

令和 8 年 9 月 3 日

広島市戸坂福祉センターの指定管理者候補者公募に係る質問に対する回答

No.	項目	質問	回答
1	指定管理料 スライド制 度について	考え方は、指定管理料（経費）を賃金スライド対象経費と物価スライド対象経費の2種類に分けて、それぞれのスライド対象事項によって変動するという理解でよいでしょうか。	その理解で差し支えありません。指定管理料（対象経費）は、賃金スライド対象経費と物価スライド対象経費に区分し、それぞれ所定の変動率を用いて算出した見直し額を翌年度の指定管理料に反映します。
2		人頭税（人頭数）方式で人件費を積算する際に、通勤手当、住宅手当などを区分するのが困難な場合は、どのように記載するのが望ましいでしょうか。	給与規程や過去実績等に基づく合理的な方法により積算してください。
3		提案時点では勤務者が決定していないため、通勤手当や住宅手当などの積算が困難な場合は、これらの手当は概算平均などで積算してよいでしょうか。	過去の実績等に基づく合理的な方法により積算してください。
4		共同企業体での応募となる場合は、各社で積算基準が違うことがほとんどかと考えます。このような場合は、各社で積算した金額を合計した物で記載するという理解でよいでしょうか。	その理解で差し支えありません。
5		賃金スライド制度による見直し額の人件費の反映状況の実態調査について、市から通知のあった変動率と合致する必要があるのでしょうか。	市が通知する変動率と実際の賃上げ率が合致する必要はありません。賃金スライド制度による見直し額を原資として人件費に適切に反映することが必要ですが、その方法等は指定管理者の裁量によります。
6		スライド制度の採用により示される変動率は、指定管理者の年度ごとの提案額に対する変動率でしょうか。前年の実績に対する変動率でしょうか。見直しの対象となる数値をご教示ください。	変動率は、指定管理者の各年度の提案額（賃金及び物価スライド対象経費提案書に記載した対象経費）に対して適用するものであり、前年の実績額に対して適用するものではありません。
7		収支計画書の2年目以降の積算額には、定期昇給や維持管理費用等の上昇は見込まず、指定期間中は原則として毎年度同額とし、配置人数の変更や維持管理業務の変更（数年に1回実施する保守点検業務や更	通常の昇給は賃金スライド制度の対象外となるため、2年目以降の積算額に見込んで計上してください。一方、維持管理費用等の物価上昇については、物価スライド制度により対応することとしているため、見込ま

No.	項目	質問	回答
		新事項)のみを反映するとの理解でよいでしょうか。	ずに積算してください。なお、配置人数の変更や数年に一度実施する業務等に係る経費については、実施予定に応じて計上してください。
8	施設維持管理業務項目について	ねずみ・昆虫等防除は、年2回の実施と考えてよいでしょうか。	年間の実施回数は定めていません。施設の状態に応じて定期的に検査を行い、ねずみや害虫等の発生状況を把握の上、必要な防除・駆除業務を適切に実施してください。
9		貯水槽清掃の対象水槽の容量、数量をご教示ください。	貯水槽清掃の対象となる水槽は、容量15.0 m ³ の受水槽1基です。
10		冷暖房保守点検年2回の対象設備のメーカー、型式をご教示ください。	対象設備のメーカー及び型式は、以下のとおりです。 ・パッケージ型空調機 PAH-40D2（三菱電機） ・チラー型空調機 CAH-50F（三菱電機） ・室外機 MUZ-EM63E4S（三菱電機） ・換気設備・送風機系 VSR-4P-P（新晃工業） ・冷温水ポンプ M65-3-1（テラル） ・換気送風機 BFS-150TUS（三菱電機）
11		エレベーター保守点検の対象機器のメーカー、設置台数をご教示ください。	対象機器のメーカー及び設置台数は、日立製1台です。
12		自動ドア保守点検の対象機器メーカー、設置台数をご教示ください。	対象機器メーカー及び設置台数は、ナブコ製1台です。
13		建築基準法に基づく定期点検の中に防火設備の記載がありませんが、無しと考えてよいでしょうか。	防火設備は設置されています。なお、従前の仕様書においては、「建築設備等」の「等」に防火設備を含むものとしていましたが、防火設備の設置の有無をより明確にするため、仕様書を修正し、市ホームページに掲載しました。修正後の仕様書では、防火設備が設置されていない施設については「建築設備」、防火設備が設置されている施設については「建築設備及び防火設備」と記載していますので、ご確認ください。
14		第一種特定製品機器の点検で3年に1回の点検対象機器の台数をご教示ください。	対象機器は2台です。

No.	項目	質問	回答
15		施設維持管理業務項目に記載のない法令上必要な点検業務が発生した場合、当該業務は指定管理者の業務に含まれるのでしょうか。それとも指定管理者の業務外となるのでしょうか。また、指定管理者の業務に含まれる場合、その費用負担の考え方についてご教示ください。	法令上実施が必要な点検業務については、原則として指定管理者において対応していただくものと考えています。ただし、仕様書に記載のない新たな法定点検の追加など、業務内容の変更に該当する場合は、仕様書のリスク分担に基づき、市と指定管理者で協議することとなります。費用負担についても、個別の内容を踏まえ協議により決定します。
16		自家用電気工作物の保守点検に関する記載がありませんが、当該業務は対象外と考えてよいのでしょうか。対象業務に含まれる場合は、設備容量及び単線結線図をご開示ください。	自家用電気工作物保守点検については、施設維持管理業務の項目に記載していますので、ご確認ください。 なお、自家用電気工作物の設備容量は230kVAです。単線結線図については、別紙1をご確認ください。
17		第三者委託をしている業務内容と年間委託料の実績を3ヵ年ご教示ください。	指定管理者の事業運営に関する情報であるため、回答できません。
18	光熱水費について	電気、水道、ガス、重油等に関する、料金・使用量について3ヵ年実績をご教示ください。	使用量の実績は以下のとおりです。 なお、支出額の内訳については、指定管理者の事業運営に関する情報であるため、回答できません。 ①電気 ②ガス ③水道 令和4年度 ①154,692kwh、②7.6m ³ ③304m ³ 令和5年度 ①160,819kwh、②7.3m ³ ③361m ³ 令和6年度 ①172,696kwh、②10m ³ ③304m ³ 令和7年度 ①159,247kwh、②13m ³ ③349m ³
19	施設修繕について	次年度以降で大規模修繕を行う予定等ありましたらご教示ください。	現時点で実施が確定している大規模修繕はありません。なお、予算要求を予定している案件はありますが、予算措置の有無を含め

No.	項目	質問	回答
			事業実施の可否は未定です。
20		現時点で懸念されている設備の不具合等ありましたらご教示ください。	①空調設備について 空調設備（ホール系統）のファンモーターは、令和5年4月、令和7年1月及び同年5月の計3回故障しており、その都度修繕を実施しています。当該設備は経年劣化が進んでおり、交換部品の供給が終了しているため、現在は中古品を加工して対応しています。このため、次回故障時には復旧できない可能性があり、施設利用に支障が生じるおそれがあります。 ②漏水等について 1階作業室・娛樂室及び2階ミュージックルームでは、空調吹出口又は冷却用配管からの少量の漏水が継続しています。ドレンパンの水抜きを実施しているものの、専門業者による調査でも漏水箇所の特定ができておらず、根本的な解消には至っていません。このため、漏水発生時には、応急対応及び経過観察が必要な状態が継続しており、漏水量が増加した場合には、天井材の修繕や各室の利用制限が必要となる可能性があります。また、屋上の雨樋についても、台風等の大雨時にオーバーフローが発生したことがあります。毎年清掃を実施していますが、大雨時には再発する可能性があります。 ③駐車場について 駐車場では、令和5年7月に土砂流出による陥没が発生し、修繕後の令和8年7月にも新たに空洞が確認されたため、再度修繕を実施しています。今後も再発するおそれがあり、新たな空洞や陥没が発生した場合には、安全確保のため駐車区画の使用中止や緊急対応が必要となる場合があります。また、外灯支柱の傾き及び道路側フェンス壁面のひび割れも確認されており、継続的な監視及び対応が必要な状況です。

No.	項目	質問	回答
21		指定管理者が実施した１００万円未満の修繕について、３ヵ年実績をご教示ください。また、１００万円未満の修繕のうち、未実施で令和８年度にも修繕予定のない項目について、不具合内容及び修繕費用をご教示ください。	指定管理者が実施した１００万円未満の修繕の過去３ヵ年実績は、以下のとおりです。 令和５年度 １・２階多目的トイレ温水洗浄便座交換、ホール空調用屋外ファンモーター交換、会議室ドアクローザー交換、ミュージックルーム天井材貼替、会議室ドアノブ修繕、出入口門柱修繕、駐車場改修工事、３階多目的トイレ扉修繕 令和６年度 娯楽室天井点検口取付、屋上空調用調整水槽配管の亀裂修繕、トレーニングルームブラインド取付、ホール壁紙修繕、トレーニングルーム出入口引き戸修繕 令和７年度 受水槽定水位弁交換、ホール倉庫引き戸修繕、３階男子トイレ洗面排水管修繕、外灯照明灯修繕、ホール空調ファンモーター修繕、１階給湯室ガスコンロ取替、ミュージックルームドラムヘッド交換、トレーニングルーム扉鍵シリンダー修繕、ホール倉庫扉修繕、講習室網戸貼替 なお、個別の修繕費用については、指定管理者の事業運営に関する情報であるため、回答できません。 また、１００万円未満の修繕のうち、現在未実施であり、令和８年度に修繕予定のない項目については、以下のとおりです。 駐車場 ・建物周辺土砂流出による陥没 ・フェンス支柱コンクリートひび割れ ・外灯支柱の傾き ・門扉支柱歪みによる開閉不具合 共用部 ・出入口下足棚天板割れ ・廊下壁紙剥がれ ・相談室前照明不点灯（安定器不良）

No.	項目	質問	回答
			・非常灯不点灯（器具不良） ・踊り場窓ガラスひび割れ 事務室 ・窓ガラスひび割れ 老人娯楽室 ・空調冷暖房能力低下 老人集会室 ・畳汚損 ・窓ガラスひび割れ ・網戸破れ 作業室 ・空調配管からの漏水 ・窓開閉不具合 会議室 ・出入口ドア施錠不良 トレーニングルーム ・空調冷暖房能力低下 ・倉庫内照明不点灯（器具不良） ・出入口引き戸施錠不良 ・網戸破れ 講習室 ・空調冷暖房能力低下 ミュージックルーム ・空調配管からの漏水 更衣室（男女） ・電気温水器故障 和室 ・出入口引き戸施錠不良 ホール ・天井照明器具（安定器経年劣化による照度不足） ・音響設備故障 ・倉庫引き戸開閉不具合 ・壁紙剥がれ 屋外空調設備 ・ファンモーター経年劣化による動作不良 受水槽

No.	項目	質問	回答
			・断水復旧時の赤錆発生 備品類 ・折りたたみ机脚部の開閉不良及びさく れ多数 ・過去の漏水被害によるパイプ椅子のカビ これらの不具合については、指定管理者に おいて、施設利用への影響、安全性、緊急性 及び今年度の修繕予算の執行状況を踏ま え、優先順位を付けながら対応していると ころです。現時点では令和8年度の修繕予 定はありませんが、今後の施設の状況等 により対応を検討する場合があります。 なお、修繕費用については、いずれも100 万円未満の範囲で実施が想定されるもの ですが、個別の費用については、指定管理者 の事業運営に関する情報であるため、回答 できません。
22	決算状況に ついて	過去3ヵ年分の決算状況をご教示くださ い。	収支の実績は以下のとおりです。 なお、内訳については、指定管理者の事業運 営に関する情報であるため、回答できませ ん。 令和5年度 【収入】2,057万5千円 指定管理料 2,046万6千円 その他 10万9千円 【支出】管理運営費等 1,938万2千円 令和6年度 【収入】2,155万3千円 指定管理料 2,027万6千円 その他 127万7千円 【支出】管理運営費等 1,998万1千円 令和7年度 【収入】2,030万6千円 指定管理料 1,864万円 その他 166万6千円 【支出】管理運営費等 1,927万2千円

No.	項目	質問	回答
23	利用者数実績について	利用者数実績について、諸室ごとの3ヵ年実績をご教示ください。	別紙2のとおりです。
24	自主事業について	貴市の承認を得た上で行うことは可能との表現がありますが、承認を出すための基準などがあればご教示ください(設置目的とどの程度親和性が必要なのか、利益幅はどのくらいまで許容されるのか等)	自主事業の承認については、一律の数値基準は設けておらず、施設の設置目的との整合性、利用者サービスの向上への寄与、施設運営への支障の有無、公平性・公益性などを総合的に勘案して判断します。 なお、設置目的と完全に一致することまでは求めませんが、設置目的に反するものや施設利用者との関連性が乏しいものは承認が難しいと考えています。 また、利益額や利益率の上限は設けていませんが、①過度な営利を目的とするものではないこと②利用者サービスの向上等に資する内容であることを前提に判断します。