

令和 8 年 9 月 3 日

広島市中山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		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。 ・GHP 空調機 YNZ560D1C (ヤンマー) ・GHP 空調機 GXYBP560DE 2台 (ダイキン)
10		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、三精輸送機株式会社製(現:三精テクノロジー株式会社) 1台です。
11		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、扶桑電気興業株式会社製2台です。
12		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せん。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。
13		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3台です。
14		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

No.	項目	質問	回答
			ても、個別の内容を踏まえ協議により決定します。
15		自家用電気工作物の設備容量及び単線結線図をご開示ください。	設備容量は125kVAです。単線結線図については、別紙3をご確認ください。
16		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。
17	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 ①77,107kwh、②8,556m³ ③水道 280m³ 令和5年度 ①64,326kwh、②6,534m³ ③322m³ 令和6年度 ①65,350kwh、②7,762m³ ③330m³ 令和7年度 ①63,840kwh、②7,620m³ ③301m³
18	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事業実施の可否は未定です。
19		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 空調設備は3系統あり、各系統の状況は以下のとおりです。 ・料理教室系統（料理教室、相談室及び和室）のGHP空調機は、交換部品の供給が終了しているため、故障した際に復旧できない可能性があります。 ・事務室系統（事務室、会議室、ロビー及び廊下）のGHP空調機は、令和4年度に故障した際、事務室及び会議室に個別空調を設

No.	項目	質問	回答
			置しましたが、ロビー及び廊下の空調機能は停止したままとなっています。 ・ホール系統の GHP 空調機は、平成 29 年度に改修を実施しています。 また、1 階各室の換気設備は、現在使用できない状態となっています。 ②会議室 1・2 の間仕切りについて 間仕切りレールが劣化しており、過去に脱輪したことがあります。見積業者からは、今後脱輪した場合には復旧が困難となる可能性があるとの説明を受けており、その場合は会議室を 2 室に分けて利用することができなくなります。 ③雨漏りについて ホールのステージ西側では、強い雨の翌日に年 3～4 回程度、雨漏りが発生しています。令和 8 年 6 月には、3 日間続いた降雨の後、料理教室でも雨漏りが発生しました。料理教室の天井には以前から雨漏りの跡がありますが、雨水の侵入経路は特定できていません。降雨状況によっては、今後も雨漏りが発生する可能性があります。 ④料理教室のビルトインコンロについて 料理教室のビルトインコンロは、交換部品の供給が終了しており、故障した場合には修理できない可能性があります。
20		指定管理者が実施した 100 万円未満の修繕について、3 ヶ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 ヶ年実績は、以下のとおりです。 令和 5 年度 駐車場入口グレーチング修繕、1・2 階男子トイレ小便器修繕、1 階女子トイレ洗面台蛇口修繕、空調機修繕、屋上防水修繕、和室 2 天井灯修繕、駐車場雨水桟側凹み修繕、2 階ホールほか誘導灯バッテリー交換（4 箇所）、外灯電球交換、1 階多目的トイレ洗面台蛇口修繕、1 階ガス湯沸器更新、2 階男子トイレ小便器修繕、2 階廊下垂壁用感知器

No.	項目	質問	回答
			取替修繕、1階湯沸室蛇口漏水修繕 令和6年度 1階トイレ天井灯スイッチ修繕、駐車場設置散水栓蓋修繕、外灯修繕、非常照明器具修繕、GHP空調機修繕（料理教室系統）、2階ホール窓際側壁面修繕、1階男子トイレ洗面器自動水栓取替修繕、実習室ガス給湯器取替、2階ホールステージ袖階段手摺取付 令和7年度 1、2階男子トイレ小便器フラッシュバルブ取替修繕、2階男子トイレほか照明器具・リモコンリレー取替修繕、冷暖房室外機 GHP 2号修繕、ホールステージ上部蛍光ランプ取替修繕、ホール内両サイドダウンライトランプ取替修繕、1階男子トイレ小便器フラッシュバルブほか修繕、1階多目的トイレ扉修繕、冷暖房空調修繕、ホール排煙窓修繕 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は、以下のとおりです。 駐車場 ・アスファルト劣化 ・車止め剥離 ・入口グレーチング劣化 ・入口花壇壁塗装劣化 ・駐輪場カーポート雨樋劣化 玄関 ・自動ドア及び手動ドア部ゴムパッキン劣化 ・自動ドア上部看板外れ ・正面入口付近床タイル割れ ・正面玄関インターホン故障 エレベーター

No.	項目	質問	回答
			・電磁接触器劣化 ・鏡の破損 倉庫 ・窓付近の雨漏り ・床及び壁面の劣化 共用部 ・ロビー壁面の塗装剥がれ ・廊下及びロビー床剥離 ・掲示用吊金具劣化 ・非常用及び常用手動閉鎖装置カバー劣化 ・階段ブラインド劣化 ・階段上部照明不点灯 ・階段蹴込み剥離 ・ガラス窓取手不具合 事務室 ・ポスト故障 会議室１・２ ・壁面の劣化（壁紙剥がれ、クラック、パーテーション壁紙破れ） ・窓開閉不具合 ・ドアクローザー劣化 会議室（和室）１・２ ・ブラインド劣化 ・壁、襖及び障子の劣化（破損・汚損） ・エアコンスイッチ接触不良 料理教室 ・壁面クラック ・天井雨漏り 男子トイレ ・床面劣化（タイル・塩ビ床の破損及び汚損） ・小便器流水センサー不具合 女子トイレ ・床面劣化（タイル・塩ビ床の破損及び汚損） ・換気扇不調 多目的トイレ

No.	項目	質問	回答
			・床面劣化（タイル・塩ビ床の破損） ・シャワー温水不調 ホール ・床面劣化 ・ステージ東側暗幕破損 ・天井雨漏り ・壁面劣化（壁紙破損） ・非常階段の壁の塗装劣化 機械室 ・南側扉付近雨漏り 外壁 ・外壁及びタイルの劣化（膨れ、白華等） 備品類 ・卓球フェンス破損 ・ビーチバレーボール用ネット及び金具破損 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。
21	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】 1,578万5千円 指定管理料 1,560万円 その他 18万5千円 【支出】管理運営費等 1,498万8千円

No.	項目	質問	回答
			令和6年度 【収入】1,658万5千円 指定管理料 1,553万3千円 その他 105万2千円 【支出】管理運営費等 1,599万7千円 令和7年度 【収入】1,604万6千円 指定管理料 1,532万円 その他 72万6千円 【支出】管理運営費等 1,597万9千円
22	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4のとおりです。
23	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。