

横浜市保土ヶ谷公会堂指定管理者公募に関する質問回答

番号	分類	ページ	項目	質問内容	回答
1	公募要項	2	(2)才施設の管理に関する基本的な考え方	「すべての施設及び設備を清潔かつその機能を正常に保持し、利用者が快適で安全に利用することができるよう適正な維持管理を行います。」とあるが、すでに空調設備などの機能が正常に保たれていないものや快適で安全に利用することができていないものの扱いはどうなるのか。	昨年度改正された「横浜市指定管理者制度運用ガイドライン」において、施設の機能維持に必要であり、かつ維持管理に伴い日常的に発生しうる軽微な経年劣化や損傷に係る機能回復への対応は指定管理者、施設の長寿命化対策や老朽化による大規模修繕及び機能向上等を目的とする改修については、原則として市が実施する、としています。
2	公募要項	12	(ツ)物販等 b 目的外使用料 上記以外の物販等 (テ)広告物掲示 a 目的外使用料	「自主事業」計画書に支出を記入するにあたり、各施設の具体的な数値(例えば㎡あたりいくら)をご教示いただきたい。	施設ごとの令和8年における目的外使用料は、以下のとおりです。なお、算出時期により、額は変動します。 ・793円/㎡・月(建物内)≪税別≫ ・1,006円/㎡・月(建物外:土地上)≪非課税≫  広告掲示場所にかかる目的外使用料は、以下のとおりです。 ・建物壁面 1,000円/㎡・月 税別 ・建物床面 2,100円/㎡・月 税別 ・屋上 2,100円/㎡・月 税別
3	公募要項	3	(力)ESCO 事業	ESCO 事業については、令和6 年度よりLED 化を実施しており、保土ヶ谷図書館及び保土ヶ谷公会堂についても実施済であるが、LED 化により、削減された光熱水費相当額が指定管理料等から減額され、当該減額料が相当な金額になり、保土ヶ谷公会堂の収支に影響を与えている。そこで、どのような計算式に基づいて、減額金額が計算されているのか、ご教示願います。	ESCO事業における減額金額は、LED化による電力削減分を金額換算して算定しています。 減額金額=(更新前後の消費電力差×年間点灯時間)×電気料金単価 この削減金額を基に、指定管理料等から減額(ESCOサービス料)が設定されています。
4	公募要項	36	横浜市保土ヶ谷公会堂施設概要	保土ヶ谷公会堂は整備されてから、40 数年が経過し、これまで様々な大規模修繕を行ってきたが、特に音響、照明、吊物の設備の更新時期が過ぎており、いつ故障してもおかしくないと保守点検業者からの報告書が提出されている。講堂で当該設備が故障した場合部品の製造もないなかで、更新には高額な費用が想定される。そのため突発的に不具合が発生した場合、横浜市・区役所の責任で対応すると考えてよろしいか。	質問1回答と同じ

番号	分類	ページ	項目	質問内容	回答
5	公募要項	40	管理区分及び経費負担割合	保土ケ谷図書館との管理区分及び経費負担の割合について考察すると、日常管理の一部や専用部分固有の施設整備の修繕工事を除き、保土ケ谷公会堂が一括管理する内容となっており、これまでも図書館の費用は指定管理料に含まれているとのことで指定管理料や利用料金により保土ケ谷図書館に係る消耗品や修繕、光熱水費を支出している。公会堂が運営していない図書館の費用を公会堂が支出することが公会堂の収支状況が悪化する一因となっている。そこで、今後この負担割合について、見直し、保土ケ谷図書館に係る経費については、教育委員会事務局にて経費負担すべきと考えますが考えを示していただきたい	管理区分及び経費負担の割合の見直し・変更は検討しておりません。
6	公募要項	40	管理区分及び経費負担割合	公会堂と図書館の管理における経費負担の見直しが必要であり、その中で光熱水費の実態を把握するためには指定管理期間中にメーターを設置して検証すべきと考えますが考えを示していただきたい。	現行の取扱いに基づき運用しています。ご提案としてのご意見としては承りますが、本市でのメーター設置は検討しておりません。
7	関連資料	35	3 自主事業(A型及びB型)の実施	保土ケ谷公会堂は、興行場としての許可申請を令和8年度中に行う予定となっているが、興行場の許可申請の進捗状況はどうなっているのか、教えてください。	許可申請に向けて準備中です。(6/11現在)
8	公募要項	3.4.7	P3 (エ)経費の執行 b P4 才修繕等 P7 (5)リスク分担	物価高騰などの影響により、修繕費についても人件費や材料費などが上昇しています。指定管理者が修繕する場合、1件につき60万円未満の場合は指定管理者が負担するものとしていますが、施設の修繕予算確保が厳しい中、なぜ60万円の基準なのか、その根拠についてご教示願いたい。また、年間の合計額が200万円の範囲内での修繕費用であれば、指定管理者が対応することになっているが、その200万円の根拠もご教示願います。施設の老朽化が進み修繕予算確保が厳しい中、少なくともリスク分担として60万円以上は行政と指定管理者の協議としていただくことはできないのか。	修繕費の基準については、市の考え方に基づき設定しています。現時点で基準の見直しは予定していません。
9	公募要項	18	-	財政状況の評価が著しく悪い場合は、選定から除外する場合がありますとの記述がありますが、著しく悪い場合とはどの程度の収支のことなのか、具体的にご教示願います。	指定管理者として安定的・継続的な運営が可能かどうかという観点から、収支のみで判断するものではなく、財務状況全体を総合的に判断いたします。

番号	分類	ページ	項目	質問内容	回答
10	関連資料	31	(2)施設及び設備の維持管理	・施設の長寿命化対応の修繕内容と実施時期を示していただきたい。 ・各種設備について更新が推奨される時期、更新すべき時期を示していただきたい。	現時点で実施が決定している長寿命化工事はございません。施設の状況や緊急度等を踏まえ、必要に応じて個別に対応しています。
11	関連資料	31	(2)施設及び設備の維持管理	公募時点で必要となってる修繕工事の内容を示していただきたい。このうち指定管理期間内に行政が実施する修繕工事の内容を示していただきたい(令和6年の保土ヶ谷区の地域ケアプラザの指定管理者公募要項にある「保守点検等に関する事項等」の(3)修繕等の大規模修繕の項目のような内容)。 また工事期間中は利用料金収入が見込めないで工事の期間を示していただきたい。	大規模修繕の内容や時期については、現時点で未確定のものもあります。提案にあたっては一定の不確実性を見込んでください。
12	公募要項	5	カ 自主事業(A型及びB型)	指定管理者制度における実務手引きP14には「自主事業の企画及び実施にあたっては施設所管課において施設のあるべき姿や役割等を改めて確認するとともに、指定管理者に何を求めるかについても整理し、指定管理者と共有する必要があります」、P17には「施設所管課は、施設の役割や利用者ニーズ等を踏まえ、自主事業の提案を求めるか検討してください」とある。 区は自主事業A・Bとして指定管理者にどのようなものを求めるのか示していただきたい。	自主事業A・Bについては、次のとおり整理しています。  自主事業(A型):施設の設置目的を踏まえ、指定管理業務の実施を妨げない範囲において、施設の魅力向上、利用促進、利用者サービスの向上等を目的に、指定管理者の責任と費用により実施する事業  自主事業(B型):施設の設置目的外の事業として、指定管理業務の実施を妨げない範囲で、指定管理者の責任と費用により、指定管理者の提案により実施する事業  いずれの事業も、施設の魅力向上や利用促進、利用者サービスの向上等を目的として、施設運営に支障がないこと範囲で実施を承認するものです。
13	公募要項	5	カ 自主事業(A型及びB型)	自主事業で施設の貸し出しを行う場合は、指定管理者が行政に払う目的外使用料等を超えた額を指定管理者の判断で設定することができるかと理解してよろしいか。	関係法令や規定の範囲内において、適切に設定することが可能です。
14	公募要項	5	カ 自主事業(A型及びB型)	貸出施設を一定期間予約の受け付けがないことを理由に自主事業用途に転用し貸し出すことは可能と理解してよろしいか。	貸出機能を阻害しないことが前提となります。 具体的な取扱いについては、提案内容に基づき判断します。
15	公募要項	2・3	イ 指定管理料等 ＜収支の考え方＞	示された指定管理料では賃金水準スライドのベースとなる基礎単価(公共施設運営の人員費)の水準を低い金額にせざるを得ない状況があると考えます。基礎単価の水準をどのように考え、公募の指定管理料を設定したのか示していただきたい。	指定管理者を公募する際の指定管理料の上限額については、この間の物価上昇を考慮し実施した指定管理料の増額や、賃金水準スライド制度に基づいた賃金水準の上昇分を反映しております。各指定管理者が、この上限額の範囲内で、人件費をはじめとした管理運営に係る経費を積算した上で、事業計画書の御提案をいただいております。また、その後の賃金水準の変動についても、賃金水準スライド制度により、指定管理料に適切に反映してまいります。 なお、職員の具体的な賃金決定につきましては、関係法令の遵守を前提に、各指定管理者の裁量の範囲と認識しております。

番号	分類	ページ	項目	質問内容	回答
16	関連資料	28	(エ)利用料金の減免	減免が多くなると収入減となるので、平日の減免の上限数を設定していただきたい。	減免の上限設定は行っていません。現行制度に基づき対応してください。