

横浜市永田みなみ台公園こどもログハウス指定管理者 公募に係る質問への回答

質問番号	書類	ページ	項目	内容	回答
1	公募要項	6	4(4) オ 小破修繕	<p>4(4)オの「小破修繕」には、「小破修繕について、1か所1件あたり20万円(消費税及び地方消費税を含む)未満のものについては、年間の合計金額が40万円の範囲内で、指定管理者の負担により実施することとします。」と示されているが、前回の第4期の公募の際の公募要項では「1か所1件あたり20万円(消費税及び地方消費税を含む)未満のものについては、指定管理者の負担により実施することとします。なお、合計金額が30万円(消費税及び地方消費税を含む)を超えた部分の取扱いについては、横浜市と指定管理者の協議により定めることとします。」とされていたものであり、指定管理者が負担すべき年間の修繕費の上限額が事実上10万円引き上げられたものと読み取れる。</p> <p>こどもログハウスは、平成3年7月の開設以来既に35年を経過しており、木造建築であるために建物各部の劣化等も激しく、その修繕にかかる費用は増大傾向にあることから、指定管理者の負担も増している。</p> <p>今回の公募にあたり、指定管理料上限は令和8年度指定管理料と同額に固定されているにも関わらず、指定管理者が負担すべき修繕費の上限額については引き上げを行った理由についてご教示願いたい。</p> <p>なお、六ツ川スポーツ会館において指定管理者が負担すべき修繕費の金額については、前回の第4期の公募の際には地区センターと同様に1件60万円未満、年間合計200万円の範囲とされていたが、今回の公募では1件30万円、年間合計30万円の範囲と引き下げられている。</p>	<p>昨今の物価高を受けて、年間の修繕費の上限額を引き上げました。また、物価高に対しては、原則として物価水準の変動に応じて当年度及び次年度の指定管理料に反映していきます。</p>

横浜市永田みなみ台公園こどもログハウス指定管理者 公募に係る質問への回答

質問番号	書類	ページ	項目	内容	回答
2	公募要項	14 エ 評価 基準項 目につ いて 3 施設 の管理 運営 (2)小 破修繕 への取 組	エ 評価基準項目について 3 施設の管理運営 (2)小破修繕への取組	<p>公募要項記載の「評価基準について」中、「小破修繕等への取組」には、「審査の視点」として「施設の安全確保及び長寿命化の観点から、適切かつ積極的な修繕計画となっているか。」とあるが、横浜市指定管理者制度運用ガイドライン第6章3(2)の「施設修繕への対応」には「指定管理者が行う修繕の範囲は、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を基本とする。一方、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。」との記載がある。この趣旨からすれば、長寿命化そのものを目的とした対策工事や修繕等は計画的に市が行うものであり、それが行われた上でなお、軽微な劣化・損傷・故障等が日常の施設運営の中で予期せずに発生した場合に必要な修繕への対応が指定管理者の役割と考えられ、「審査の視点」にある「施設の・・・長寿命化の観点から」との記載は、一見、ガイドラインに示された考え方と矛盾するようにも見える。</p> <p>指定管理者として対応すべき修繕と、そのために必要な予算の確保等については、施設の長寿命化対策を目的としたり、積極的に長寿命化に資する目的で行うものではなく、日常的に発生し得る軽微な劣化・損傷・故障等に関する修繕を対象に計画すれば良いと解して差し支えないか。</p> <p>また、「審査の視点」にある「建築局が実施する劣化調査や二次点検等に伴い、優先的に行うべき修繕等に対応可能な計画となっているか。」についても、同様に軽微な修繕を対象とするものと考えて差し支えないか。</p>	お見込みのとおりです。

横浜市永田みなみ台公園こどもログハウス指定管理者 公募に係る質問への回答

質問番号	書類	ページ	項目	内容	回答
3	永田みなみ台公園こどもログハウス指定管理料提案書及び収支予算書 (様式3)	-	-	<p>指定管理料提案書及び収支予算書(様式3)には区が定めた指定管理料の上限額が947万7,000円と示されており、この額は令和8年度における指定管理料と同額になっている。また、この指定管理料提案書等によれば、指定管理料は、指定管理業務に係る全ての費用から全ての収入を差し引いた差額であり、この計算に自主事業の収支は含まれないものと解される。</p> <p>永田みなみ台公園こどもログハウスには、指定管理者において土木事務所の許可を得た上で飲料及びアイスの自動販売機を設置している。また、その設置に係る収支については、令和7年9月の横浜市指定管理者制度運用ガイドライン改定に伴い、令和8年度からは、自主事業として指定管理事業とは別に経理し、収支差額(利益分)については指定管理者の収入として取り扱うことが可能となった。</p> <p>一方で、8年度の指定管理料については、自販機設置に伴う収支が指定管理事業の収支計算(指定管理料の算定対象)から除外されたにも関わらず見直しが行われず、前年度と同額(賃金水準スライド及び物価スライド分を除く)とされたため、指定管理事業には、除外された自販機収支差額分(利益分)に相当する収入不足が生じる結果となってしまっている。</p> <p>その結果、飲料等自販機の設置が自主事業と整理され、その収益(利益分)は指定管理者の収入として良いものとされたにも関わらず、事実上は指定管理事業の収入不足を埋め合わせるために使わざるを得ず、実質的に指定管理事業の一部となってしまっているなど、指定管理者にとってのインセンティブは全く働かない状況となっている。</p> <p>今回公募に当たって示されている指定管理料上限額は令和8年度指定管理料と同額となっており、飲料等自販機設置の自主事業化に伴う見直しが行われていないが、その理由及び自主事業としての自販機設置に伴う収支の取扱いについて、改めてご教示願いたい。</p>	<p>ログハウスでは、自動販売機を指定管理者の提案で設置する場合は自主事業となります。</p> <p>自主事業は指定管理者の費用と責任において実施するものであり、自主事業となったことをもって、指定管理料を増額することはできません。</p>

横浜市永田みなみ台公園こどもログハウス指定管理者 公募に係る質問への回答

質問番号	書類	ページ	項目	内容	回答
4	永田みなみ台公園こどもログハウス指定管理料提案書及び収支予算書 (様式3)	-	-	<p>指定管理料提案書及び収支予算書(様式3)は、提案額が区指定上限額を下回った場合には、その差額と区指定上限額に対する割合が表示されるようになっているが、このことから、指定管理者に対しては提案額を低く抑えることが求められており、それが可能な提案を行った者が好評価を得るものと見て取れる。一方で、指定管理者の努力によってもなお支出合計額が収入合計額を上まわり、損失を生じることが想定される場合に、指定管理者がその損失分を負担してでもなお指定管理業務を行おうとするときは、実際には必要とされる各費用や事務経費(本部経費)を無理にでも減額し(実際にはその減額分を法人会計で負担することになる)、見かけ上は収支均衡となる収支計画とすることで区指定上限額の範囲で提案額を示すしかないが、様式に記載された金額を見ただけでは単に各費用や事務経費が幾分少額かも知れないと映るだけであり、現実の収支の厳しさを読み取ることができない。また、そのような、無理に区指定上限額の範囲に収めた収支計画によっては、審査において好評価を得ることも期待できない。当該様式によっては、区指定上限額の範囲では運営できない場合でも、収支均衡となる予算を提示することで「区指定上限額の範囲で運営できる」という意思表示をせざるを得ず、実態から乖離した提案内容で審査・評価が行われることが危惧される。</p> <p>実際に恒常的に赤字を計上している施設がある中で、損失を生じざるを得ないこと、さらには、それを負担してでもなお指定管理者として施設の管理運営を行っていかうとする意思を示すためには、実際に必要となる費用や事務経費を掲げつつも、それによって生じる損失に対する補填を「法人会計からの繰入金」等の名目で収入として掲げることが考えられるが、当該様式にそうした欄を追記して作成・提出しても差し支えないか、ご教示願いたい。</p>	欄外に参考情報を掲載していただいても問題ございません。

横浜市永田みなみ台公園こどもログハウス指定管理者 公募に係る質問への回答

質問番号	書類	ページ	項目	内容	回答
5	公募要項	15	6 加減点項目 (4) 自主事業の実施	<p>公募要項記載の「評価基準について」の「加減点項目」中、「自主事業の実施」には、「審査の視点」として「意欲的な自主事業（A型又はB型）の提案があるか」とあるが、今回同時に公募が行われている他の施設の応募関係書類には「自主事業計画書」が設定されているものの、こどもログハウスに関してはそれに相当する様式が見当たらない。また、「事業計画書」等にも自主事業について記載する欄が見当たらないが、自主事業を行おうとする場合は、その計画等をどこに記載すれば良いか、ご教示願いたい。</p>	<p>様式2の4（1）欄に自主事業として取り組む計画を記載してください。</p>