

イコス上尾指定管理者公募に関する質問及び回答

No.	書類等の名称	質問	回答
1	業務仕様書P6(力) 警備員	夜間警備業務に係る資格を有する者を常時1名以上配置とあるが、夜間時間帯に警備員を配置するという理解で問題ないでしょうか 何時から何時に配置するのでしょうか 併せてご教示いただけますでしょうか	お見込みのとおりです。 夜間は19:00~22:45を想定していますが、応募者の提案によりそれ以上の時間を夜間とすることもできます。
2	業務仕様書P18(1) 実施事業	提案事業と自主事業の違いは、提案事業は事業費を設けて行うこと、自主事業は指定管理者の独立採算で行うことという理解でよろしいでしょうか	お見込みのとおりです。
3	業務仕様書P18(1) 実施事業	指定管理者が自ら行う提案事業と自主事業で使用する貸施設の利用料金は、全額減免でしょうかそれとも利用料金の支払いは必要でしょうかご教示ください	提案事業は、指定管理料の中で支出をし、指定管理者収入に入り相殺されるため、全額減免でも支払をしても指定管理料には同じ結果になりますのでどちらを採用しても構いません。 自主事業は、独立採算のため、指定管理の利用料金収入への支払が必要となります。
4	別紙5 イコス上尾管理保守点検等業務一覧	こちらの表に記載されている管理保守点検業務一覧について、現時点での委託先企業名と委託金額の詳細をご教示いただけますでしょうか	現在委任している指定管理者のノウハウに関連しますので、お示しできません。
5	その他 光熱水費	光熱水費 電気、ガス、水道の月別使用料と料金を直近2年分ご教示いただけますでしょうか	別紙1のとおりです。
6	別紙3 イコス上尾 時間帯別利用状況	令和6年度分はお示しいただいていますが、令和5年度分と令和元年度分もお示しいただくことは可能でしょうか	別紙2のとおりです。
7	業務仕様書P10 修繕	直近過去2年分 1件100万円以下の修繕履歴をお示しいただけますでしょうか	別紙3のとおりです。
8	業務仕様書P5(1) 施設に勤務する職員に関する事項	現管理者様の運営体制の詳細(再委託先常駐員も含む)についてご教示いただけますでしょうか	現在委任している指定管理者のノウハウに関連しますので、お示しできません。
9	その他	原状施設で抱えている課題(ハード面、ソフト面)などございましたら教えてください また指定管理者に期待することについてございましたら併せてご教示ください	開館以来40年弱経過し、設備は古くなっており、予算の都合上、故障した箇所から順番に修繕して行かざるを得ない課題があります。 また、イコス上尾は駅から離れていることから交通の便が良いとは言えない場所にあるものの、駐車場台数は十分に確保できていることから施設としてのポテンシャルは高く、周りに民家もないことから自由度の高い事業展開ができるメリットがあります。 このようなイコス上尾の良さを踏まえて、「あのイコス上尾がある上尾市」と認知される、今までにない提案を期待しています。
10	業務仕様書P11<<要求水準>>(ア) 日常清掃 開館時間までに・・・	仕様書に上記のような文言があるが、諸室やホール内・ロビー廻りだけでなく、トイレや外周・駐車場といった箇所も開館時間までの対応が必要でしょうか。また、ホール等1日の間で別の方が使用する際、入れ替え清掃は実施していただけますでしょうか。	原則、諸室やホール、ロビー、トイレは、利用時間(利用されない部屋は後回し、状況により前日中に実施等は可)までに清掃は終わるようにする必要があります。外周・駐車場も終わるようには努めてください。 また、ホールの入れ替え清掃も実施してください。
11	業務仕様書P12<<要求水準>>(ア) 日常清掃	現状、清掃員控室や清掃道具置き場のスペースは確保出来ますでしょうか。	清掃員控室1名、清掃道具が入るスペースは確保できています。
12	業務仕様書P6①(キ) 清掃員	清掃業務について現状の配置状況(時間含め)をご教授いただいてもよろしいでしょうか。	現在委任している指定管理者のノウハウに関連しますので、お示しできません。
13	業務仕様書P11<<要求水準>>(イ) 定期清掃	施設全体の窓ガラス平米をご教示いただいてもよろしいでしょうか。	444㎡です。
14	該当箇所なし	当施設の計装図を拝見させていただくことは可能でしょうか。	別紙4のとおりです。
15	別紙6 イコス上尾物品一覧	備品資料では保守点検対象のピアノ2台と見受けられますが、数量に相違ありませんでしょうか。	ホールに1台、音楽室に1台グランドピアノがございます。
16	業務仕様書P6①(力) 警備員	警備業務について現状の配置状況(館含め)をご教示いただいてもよろしいでしょうか。	現在委任している指定管理者のノウハウに関連しますので、お示しできません。
17	業務仕様書P11②(イ) 植栽管理	管理対象になる植栽の詳細をご教示ください。	高木(常緑樹57本、落葉樹89本)、低木(常緑樹851.94㎡、落葉樹60.31㎡)です。
18	別記1 管理物件(2) 設備概要	浄化槽の処理方式・調整槽の有無をご教示ください。	合併処理接触ばっ気方式、調整槽は有です。
19	募集要項3 指定管理に係る指定管理料	令和3年度から現在までの収入と支出の内訳はどうなっているか。単年度ごとの数字が知りたい。	支出実績については、別紙5のとおりです。なお、収入については、募集要項P5【運営費実績】で示すとおりで、その他の収入は指定管理者のノウハウに関わるものなのでお示しできません。
20	業務仕様書5 事業の規格及び実施に関する業務	令和3年度から現在までに行ってきた自主事業の詳細が知りたい。	自主事業名の一覧は別紙6のとおりです。なお、詳細につきましては現在委任している指定管理者のノウハウに関連しますので、お示しできません。
21	募集要項8 選定について(2)	プレゼンテーションは1団体の何人まで参加が可能か。	3人以内とします。

No.	書類等の名称	質問	回答
22	基本協定書 11 ページ 第 37 条 指定管理料の変更 甲又は乙は、賃金水準又は物価水準の変動その他の事由により、各年度の当初に合意した指定管理料が不適当と認めるときは、相手方に対し、書面をもって指定管理料の変更を申し出ることができる。	申請書の受付期間が令和 7 年 7 月 11 日までとなっておりますが、最低賃金のプレスリリースは 8 月、実施は 10 月 1 日となっております。リアルタイムの最低賃金を反映させた申請書の作成が不可能です。申請書提出後に、想定を超えた賃金水準の上昇があった場合には、職員等賃金だけでなく、他社に業務を委託する場合の委託契約金額についても大きく上昇することになり、また、光熱水費、燃料費についても、近年は毎年想定を超える程高騰しているため、上昇の度合いによっては、初年度から経営に甚大な影響を及ぼすこととなります。指定管理者として選定された後に、場合によっては初年度から指定管理料の変更を申し込むことは可能でしょうか。 また、「指定管理料が不適当」と判断し、変更を認める場合の基準をお教えてください。	最低賃金のプレスリリースまでは、既定の最低賃金で積算することになります。また、光熱水費や燃料費についても現段階での積算となります。明らかに想定を超える高騰などにより、指定管理料が不適当と判断できるような状況が生じた場合は、初年度でも変更の協議は可能と考えます。 また、現段階で「指定管理料が不適当」と判断できるような状況が発生していないことから、基準を示すことはできません。
23	基本協定書 13 ページ 第 43 条第 3 項 不可抗力事由によって発生した費用等の負担 不可抗力事由の発生に起因して、甲又は乙に損害・損失又は増加費用が発生した場合、当該費用については、甲又は乙が各自の負担とする。	不可抗力事由が発生した場合の損害・損失・増加費用とはどのようなものが考えられますでしょうか。具体的にお教えいただけますでしょうか。 仮に、乙が設備の不具合による改修の必要性を甲に訴え続けた後に、実際設備が故障して施設の貸出が不能となり乙の減収となった場合には、その損害はどちらが負担することになるのでしょうか。 今回の指定期間内で甲による大規模改修計画はございますでしょうか。もしある場合、その改修によって施設の貸出ができずに乙の減収となった場合、その損害はどちらが負担することになるのでしょうか。	状況に応じて甲乙が誠実に協議をした上で負担について決定することになります。そのため、質問の状況についても、必ずしも甲が全て負担するかは、状況によりますので、一概にどちらが負担するということはお示しできません。 なお、現時点で大規模改修計画はございません。
24	業務仕様書 9 ページ (2) 設備等の保守管理【指定業務】 設備の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に利用できる良好な環境を提供することに配慮すること。	エレベータ 2 基については、開館以来 38 年間使用され続けているものですが、現在の基準に適合しているのでしょうか。 改修工事の計画はありますか。ある場合には、開館しながらの改修工事は可能なのでしょうか。騒音や振動によって施設の貸出しが不可能となることはありますか。	令和 8 年度以降に改修の計画をしています。詳細が決まりましたら、実施時期を含め、対応について指定管理者と協議してまいります。なお、工事詳細が決定していないため、開館しながらの改修工事が可能かは不明ですが、決定し次第、協議していくこととなります。
25	業務仕様書 9 ページ (2) 設備等の保守管理【指定業務】 設備の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に利用できる良好な環境を提供することに配慮すること。	自動ドア設備については、開館以来 38 年間使用され続けているものですが、改修工事の計画はありますか。	施設全体の優先順位をつけ、計画的に更新計画を立案、指定管理者と協議してまいります。また、負担については、協定書第 15 条のとおりです。
26	業務仕様書 9 ページ (2) 設備等の保守管理【指定業務】 設備の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に利用できる良好な環境を提供することに配慮すること。	施設見学会の際に屋上にある冷却塔を拝見しましたが、鉄柱及び免振のスプリングが錆びている状態と見受けられました。耐久性は大丈夫なのでしょうか。地震等の自然災害で倒壊するリスクはないのでしょうか。 現在、冷却塔の改修工事の計画はありますか。	施設全体の優先順位をつけ、計画的に更新計画を立案、指定管理者と協議してまいります。また、負担については、協定書第 15 条のとおりです。
27	業務仕様書 9 ページ (2) 設備等の保守管理【指定業務】 設備の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に利用できる良好な環境を提供することに配慮すること。	昨今の異常気象により夏は気温 40 度近くの高温、冬は寒波による気温低下が見受けられます。空調設備や配管については、開館以来 38 年間の経年劣化により空調・冷暖房機能に問題はありませんか。 現在、空調設備や配管について、改修工事の計画はありますか。	施設全体の優先順位をつけ、計画的に更新計画を立案、指定管理者と協議してまいります。また、負担については、協定書第 15 条のとおりです。
28	業務仕様書 9 ページ (2) 設備等の保守管理【指定業務】 設備の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に利用できる良好な環境を提供することに配慮すること。	重油の地下タンクについては、消防法の改正により、設置から 40 年以内にタンクの腐食を防止するための措置をとることが義務付けられていますが、改修工事についてのご見解をお聞かせください。	令和 9 年度までに腐食防止工事の計画をしております。
29	業務仕様書 9 ページ (2) 設備等の保守管理【指定業務】 設備の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に利用できる良好な環境を提供することに配慮すること。	天井裏に敷設されている配管の老朽化・腐食に伴い、水漏れの発生が危惧されるが、配管の改修工事の計画はありますか。なお、機械室内の配管についてもところどころ、錆や水漏れが見受けられる状態にあります。	施設全体の優先順位をつけ、計画的に更新計画を立案、指定管理者と協議してまいります。また、負担については、協定書第 15 条のとおりです。
30	業務仕様書 9 ページ (2) 設備等の保守管理【指定業務】 設備の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に利用できる良好な環境を提供することに配慮すること。	一般照明用蛍光灯の製造・輸出入の廃止が 2027 年末と決定されていますが、照明器具の LED 化について、ご見解をお聞かせください。 現在、ホールは一部 LED 照明になっていますが、残りのスポットライトを含む照明もすべて LED に変更される予定でしょうか。 変更の費用については、貴市負担となるのでしょうか。	令和 8 年度末までに市負担で改修する予定です。
31	業務仕様書 9 ページ (2) 設備等の保守管理【指定業務】 設備の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に利用できる良好な環境を提供することに配慮すること。	ホール吊物設備や電動式移動観覧席について、改修工事の計画はありますか。 ホール音響室・音調室の操作設備はアナログですが、デジタルに変更される予定はありますか。	施設全体の優先順位をつけ、計画的に更新計画を立案、指定管理者と協議してまいります。また、負担については、協定書第 15 条のとおりです。

No.	書類等の名称	質問	回答
32	業務仕様書 9 ページ (2)設備等の保守管理【指定業務】 設備の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に利用できる良好な環境を提供することに配慮すること。	第1駐車場天井に設置してあるスプリンクラー消防設備は、スプリンクラーヘッドや配管が錆びている状態ですが、使用についてのリスクはないでしょうか。 これら設備の改修工事の計画はありますか。	施設全体の優先順位をつけ、計画的に更新計画を立案、指定管理者と協議していきます。また、負担については、協定書第15条のとおりです。
33	業務仕様書 18 ページ 公的事業等の取り扱い【指定業務】 一部の市の事業について、ノーコードツールを使用した事前予約を受けている。特段の変更がない限り、今後も継続して利用許可を行うため、指定管理者の対応費用は指定管理料に含め、対応すること。	事前予約のためのノーコードツールについて、指定管理者の対応費用とは何を見込めばよろしいのでしょうか。	ノーコードツールに関する指定管理者が見込む対応費用はありません。本記載は、事前予約を受けた際の市とのデータのやりとりなどの対応についての記載になります。
34	募集要項 9 ページ ・応募提案書類については、応募者が特定できるような名称、ロゴマーク等の使用はしないでください。(応募者の名称は除く。)	「応募者が特定できるような名称(～中略～)の使用はしない。(応募者の名称は除く。)」とは、具体的にはどのようなことを指すのでしょうか。	各様式では提出者としての「応募者の名称」は記載していただくこととなります。 それ以外の箇所(様式内の提案内容に係る箇所)において、応募者を特定できるような固有名詞などの記載をしないようお願いします。 例えば、「公式マスコットの〇〇が△△する。」や「当社の隣にある〇〇公園を使用する。」など、応募者名をマスクングしても選定の際に団体名が分かってしまう表記を想定しています。
35	募集要項5 ページ 3 指定管理に係る指定管理料 (1) 指定管理料 ①指定期間における指定管理料の上限額は、352,100,000円(消費税及び地方消費税を含む)とします。	指定期間における指定管理料の上限額が記載されていますが、この金額は、賃金や物価上昇、光熱水費、燃料費の上昇について検討、加味された金額でしょうか。 ご提示いただいた上限額を1年度あたりで案分すると70,420,000円となり、募集要項5 ページに掲載されている各年の支出実績をも大きく下回っておりますが、どのように積算された数字なのか、お教えてください。	令和8年度から令和12年度の5年間分の上限額としております。 また、指定管理料は、【支出総額-施設利用料-提案事業等収入】であり、比較対象は事業費総額ではありません。各年度の指定管理料と比較すると大きく上がっている事実が確認できます。
36	募集要項5 ページ 3 指定管理に係る指定管理料 (2)上尾伊奈資源循環組合、公益財団法人上尾市勤労者福祉サービスセンター 現在、本施設内で上尾伊奈資源循環組合が行政財産の目的外使用許可により営業されています。同組合内の施設管理、空調や消防設備などの各種設備の管理及び点検、清掃、警備等については、指定管理者が実施するものとします。また、公益財団法人上尾市勤労者福祉サービスセンターについても同様とします。	現在、上尾伊奈資源循環組合の事務室の清掃については、現在、同組合が発注していますが、新たな指定管理者が現在と同様の清掃内容で積算し計上すればよろしいですか。	お見込みのとおりです。
37	基本協定書5 ページ 第15条 管理物件の修繕等 (1) 1件につき100万円(消費税及び地方消費税を含む。)以上の修繕等については、甲が自らの責任と費用において実施するものとする。ただし、乙が自らの責任と費用において任意にこれを実施するときは、この限りではない。 (3) 前号の規定にかかわらず、当該修繕等に要する費用と当該年度中に乙が行う前号の修繕等の累計額の和が300万円を超える場合は、当該修繕等を甲が自らの責任と費用において実施するものとする。ただし、乙が自らの責任と費用において任意にこれを実施するときは、この限りではない。	開館から約38年が経過し、設備等の経年劣化による老朽化が進んでいることは明白です。 『修繕等の累計額の和が300万円を超える場合は、当該修繕等を甲が自らの責任と費用において実施するものとする。』とありますが、例えば修繕等の累計額の和が『2,999,900円』となり残金が『100円』となった場合、次に修繕発注が出た場合はどちらの負担になるのでしょうか。 また、基本協定書8 ページ 第29条 乙による物品等の購入等についても同様でしょうか。	100円を超える修繕であれば、基本協定書第15条のとおり、市の負担となります。物品に関しても同様です。
38	基本協定書6 ページ 第19条 設置目的に合致しない自主事業 2 乙は、イコス上尾の設置目的に合致しない事業による利益の一部について、提案書等に示したとおり、甲に支払うものとする。	業務仕様書21 ページに『複写機等の設置を想定しています。』と記載されていますが、利益が出た場合、貴市に還元する支払方法の間隔どのようになりますか。例えば毎月ごとに支払っていく、累計で赤字が出た場合、返金がありますか。 2事業以上実施する場合は、全ての合計額での精算となりますか。例えば、1つの事業は収益が出て、1つの事業は赤字で、合計すると赤字の場合には、還元不要となりますか。	応募者の提案事項となりますので、提案内容にご記載ください。
39	基本協定書16 ページ 第54条 電気、ガス、上下水道及び電話の使用に係る費用の取扱い 乙は、電気、ガス、上下水道及び電話の使用料の支払は指定管理料で行うものとし、その支払については、乙の責任において行うものとする。	空調設備でA重油を使用していると思われませんが、その支払いについては甲・乙どちらが行うのでしょうか。	乙の負担となりますので積算に含めてください。実績につきましては別紙1のとおりです。

No.	書類等の名称	質問	回答
40	業務仕様書7ページ 2 事業の実施に関する業務 (1) 施設に勤務する職員に関する事項【指定業務】 ①人員配置 (ウ) その他 ・総務・経理業務に精通する職員を少なくとも1名配置すること。	これは業務仕様書6ページ ①人員配置《要求水準》の中の『(7) 施設長』または『(4) 副施設長』または『(ウ) 担当職員』と兼務でも差し支えないでしょうか。	お見込みのとおりです。