

横浜市庄戸コミュニティハウス 第1期指定管理者公募についての質問及び回答

番号	資料名	ページ・項目	質問	回答
1	・仕様書 ・特記仕様書	・業務仕様書 2ページ 5(2) 施設及び設備の維持管理に関すること ・特記仕様書 1ページ 2(4) 施設内容 5ページ 4(1) 施設及び設備保守管理業務 5ページ 4(2) 設備機器管理業務	指定管理者の管理の範囲は、玄関やトイレ、廊下の一部などを含みますが、その部分は学校施設利用者も利用する共用部分と考えられます。これらの定期清掃や日常清掃、修繕など、すべて指定管理者の負担で行うのでしょうか。また、学校利用者の原因による施設や設備の破損・汚損にかかる修繕・清掃についてはいかがでしょうか。 資料には、「建物所有者と連携しながら」とありますが、具体的な考え方についてお示しください。	特記仕様書別紙2で示すコミュニティハウスの範囲は指定管理者負担で、定期清掃や日常清掃、修繕など実施します。 また、共用部分で起こった破損・汚損については、都度、建物所有者と指定管理者及び栄区地域振興課で協議の上、責めに帰すべき当事者による負担で修繕・清掃します。
2	・公募要項 ・特記仕様書	公募要項 1ページ 2(1) 公募対象施設 特記仕様書 1ページ 2(4) 施設内容	コミュニティハウスの駐車場は、屋外に車いす用駐車場が1台のみとなっています。 庄戸コミュニティハウスは、極めて交通の便が悪く、利用者用の駐車場がないと近隣にお住まいの方を除き、来館することが難しい場所に立地しています。 計画どおりの駐車台数では、大勢の区民の皆様にご利用いただくのは難しいと思われませんが、区の考えはいかがでしょうか。 また、部屋利用や事業実施の際に、楽器や道具等の運搬も車両を使えないこととなりますが、どのように対応すればよろしいでしょうか。 更に、定期清掃や設備保守点検、修繕等のために来館する事業者の車両は、どこに駐車したらよいか、その場所をお示しください。	コミュニティハウスにおける駐車場の設置数については、本市で基準が定められており、それに基づいて設置する予定です(車いす用駐車場1台)。 利用者の活動に必要な物品の搬入については、原則、敷地内に駐車することはできません。 施設点検や修繕等による事業者の車両の駐停車については、事前に建物所有者に連絡し、許可を得た上で、学校の運営に支障のない時間帯で調整することになります。
3	・公募要項	公募要項 9ページ 10(6) 施設開設準備	3月4日(火)の現地見学会に参加した際に、コミュニティハウスの専有部分を目視確認させていただきました。 研修室の壁や和室の畳、事務室の床など施設の内装は、まだ何も手が入っていませんでしたが、これらの改修は、施設の開所までに区の予算で対応していただけるのでしょうか。 また、事務机、椅子、職員ロッカーなどの什器類、パソコン、プリンター、FAX、コピー機など事務室で使用するOA機器、利用者用の机や椅子、マイク、アンプ、茶器などは、更新してもらえるのか、教えてください。	内装については、床清掃と、大きな穴あきや割れ等がある部分の可能な範囲での補修を考えています。 指定管理者用の什器類やOA機器、利用者用の机や椅子等の物品については、基本的には、学校施設活用型コミュニティハウス運営時に使用していた物品を利用しますが、一部の物品の更新を検討しています。
4	・特記仕様書	特記仕様書 3ページ 3(2) 各部屋の利用内容(一般的な例)	図書の閲覧と貸出しについて例示されていますが、供用開始時の図書は、新規購入分を含め、何冊程度が整備されるのでしょうか。	コミュニティハウスとして保有冊数の本市基準はありませんが、学校施設活用型コミュニティハウス運営時に保有していた図書を設置予定です。冊数は未定です。
5	・仕様書	業務仕様書 2ページ 5(2) 施設及び設備の維持管理に関すること 5～6ページ 6(1) 収支の考え方	施設の電気・水道等にかかる光熱水費については、どのように管理することになるのか、具体的には、建物所有者に支払うのか、それとも、施設側が電気・水道事業者に直接支払うのか、教えてください。 いずれの場合についても、施設側で用量が把握できるよう、メーターの設置をお願いします。	本市が、電気、水道メーターを設置及び更新し、使用量が把握できるようにする予定です。 電気・水道料金については、当該メーターで計測した使用量に基づき、建物所有者に支払うことを想定しています。 なお、その際に、当該請求にかかる事務手数料として、電気・水道料金合計で、月額5,000円を建物所有者にお支払いいただくこととなります。
6	・仕様書	業務仕様書 5ページ 6(1) 収支の考え方	横浜市の行政財産の目的外使用許可を受けて、飲料水等の自動販売機を設置することは可能ですか。 建物は森学園の所有、土地は横浜市の所有(建物所有者に定期借借)ですが、建物内に設置する場合、屋外に設置する場合について、それぞれどのような手続きをとったらよいでしょうか。	建物内(コミュニティハウス範囲)においては、建物所有者了承の上、目的外使用許可を受けて飲料水等の自動販売機を設置することは可能ですが、室内等のできる限り、学校運営に支障のない場所をご検討ください。屋外を含め、コミュニティハウス範囲外においては、設置できません。 なお、隣接する学校エリアには、コミハ利用者も利用可能なカフェテリア(飲み物の販売有)が設置される予定です。
7			施設の固定電話及びFAXについて、電話加入権の取得、NTTとの契約は、供用開始までに横浜市で対応していただけるのでしょうか。 また、電話機、FAXの機器の購入についても、あわせてお知らせください。	電話加入権の取得、契約等は、供用開始までに本市で実施します。 電話機等については、基本的には学校施設活用型コミュニティハウス運営時に使用していたものを利用することとなります。
8	・仕様書	業務仕様書 2ページ 5(2) 施設及び設備の維持管理に関すること	施設の機械警備にかかる契約は、建物全体について所有者が行うのか、それとも、コミュニティハウスの個別部分だけ指定管理者が担うのでしょうか。学校とコミュニティハウスでは、営業日・時間が異なると思いますが、時間外の施設管理の考え方について教えてください。	コミュニティハウスの専有部分のみを指定管理者が別に契約し、負担することになります。ただし、同一の事業者による警備の方が、効率的かつ効果的に目的を達成できることから、学校と同一の事業者との契約を想定しています。 時間外の考え方については、現在建物所有者と調整中です。
9	・仕様書	業務仕様書 2ページ 5(2) 施設及び設備の維持管理に関すること 別紙1「参考資料 維持管理点検業務一覧」	別紙1に「参考資料 維持管理点検業務一覧」がありますが、この表の中で、庄戸コミュニティハウスは、どの業務が該当するのか、個別具体的に教えてください。	指定管理者が行う業務は、以下をご参照ください。 現段階での予定であり、今後変更になる場合があります。 【指定管理者が行う保守点検】 ・設備維持管理 ・設備総合巡視点検 ・空調設備点検 ・フロン漏えい点検 ・清掃等 ・ねずみ・昆虫等防除 ・消防用設備点検(消火器、消火栓、自動火災報知機設備、誘導灯・非常標識) ・防火対象物定期点検 ・機械警備点検 ・清掃業務 ・小破修繕  なお、特記仕様書P5の通り、指定管理者はコミュニティハウスについて、別紙4「物件の管理について」に基づき、必要な点検や修繕等を実施してください。
10	・公募要項	公募要項 3ページ 6(6) 審査・選定(面接審査実施)	5月中下旬に実施する審査・選定にあたり、指定管理者の説明は、パワーポイントを利用してよろしいでしょうか。また、その際のパソコン、プロジェクター、スクリーン等は、区の備品を借用できますか。 本件について、回答日までに決定できない場合は、いつまでお知らせいただけるでしょうか。	パワーポイントでのプレゼンテーションも可能です。その場合、事前にデータを栄区地域振興課宛にお送りください。パソコン、プロジェクター、スクリーンは区でご用意する予定です。