

鶴見緑地指定管理事業者（鶴見緑地及びその他12施設指定管理者）公募 再質問・回答一覧（令和元年6月12日公表分）

再回答 No.	当初回答 No.	質問箇所	再質問	回答
1	5	募集要項 p. 4	具体的に想定できない業務に対してコストを算出することは不可能です。市長が必要と認める業務が明確になった時点で、内容により費用負担について協議すると考えます。	市長が必要と認める業務とは、公園を適正に管理する上で新たに必要となる管理運営業務及び本市施策により新たに実施する業務となりますが、業務内容が明らかになった時点では本市から指定管理事業者へ協議を行うこととなります。 なお、費用負担については必要に応じて協議します。
2	61	募集要項 p. 12	具体的な体制の提示がないのは要求水準がないということでしょうか。事業者が考える適切な体制を提案するものと考えてよろしいでしょうか。	指定管理事業者は、本市の代行者として都市公園を適正に管理していただくこととなりますので、災害時等に対応するための体制も、「大阪市地域防災計画〔震災対策編〕」等に記載のある本市の行動計画に準じたものとしていただく必要があります。災害時等に対応するための体制整備は、「募集要項9(7)(p.17)」に記載のとおり、本市と協議の上で実施していただくこととなります。
3	67	募集要項 p. 12	管理許可の対象施設に既存駐車場がありますが、別添の「駐車場事業者の収支に関する整理」に記載の通り、来園者数の増加目標を加味して収支を計算しても事業者の損失が発生します。既存駐車場の現在の売り上げと管理許可使用料を差し引きすると収支はマイナスである以上、事業として行う企業は存在しません。既存駐車場の管理許可使用料は本当に発生するのでしょうか。	既存駐車場の管理運営については、「募集要項12(3)エ(p.22)」に記載のとおり、公園施設管理許可使用料相当額を指定管理業務の「その他収入」に計上してください。 なお、「資料Ⅰ、3 vi(p.8)」に記載のとおり、既存駐車場の規模の縮小を含めた見直しを提案することも可能ですので、現状やご提案いただく事業内容も踏まえ、ご提案ください。
4	116	募集要項 p. 12	指定管理事業者が新たに設ける施設の設置について、事業計画書以外に大阪市が別途指示する書類を開示してください。	提案に基づき新たに設ける施設は、事業計画書の他に、公園施設設置許可または物件により占用許可を得る必要があります。 ・申請書の様式は、次のURLをご参照ください。 <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000009736.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000009736.html</a> ・公園施設設置許可の詳細は、次のURLをご参照ください。 <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/cmsfiles/contents/0000018/18630/houshin18.pdf">https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/cmsfiles/contents/0000018/18630/houshin18.pdf</a> ・占用許可の詳細は、次のURLをご参照ください。 <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/cmsfiles/contents/0000018/18630/houshin19.pdf">https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/cmsfiles/contents/0000018/18630/houshin19.pdf</a> なお、事業計画書承認後、公園施設設置許可等申請までに、事業計画書より詳細な書類を本市に提出していただく場合があります。 また、既存施設等の現状を変更しようとするときは、「説明会資料1-4、第39条(p.14)」に記載のとおり、施設原状変更申請・承認により実施していただくこととなります。
5	137	資料Ⅰ p. 5	いのちの塔を解体し、一般園地とする提案を行った場合、指定管理期間後に解体を行う可能性があるならば、指定管理の開始から解体完了までの期間は当然に管理対象施設から外れると考えてよろしいでしょうか。	「資料Ⅱ」及び「資料Ⅳ」にも記載のとおり、当施設の撤去までの期間につきましても、法定点検など必要となる業務を、指定管理事業者において実施していただくこととなります。 なお、当該業務に係る費用は「説明会資料1-5」に記載している業務代行料基準額(年額)に含んでいます。

鶴見緑地指定管理事業者（鶴見緑地及びその他12施設指定管理者）公募 再質問・回答一覧（令和元年6月12日公表分）

再回答 No.	当初回答 No.	質問箇所	再質問	回答
6	153	資料Ⅰ p. 9	事業採算性がない駅前エリア未開発地について提案が必須ということは、余分な開発をさせて指定管理料の実質増加につながっていることを理解していますか。	当該未開発地の提案にあたっては、「資料Ⅰ、3③(p.9)」に記載のとおり、本市から公園施設設置許可を受け整備する公園施設の提案に加え、周辺環境と調和した当該未開発地全体の活用により、利用者の利便性向上及び鶴見緑地全体の魅力向上につながる提案を行ってください。 また、未開発地である当該エリアの整備は、公園区域の拡張を伴うことから、本市と必要な協議を行うこととなります。 なお、本市では本公募に先立ち、民間ニーズを把握するため、マーケットサウンディングを実施し、各種制約条件がある中でも、様々なご提案をいただきました。 社会ニーズや利用者ニーズを捉えた、鶴見緑地全体の魅力向上につながる提案を期待しています。
7	161	資料Ⅰ p. 12	駅前エリア未開発地の増加荷重の制限値及び掘削制限について言及願います。閲覧図書に情報が記載されているのでしょうか。	事業内容によって各種制限が異なりますので、詳細は「最終処分場跡地形質変更に係る施行ガイドライン（廃棄物最終処分場跡地形質変更に係る基準検討委員会）」をご確認ください。 なお、図書閲覧では、ごみ埋立に係る計画図と断面図を閲覧いただけます。
8	162	資料Ⅰ p. 10	30分単位での電気使用量等は把握しておられないのご回答を頂きましたが、月別の電気使用量より詳細な電気使用量（1時間単位、日別、曜日別、昼夜別など）を開示頂けますでしょうか。また電気購入明細は直近に限らず、把握されているもので最新の明細を開示頂けますでしょうか。	月別より詳細な電気使用量は、お示しするものはございません。また、電気購入明細とは、電気を購入している電力供給会社からの料金計算書のことと推測し、本市が把握している最新の電気料金計算内訳書を本市HPに掲載いたしましたので、ご確認ください。 なお、平成27年度から3年間の電気料金の推移は、「説明会資料1-7」に記載していますので、ご確認ください。
9	203	資料Ⅱ-1 p. 7	不法投棄物の処分費について示すものがないというのは、要求水準無しと考えてよろしいでしょうか。 もしくは一般的なごみと分けずに処分管理しているのでしょうか。その場合、これまでの事業報告の中ではどこにどれだけ計上されていたのでしょうか。	不法投棄の処分については、法令に基づき、通常の一般ごみと同様に、一般廃棄物・産業廃棄物・資源ごみへ分別し処分を行っています。 年間のごみ量の実績を本市HPに掲載しておりますので、ご確認ください。
10	247	資料Ⅳ-1	万が一、指定管理事業者が事業を実施できないほどの相違があった場合においても市は責を負うつもりはないということでしょうか。 協定の締結前に事前調査を行い、問題があれば協定を締結するまでに協議を行い整理するものと考えてよろしいでしょうか。	必要に応じて指定管理事業者と本市が協議することとなります。
11	312	別紙9	そもそも日常の巡回点検等で状態確認も出来ない老朽化した上水、工水の埋設配管の管理瑕疵は大阪市に有ると考えます。 協定書に管理瑕疵について明記する事は可能でしょうか。 上記に関連して、上水・工水の使用量支払を大阪市が行い、指定管理事業者は大阪市に対して、各管理施設及び一般園地で使用した量に基づき支払を行うと言う方法に変更は可能でしょうか。	施設等の損傷につきましては、「説明会資料1-4、別表第3(p.27)」及び「別紙9」に記載の負担区分となります。 上水・工水の使用料の支払いについては、鶴見緑地を管理していただく指定管理事業者から支払っていただくこととなります。
12	331	説明会資料1-4 p. 27	インフレ・デフレの負担者が指定管理事業者でなければならない根拠を示してください。質疑73の回答では条例の変更によって使用料の下限を変更することに対して協議はできるにもかかわらず、インフレ・デフレによるリスクを事業者単体で背負うべき理由をご説明ください。	「説明会資料1-4、別表第3(p.27)」及び「別紙9」に記載のとおり、物価変動のうち、指定後のインフレ・デフレによるリスク負担は指定管理事業者となりますが、収支計画に多大な影響を及ぼす場合のリスク負担は協議事項となります。

鶴見緑地指定管理事業者（鶴見緑地及びその他12施設指定管理者）公募 再質問・回答一覧（令和元年6月12日公表分）

再回答 No.	当初回答 No.	質問箇所	再質問	回答
13	338	説明会資料1-6	条例に料金の定めのある利用料金ごとの日別利用件数内訳について「お示しすることができません」とご回答頂いておりますが、選定された指定管理者に対しては事業計画立案に必要なデータとしてご提供頂けるという理解でよろしいでしょうか。現時点で、平日、土日祝の別のデータ等、開示できる資料があればご提供願います。	現時点ではお示しすることはできませんが、指定管理事業予定者選定後に提供いたします。
14	344	説明会資料1-7	水光熱費について、示すものがない、とはこれまでの管理で細分化されていないということでしょうか。これまではどのように管理し、どのように根拠を確認していたのでしょうか。	「その他一般園地」については、設置している各メーターで使用量を確認し、使用料は「その他一般園地」の合計で把握しております。
15	360 361	説明会資料2-2	貸与機器について、寸法と数量以外何の管理もしていないにもかかわらず、経年劣化等による破損等した場合は、100万円以下の費用であれば指定管理事業者の負担で修繕・交換を行う必要があるのでしょうか。善良な管理者の注意義務違反と経年によるものとで区分して協議できると考えてよろしいでしょうか。	「説明会資料1-4、第39条（p.14）」に記載のとおり、本市は、本件業務を実施するために必要な施設、機器、備品等（以下「施設等」という。）を無償で指定管理事業者を利用させるものとし、指定管理事業者は、本市の指示に基づき当該施設等を適正に管理していただくこととなります。その上で、施設等の損傷が生じた場合は、「説明会資料1-4、別表第3（p.27）」及び「別紙9」に記載の負担区分となります。なお、費用については「説明会資料1-5」に記載している業務代行料基準額（年額）に含んでいます。
16	362	説明会資料2-2	貸与機器について、メーカー機器は製造中止等により部品供給がなくなり修繕ができないことが考えられます。その場合の入れ替えコスト負担については、善良な管理者の注意義務違反と経年によるものとで区分して協議できると考えてよろしいでしょうか。	「説明会資料1-4、第39条（p.14）」に記載のとおり、本市は、本件業務を実施するために必要な施設、機器、備品等（以下「施設等」という。）を無償で指定管理事業者を利用させるものとし、指定管理事業者は、本市の指示に基づき当該施設等を適正に管理していただくこととなります。また、指定管理事業者は本件業務の実施に当たって必要となる備品等の補修更新を実施し、その費用を負担することとなります。なお、費用については「説明会資料1-5」に記載している業務代行料基準額（年額）に含んでいます。
17	365	説明会資料2-7	提示するものがないということは要求水準無しと考え、現状の駐車台数が適正であるという条件で指定管理事業者が提案を行うものと考えますがいかがでしょうか。	駐車場利用実績については、「説明会資料2-7」のとおりとなります。なお、「資料I、3 vi（p.8）」に記載のとおり、既存駐車場の規模の見直しを提案することも可能ですので、現状やご提案いただく事業内容も踏まえ、ご提案ください。
18	396		本質問をさせていただきました主旨としましては、埋設設備の修繕に関するリスク及び埋設設備より漏水した場合のリスクを確認するためとなります。修繕に関するリスク負担区分につきましては、いただきました回答により理解いたしました。漏水に関するリスクにつきましては、No.312及びNo.324の回答で確認することが出来るのですが、埋設設備の維持管理において指定管理事業者の「瑕疵」とはどのような事を想定しておりますでしょうか、ご教示願います。	水道使用量の比較などにより、明らかに漏水が発生していると想定できるにも関わらず、本市への報告が無く水道料金が嵩んだ事態などを想定しています。