

「大阪市立天王寺区民センター指定管理者指定申請に関する質問票」に対する回答

番号	質問箇所	質問	回答
1	募集要項 2 (3) 仕様書 2	延床面積2,171 m ² は地下 1 階・地上 1 階・2 階の合計との理解でよろしいでしょうか。	募集要項「2 施設等の概要 (3) 延床面積」及び仕様書「2 施設の概要」に記載の延床面積は、天王寺区民センターの専有面積です。
2	募集要項 2 (3) 仕様書 2	老人福祉センターの建物管理を行っている事業者名をご教示ください。	天王寺区老人福祉センターの指定管理者は社会福祉法人大阪市天王寺区社会福祉協議会です。
3	募集要項 4 (1) 基準 1 (1) オ	成果指標として、「利用者が満足と感じる割合を80 %以上」と記載がございますが、この測定の方法についてお示しください。また、過去 3 年間の割合をご教示ください。	利用者満足度の測定方法は、指定管理者において利用者へのアンケート等によるものとしております。 過去 3 年間の割合は、令和 4 年度が99.0%、令和 5 年度が99.0%、令和 6 年度が89.4%です。
4	募集要項 7 (6) ウ	黒塗りすべき事業者名等表示の例として「管理運営実績施設の名称」「実施イベント名称」とありますが、特定の事業者名あるいは事業者名を推測できる単語を含まない一般的な名称であれば使用することは可能でしょうか。	可能です。
5	募集要項 7 (6) エ	「資料のデータ（マスキングなし、マスキングありそれぞれ）をCD-Rにコピーし」とありますが、USBフラッシュメモリでの提出も可能でしょうか。	USBフラッシュメモリでの提出はできません。CD-Rにてご提出ください。
6	募集要項 7 (7) エ	修繕費計画額について、税込金額との理解でよろしいでしょうか。	修繕費計画額は税込金額となっております。
7	募集要項 8 (2) ア	「申請に対する質疑・ヒアリング、申請者による提案内容のプレゼンテーション」とありますが、質疑・ヒアリングおよびプレゼンテーションの所要時間と参加できる人数をお示しください。また、同審査の日程が決まっていたらお示しください。	10月中旬に実施予定です。日時については、申請受付後、別途通知します。なお、所要時間はプレゼンテーション7分、質疑・ヒアリング8分を予定しています。参加可能人数は1事業者3名程度とします。

「大阪市立天王寺区民センター指定管理者指定申請に関する質問票」に対する回答

番号	質問箇所	質問	回答
8	募集要項 8 (3)	配点表に「〇市費の縮減 30点」とありますが、ここでは価格点評価のほかに様式6-3や支出見込み・収入見込みの妥当性等が加味されて、上限30点の範囲内で採点されるものという理解でよろしいでしょうか。あるいは、価格点評価のみで採点されるのでしょうか。	業務代行料の提案金額から価格点評価（提案金額）を算出し、その算出された点数に支出見込・収入見込の妥当性を加味したうえで、市費の縮減に関する選定項目の得点を算出します。
9	基準 1 (2) イ (ウ) 仕様書 3 イ (ウ)	警備保安業務は常駐警備員の配置は必要ないとの理解でよろしいでしょうか。	仕様書 資料 2 (ウ) をご確認ください。
10	基準 1 (3)	「業務責任者」と「総括責任者」の兼務は可能でしょうか。	可能です。
11	基準 4	「当該業務の実施に当たり必要となる備品等の補修及び更新を実施し、その費用については指定管理者が負担すること」とありますが、「必要となる備品」とは、説明会資料「資料16 大阪市立天王寺区民センター備品一覧」に記載されているものが対象となりますか。	必要となる備品とは、説明会及び現地見学会資料の資料16「大阪市立天王寺区民センター備品一覧」のほか、業務の実施にあたり必要となる消耗品、機器等も含まれます。
12	仕様書 3 ウ (イ)	「省電力化への対応に関する電球等の交換は指定管理者が行うこと」とありますが、 ①「電球等の交換」とは、照明器具本体の交換・更新は貴市にて対応されたうえで、あくまでランプ・電球部分のみの交換を指定管理者が負担する、との理解でよろしいでしょうか。 ②仮に照明器具本体の広範な更新も指定管理者負担となる場合、「水銀に関する水俣条約」への国内対応状況や今後の保守資材調達難、および設備更新費用の規模を考慮すると、業務代行料・利用料金双方を含めた管理経費内での運用・更新は著しく困難となります。貴市として施設全体の設備更新や省電力化改修等に対する財政措置・支援施策や、今後の対応方針について何か検討されていましたらご教示いただけますでしょうか。 ③LED化等が完了するまでの間に発生しうる蛍光灯購入費用や器具類の修繕費用の増加リスク、さらに材料不足等により修繕が困難となった場合の費用負担等については、リスク分担表の「管理経費の膨張」にあたり、収支計画に多大な影響を及ぼす場合にあっては協議事項になると考えてよろしいでしょうか。	①照明器具本体は含みません。 ただし、省電力化への対応として、指定管理者において照明器具本体を交換することを妨げるものではありません。 ②本市では「大阪市地球温暖化対策実行計画〔事務事業編〕」を策定し、公共施設における省エネルギー・省CO2化の推進を基本方針の一つとして、施設照明のLED導入割合を令和12（2030）年度までに100%とする方針を掲げています。 ③物価変動を見込んだ修繕費計画額表のため、指定管理者で負担いただくものと想定しています。

「大阪市立天王寺区民センター指定管理者指定申請に関する質問票」に対する回答

番号	質問箇所	質問	回答
13	仕様書 3ウ（ウ）	「（ウ）施設、設備・機器等の各種点検」について、法定点検（自家用電気工作物、特殊建築物、消防設備等の点検）を指定管理者が実施すること。」また、指定管理者において電気事業法に基づく電気主任技術者を選任・配置する旨の記載がございます。 従来の指定期間においては、基幹部分に関わるものとして貴市が点検の実施および電気主任技術者の配置を担当されていたものと認識しております。今後は指定管理者がこれらの業務を遂行し、また追加的な管理経費が発生するものと考えてよろしいでしょうか。	仕様書 資料2の「(ア)電気及び機械設備保安管理業務」の業務基準項目（2）に記載のとおり、本市において選任した大阪市総括電気主任技術者の指示のもとに本市が契約する検査に対し立ち合いなどの対応を行ってください。
14	仕様書 3ウ（ウ）	・5ページ ウ建物及び附属設備の維持保全業務の（ウ）施設、設備・機器等の各種点検 資料2を参照すること。（指定管理者において電気事業法に基づく電気主任技術者を選任、配置し、保安規程を定め経済産業省へ届け出るとともに、自家用電気工作物の工事、維持、及び運用に関する保安の監督に係る業務を実施すること。）と記載されていますが、資料2の表（ア）電気及び機械設備保安管理業務の契約担当は大阪市となっており、どちらが業務を履行するのが明確ではありませんので、ご教示ください。なお、全て指定管理者にて費用計上するということでしょうか。 また、業務基準項目欄には、（2）関係法令に基づき・・・年1回以上法定検査を実施することとなっています。主任技術者この法定検査の内容（点検項目）をご教示ください。	仕様書 資料2の「(ア)電気及び機械設備保安管理業務」の業務基準項目（2）に記載のとおり、本市において選任した大阪市総括電気主任技術者の指示のもとに本市が契約する検査に対し立ち合いなどの対応を行ってください。 主任技術者の法定検査の内容（点検項目）は、「大阪市自家用電気工作物保安規程運用要領」をご確認ください。 https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000248422.html
15	仕様書 3ウ（ウ）	記載されている業務が対象業務との理解でよろしいでしょうか。	番号14に関連する質問になりますので、番号14の回答をご確認ください。
16	仕様書 3エ（ウ）	「施設利用にかかる料金の徴収については、過剰な予約を抑制して他の利用希望者の利用を妨げないようにするという制度趣旨を踏まえつつ、利用者に混乱をきたさない範囲内で、申込日から徴収日までの期間を設定すること」とありますが、大阪市区役所附設会館条例第10条の3第2項および同施行規則第3条の内容に基づき対応すればよい、との理解でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。

「大阪市立天王寺区民センター指定管理者指定申請に関する質問票」に対する回答

番号	質問箇所	質問	回答
17	仕様書 4 ウ	利用料金の引継ぎに関連して、 ①令和8年4月1日以降に利用日が到来する利用について、令和8年3月31日以前に利用料金の還付事由が発生したが未還付となっている利用料金およびその還付の事務は、現指定管理者から令和8年度以降の指定管理者に引継ぐとの理解でよろしいでしょうか。 ②令和8年3月31日までに利用日が到来する利用について、令和8年3月31日以前に利用料金の還付事由が発生したが未還付となっている利用料金およびその還付の事務に関しても、同様に現指定管理者から令和8年度以降の指定管理者に引継ぐとの理解でよろしいでしょうか。	令和8年3月31日までに還付事由が発生した利用料金は現在の指定管理者の債務となります。そのため、①②ともに債務自体を次期指定管理者に引き継ぐことはできません。このことを踏まえ、令和8年4月1日以降に当該未還付状態の利用料金を利用者が受け取る方法（還付にかかる事務の方法）について、あらかじめ現在の指定管理者と次期指定管理者が協議の上、決定してください。
18	仕様書 6	利用者向けサービスの一環として指定管理者が自動販売機を設置（増設）することは可能でしょうか。また、その場合の電気使用料や設置料などの単価をご教示ください。	当区として、指定管理者による自動販売機設置は想定していません。
19	仕様書 資料2	按分比率がある業務は按分元金額の算出を指定管理者にて行った後に、按分比率を乗じるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
20	仕様書 資料2	（ア）発電設備はメーカ点検は必要ないとの理解でよろしいでしょうか。	仕様書 資料2（ア）のとおり、発電設備の点検は契約担当の大阪市で実施します。
21	仕様書 資料2	（ア）キュービクルのトランス容量をご教示ください。	・低圧動力 200kVA ・No.1低圧電灯調光盤 50kVA ・No.1低圧電灯 1L-1、2L-1、BL-1 50kVA ・No.2低圧電灯 50kVA
22	仕様書 資料2	（イ）消火器交換は対象外との理解でよろしいでしょうか。	募集要項 6 リスク分担の※3 サービス提供に伴う施設・機器・備品等の損傷リスクへの対応に記載の2 指定管理者が対応するもの(4) 施設管理に関わって必要な消耗品に該当するため、指定管理者で交換してください。

「大阪市立天王寺区民センター指定管理者指定申請に関する質問票」に対する回答

番号	質問箇所	質問	回答
23	仕様書 資料2	(イ) 消防設備点検業務は、大阪市の契約発注して実施、指定管理者は立会を行う、ということでしょうか。	お見込みのとおりです。
24	仕様書 資料2	(イ) 消防設備点検業務で、(3) 対象物件の維持管理に伴う材料等は指定管理者の負担となっていますが、この材料等の具体的な例をご教示ください。	例えば、消火器、消火栓ホース、自動火災報知設備（発信機、感知器）、誘導灯及び誘導標識（器具、バッテリー）、避難器具（救助袋）です。 あわせて、募集要項6 リスク分担に記載のリスクの種類「施設の損傷」をご参照ください。
25	仕様書 資料2	(エ) 日常清掃を行う時間帯指定はないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
26	仕様書 資料2	(エ) 日常清掃の対象は記載の通りとなり、それ以外は対象外の理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
27	仕様書 資料2	(エ) ごみ処理は施設から搬出されたごみを敷地内指定場所への運搬との理解でよろしいでしょうか。敷地外への運搬得・処分が含まれる場合は収集会社名、金額をお示しください。	ごみ処理は指定管理者において実施していますので、指定管理者の方でご提案ください。
28	仕様書 資料2	(エ) 定期清掃の作業内容をご教示ください。	仕様書 資料2の業務基準項目を基に、指定管理者の方でご提案ください。
29	仕様書 資料2	(エ) 窓ガラス・ブラインドの面積をご教示ください。また、施設内各所の床材をご教示ください。	別紙1のとおりです。
30	仕様書 資料2	(オ) 植栽の対象範囲、頻度、配置図をご教示ください。	植栽の対象範囲及び配置図は、別紙2のとおりです。 頻度については、仕様書 資料2の業務基準項目を基に、指定管理者の方でご提案ください。
31	仕様書 資料2	(キ) 冷温発生器のメーカー名をご教示ください。	冷温発生器のメーカー名：矢崎（アロエース CH-M150C）

「大阪市立天王寺区民センター指定管理者指定申請に関する質問票」に対する回答

番号	質問箇所	質問	回答
32	仕様書 資料 2	(キ) エアハンドリングユニット、パッケージエアコン、全 熱交換機の台数をご教示ください。	エアハンドリングユニット 3 台 パッケージエアコン 2 台 全熱交換機 2 台
33	仕様書 資料 2	(キ) 昇降機のメーカーをご教示ください。点検、月 2 回以上現地確認をされていますでしょうか。	メーカー名：フジテック 仕様書 資料 2 の業務基準項目を基に、法定の基準を満たすよう指定管理者の方でご提案ください。
34	仕様書 資料 2	(キ) 昇降機保守点検業務について、契約担当が併設施設となっているので、指定管理者は応分の負担割合に応じた費用を負担すればよいということでしょうか。	説明会及び現地見学会資料 3 - 2 をご確認ください。
35	仕様書 資料 2	施設の管理対象となる設備機器をまとめた一覧表（台数や規模等が明記されたもの）をお示しください。	別紙 3 のとおりです。
36	説明会及び現地見学会資料 2	令和 3 年度の光熱水費が他の年度と比較して少ない理由についてご教示ください。	光熱水費は、コロナ禍による利用率及び利用者の減少に伴う使用量の減少や、エネルギーコストの高騰など複合的な要素によって変動します。
37	説明会及び現地見学会資料 3	按分比率が設定されている業務の按分元の金額をご教示ください。	説明会及び現地見学会資料 3 - 2 及び説明会及び現地見学会資料 6 をご確認ください。
38	説明会及び現地見学会資料 3	前問についてのご開示が難しい場合は、按分元の費用は事業者にて算出して、按分比率を乗じた金額計上を行うとの理解でよろしいでしょうか。	説明会及び現地見学会資料 3 - 2 及び説明会及び現地見学会資料 6 をご確認ください。
39	説明会及び現地見学会資料 3	按分比率が明示されていない業務は、各社にて費用算出するとの理解でよろしいでしょうか。	按分比率が示されていない業務は按分の必要ありません。 按分する必要がある業務については説明会及び現地見学会資料 3 - 2 をご参照ください。
40	説明会及び現地見学会資料 6	再委託業務一覧表に記載されている業務の金額は按分がある業務は按分処理された後の金額との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

「大阪市立天王寺区民センター指定管理者指定申請に関する質問票」に対する回答

番号	質問箇所	質問	回答
41	申請様式 1 - 1	貴市のホームページに掲載されている様式1-1 指定管理者指定申請書には、押印の欄があります。対して募集要項P19 提出書類一覧には様式1-1 は押印不要と記載されています。押印不要という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
42	申請様式 5 - 2 ⑥	自主事業計画書に「※年度別に作成すること」とありますが、たとえば指定期間を通じて継続実施を予定している事業については「令和 8～12年度」のようにまとめて記載する形式にしても問題ございませんでしょうか。	年度別に作成してください。
43	申請様式 6 - 1	1 収入に「その他収入」欄がありますが、たとえばどのような収入について記載することを想定されているのか、ご教示ください。	業務代行料・利用料金収入・自主事業収入以外の収入になります。 例えば、補助金や助成金などを想定しています。
44	申請様式 6 - 2 ①	利用料還付に関しては利用料金収入の区分に記載してよろしいでしょうか。記載にあたっては、利用料金収入から差し引いて記載する、またはマイナス表記して明細がわかるように記載すればよろしいでしょうか。	収入区分への記載も可能です。記載については明細がわかるように表記してください。
45	－	施設の過去 3 年間の利用率実績についてデータをお示しください。	説明会及び現地見学会資料 資料 1 「大阪市立天王寺区民センター利用状況」をご確認ください。
46	－	過去 3 年間の利用料金収入額の実績と、減免額・還付額の実績についてお示しください。	「利用料金収入額の実績」は、説明会及び現地見学会資料の資料 1 「大阪市立天王寺区民センター利用状況」をご確認ください。 減免額は集計していませんが、別紙 4 で件数をご確認ください。 還付額は、別紙 4 をご確認ください。
47	－	指定管理期間中に消費税率の変更があった場合の利用料金及び指定管理料の変更に ついての方針をご教示ください。	利用料金は、大阪市区役所附設会館条例第10条の 3 に規定されるとおり指定管理者が市長の承認を得て定めることになっており、変更についても同様です。 業務代行料は、消費税率の変更があっても変わりません。

「大阪市立天王寺区民センター指定管理者指定申請に関する質問票」に対する回答

番号	質問箇所	質問	回答
48	－	減免対象となる、「地域コミュニティ振興を目的とした活動」についての承認判断基準等があればご教示ください。	説明会及び現地見学会資料資料12「大阪市区役所附設会館利用料金等の減免に関する要綱」及び資料13「大阪市立天王寺区民センター利用料減免規程」をご確認ください。
49	－	「会館条例第3条に規定する事業」において、空き施設を利用して企画する事業を行うことは可能でしょうか（収益を上げない事業として）。	仕様書「6 自主事業等」をご確認ください。
50	－	記載金額は税込み金額との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
51	－	チャレンジスペースについて 貴市の予約システムにはチャレンジスペースは反映されていないようですが、すなわち利用率にも反映されないという認識でよろしいでしょうか？ （同様に様式5－2の③利用率向上計画においても含まれておりません） チャレンジスペースの利用料金や予約等につきましては、指定管理者が自由に定めることができるのでしょうか？	お見込みのとおり、予約システムや利用率に反映されない区画です。 チャレンジスペースは、指定管理者の自主事業用の専用スペースとして使用できる区画であり、会議室等の予約システムで管理する利用料金部分とは異なります。 施設の設置目的に沿った自主事業としてご提案ください。 なお、単なる利益販売目的ではなく、利用者サービスの維持・向上に寄与することが期待される飲食物の提供や物販を行うことが出来ます。市民サービスの向上を目的とした企画になるよう留意してください。（清涼飲料水の自動販売機の設置は除く。） また、既存の設備・備品を活用し、必要な改修及び廃棄については指定管理者が行うものとします。
52	－	物販について 天王寺区民センター正面入り口で弁当販売を行っているのを拝見したことがあるのですが、指定管理者の事業として可能なのでしょうか？	正面入り口前での弁当販売は、社会福祉法人等の障がい者の社会参加と自立促進を目的とする事業として、区役所の行政財産目的外使用許可を受け実施しているもので、指定管理者の事業ではありません。

(別紙1) 窓ガラス・ブラインド関係(概算)

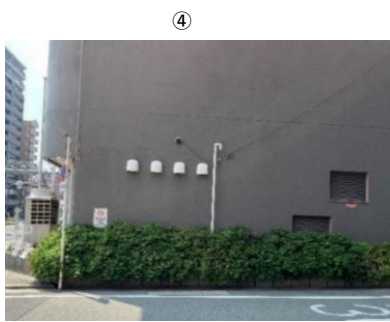
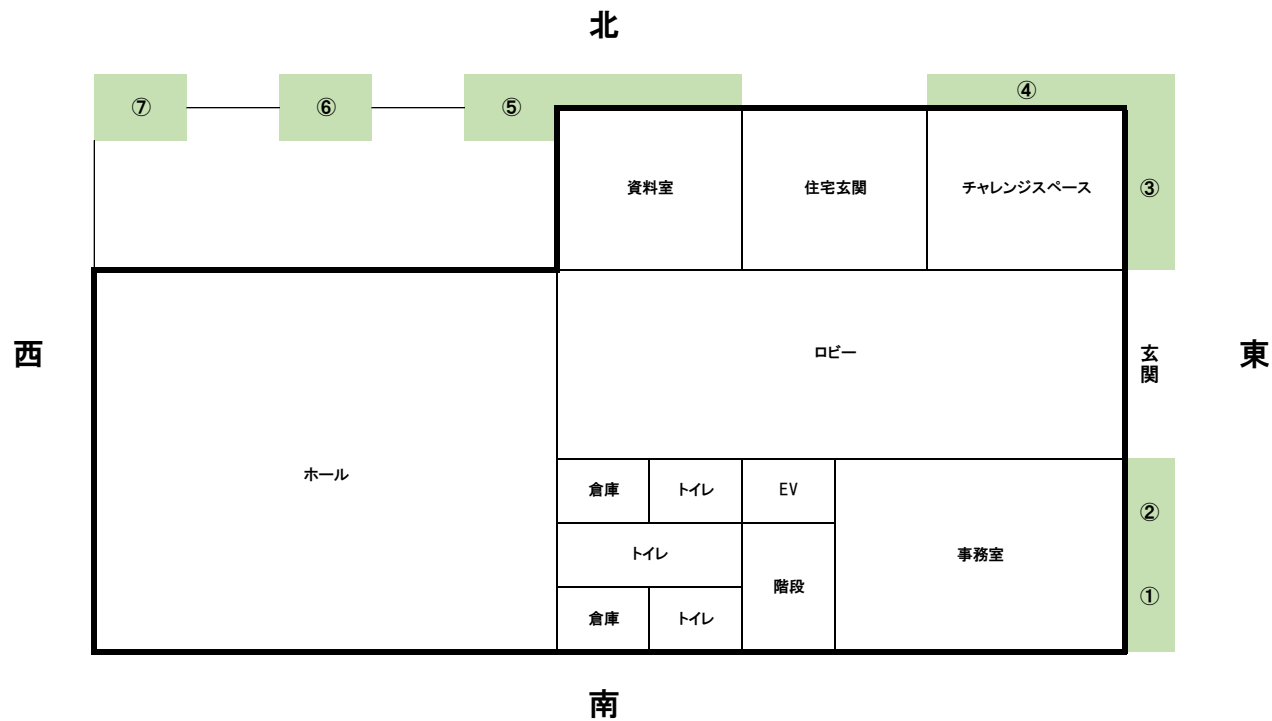
記号	寸法 幅	寸法 高さ	数量	ブラインドボックスの有無
SW 2	2300	1500	1	
SW 3	2300	1500	1	
SW 4	300	300	1	
SSW 1	1500	700	1	
SSW 1	1500	700	1	
AW 1	5540	2050	1	○
AW2	3070	2050	1	○
AW3	3070	1450	1	○
AW4	1500	900	2	
AW4	1500	900	1	
AW5	1200	600	2	○
AW6	900	900	1	
AW6	900	900	1	
AW7	500	1450	2	○
AW8	6630	2200	1	○
AW8	6530	2150	1	○
AW9	5540	2200	1	○
AW10	1200	900	3	
AW19	1800	2050	1	○
WD16	1700	1800	1	
AD1	800	1800	1	
AD2	1700	1800	1	
AW11	6630	2350	1	○
AW12	3130	2150	1	○
AW13	2840	900	3	○
AW14	1500	600	2	
AW1 4	1200	600	1	
AW15	1340	600	1	
AW16	800	1300	2	
AW17	5000	1650	1	○
AW18	6530	2350	1	○
AW20	2150	5540	1	
風除室	5100	3000	1	
風除室	5600	3000	1	
風除室	3881	2320	1	
風除室	3500	2320	2	
ラウンジ	8300	3000	1	
ラウンジ	2000	2147	1	

※上記は建具全体の寸法でmmで表示しています。

※建具のスリットガラスは含みません。

※ブラインドボックスの設置されている窓には○を記載しています。

※風除室並びにラウンジは構造の寸法です。



(別紙3) 設備機器一覧表

名称	階数	部屋等	台数	単位
舞台音響照明装置	1	ホール	1	式
吸収式冷温水発生器RB-1	B1	空調機械室	1	台
空調機ACU-1	B1	機械室	1	台
空調機ACU-2	B1	機械室	1	台
膨張水槽TEX-1	屋上		1	台
冷却水ポンプ PCD-1	B1	機械室	1	台
1次冷温水ポンプ PCH-M	B1	機械室	1	台
ファンコイルユニットFC-6	2		1	台
ファンコイルユニットFCK-6	2		2	台
ファンコイルユニットFC-8	2		10	台
ファンコイルユニットFC-12	2		6	台
ファンコイルユニットFCK-8	2		4	台
パッケージエアコンACR-1	屋上		1	台
ヒートポンプパッケージエアコンPAC-1	1	ラウンジ	1	台
ヒートポンプパッケージエアコンPAC-2	1	事務室	1	台
給気ファンF-1	B1	機械室	1	台
排気ファンF-2	B1	機械室	1	台
給気ファンF-3	B1	機械室	1	台
排気ファンF-4	B1	機械室	1	台
ラインファンFR-1,2	B1		2	台
昇降機			1	台
受変電設備（高圧受変電）	B1	電気室	1	台
受変電設備（計器盤）	B1	電気室	1	台
受変電設備（低圧動力盤）			1	台
受変電設備（No.1 低圧電灯盤）			1	台
受変電設備（No.1 低圧電灯盤）			1	台
受変電設備（No.2 低圧電灯盤）			1	台
受変電設備（コンデンサ）			1	台
受変電設備（引込ケーブル）			28	m
非常用発電機	B1	発電機室	1	台
直流電源装置（整流器・蓄電池一体盤（蓄電池除く））	B1	電気室	1	台
直流電源装置（蓄電池のみ）	B1	電気室	1	台
電話交換機			1	台
火災受信機	1	事務室	1	台
感知器等			1	式
揚水ポンプ PP-1	B1	ポンプ室	1	台
揚水ポンプ PP-2	B1	ポンプ室	1	台
温水循環ポンプPP-6	3	ボイラー室	1	台
受水槽TT-1	B1	ポンプ室	1	台
高置水槽TT-2	屋上		1	台
排水水中ポンプ PP-4	B1	湧水ピット	1	台
排水水中ポンプ PP-5	B1	湧水ピット	1	台
消火ポンプユニットPP-3	B1	ポンプ室	1	台
消火水槽TT-3	屋上		1	台
減圧水槽TT-4	4	階段室	1	台
消火栓H-508-0	各階		5	個
冷温水配管	各階		1	式
給水配管（給湯、排水配管一式）	各階		1	式
消火配管	各階		1	式
自動制御			1	式

(別紙 4)

減免の件数について

	利用件数合計 (単位：件)	減免件数 (単位：件)
令和 4 年度	3,655	926
令和 5 年度	4,599	1,128
令和 6 年度	4,560	1,075

当該年度に還付した件数及び金額について

	還付件数 (単位：件)	還付金額 (単位：円)
令和 4 年度	213	695,680
令和 5 年度	261	794,540
令和 6 年度	305	928,590