

柏市老人福祉センター指定管理者募集 質問に対する回答

No	資料名	ページ	項目名	質問	回答
1	仕様書	2 頁	施設の概要	イ①柏寿荘の敷地面積はどの部分でしょうか。 (オの範囲をお示ください)	管理の対象範囲は添付資料をご参照ください。なお、駐車場は既存の場所より変更の可能性があるので、仕様書P2「4 施設の概要」の敷地面積には含んでいませんが、管理対象となります。 (現在の駐車場を入れた面積は約8,787.3㎡です。) 管理の対象地番は以下のとおりです。 【管理対象箇所】 ・535-2の一部 ・531-9 ・531-8 ・531-12 ・531-1 ・531-15
2	仕様書	別紙		「主な維持管理業務一覧」に示されている報告書をお示ください。(もしくは拝見したいです)	南部・沼南については、各センターにおいて、市職員立ち合いのもと令和7年度分の点検報告書をご確認いただけます。ご希望される場合は、8月17日(月)までにメールにてご連絡ください。ご連絡の際は、ご希望の日時も併せてお知らせください。対応期間は8月19日(水)から28日(金)を予定しています。ご希望日を踏まえて日程調整させていただきます。
3	仕様書	別紙		「主な維持管理業務一覧」に示されている日常清掃の就業内容をお示ください(もしくは拝見したいです)	仕様書の別紙2 P2「■館内日常清掃業務」に業務内容を記載しています。記載以外にも施設を清潔に保つために必要な清掃を適宜実施してください。
4	募集要項	1 頁	募集の趣旨	令和9年度から60歳未満及び市外在住者の利用開始について、貴市として想定している利用者増加目標はありますでしょうか。(追加TEL確認)市の目標があれば	特に設定していません。
5	募集要項	1 3 頁	指定管理料の収入	新たに自動販売機を設置した際は自動販売機にかかる貸付料、光熱費等も指定管理料の枠外という認識でよろしいでしょうか。お示ください。	貸付料は、指定管理料の枠外になります。電気代は他の施設光熱水費とあわせて市が負担します。
6	その他			現在設置されている各館の自動販売機の直近3年間の売上本数をお示ください。	令和7年度実績分のみ回答します。 柏寿荘：設置なし(改修工事の関係) 南部：2台設置(外自販機747本、中自販機1,764本) 沼南：1台設置(1,292本)
7	仕様書	9 頁	管理基準 (13) 防火対策	防火管理者1名を配置するものとありますが、各館1名以上配置するという認識で間違いはないでしょうか。	お見込みのとおりです。
8	仕様書	別紙2	館内定期清掃	浴室壁面滑り取り について4年に1回以上とありますが、各館における直近の実施時期をお教えてください。	仕様書の別紙2 P3「■館内定期清掃業務」上から6行目「浴室壁面滑り取り」は記載誤りのため削除します。「浴室壁面清掃」につきましては、上から8行目に記載のとおりとなります。浴室壁面清掃(壁面滑り取り)は年1回以上実施をしてください。申し訳ありませんでした。
9	募集要項	7 頁	応募書類	事業計画書(様式第2号)は各項目特に制限はないという認識でよろしいでしょうか。ご教示ください。	事業計画書は複数枚にわたって作成していただくことで問題ありません。
10	仕様書	8 頁	管理基準	常勤職員とセンター長は兼任可能でしょうか。ご教示ください。	兼任可能です。
11	仕様書	8 頁	管理基準	参考までに、現時点における職員の内訳(センター長、職員等)について、ご教示ください。また、現在のシフトについて各館ごとの曜日ごとの職員の配置人数をご教示ください。	各センター 月～金 3名～5名 土 3名～4名 ※月曜日は入浴施設の準備のため人数を多めに調整しています。 所長は月～金の勤務であるため、所長が不在の場合は副所長もしくはチーフが勤務するよう調整しています。 なお、休館日に点検等を実施する場合は基本所長が出勤し、出勤できない場合は副所長が対応しています。

No	資料名	ページ	項目名	質問	回答
12	仕様書	15 頁	指定管理者の支出等	過去3年程度の管理費の内訳（光熱水費、修繕費、リース費用、備品費、事務費）をお示しください。	報告の関係で、①光熱水費 ②修繕費 ③賃借料 ④事務費 を回答します。 （リース料については③賃借料を参考にしてください） ■令和5年度 ①18,261,688円 ②2,588,932円 ③3,392,328円 ④59,345,676円 ■令和6年度 ①20,073,525円 ②2,639,676円 ③2,976,580円 ④56,703,549円 ■令和7年度 ①19,655,054円 ②2,105,048円 ③2,149,195円 ④55,906,950円
13	仕様書	1 頁	管理運営の基本的な考え方	「60歳未満の者及び市外に居住する者の利用も可能とすることから、多世代が利用しやすい講座等の事業の実施など、幅広く施設を活用できるように努めること」と記載されているが、高齢者以外の児童・青年層を主たる対象とした事業を実施できると考えて差し支えないか？	差し支えありません。 ただし、事業の実施にあたっては、当施設の設置目的に沿った内容を軸としていただくことを前提とします。その上で、児童・青年層など高齢者以外の方々にとっても居場所となるような事業展開につながることを期待しております。新しい利用者層を見据えた魅力的なご提案をお待ちしております。
14	仕様書	9 頁	業務実施に附随して指定管理者が行う事項等（3）地域との連携及び協調	「指定管理者は隣接する自治会、団地管理組合と連携し、協調するものとします」と記載してあるが、ただの連絡調整にとどまらず、施設運営の質の向上を目的とした、地域市民との定期的な意見交換等の場を作っていくと差し支えないか？	差し支えありません。
15	収支計画書 様式第3号			当該施設の収支計画の積算を正確に行い、安全かつ効率的な施設運営につなげるため、対象3館における「ボイラー設備点検」「害虫駆除」「浄化槽保守点検・清掃」を含む、保守管理費および修繕費の直近5年度の実績をご教示願いたい	・現指定管理者は「ボイラー設備点検」「害虫駆除」を、その他の施設の業務と併せて点検保守業務委託として一括契約をしているため個々の金額を提示することができません。 ・浄化槽の契約費用は以下のとおりです。 ■令和4年度 柏寿荘：277,200円／沼 南：247,500円 ■令和5年度 柏寿荘：290,400円／沼 南：269,500円 ■令和6年度 柏寿荘：378,400円／沼 南：292,600円 ■令和7年度 柏寿荘：378,400円／沼 南：292,600円 ■令和8年度 柏寿荘：—（改修工事のため） 沼 南：292,600円 ※独自のパッケージで契約をしているため金額が低く出ている場合があります。
16	その他			柏寿荘の敷地は、公道で区切られており、建屋とは別の、庭園部分に関して、安全性などの面から、指定管理者が夜間の立ち入りを制限するなどの手段を講じることができると考えて差し支えないか？	差し支えありません。 安全に配慮した管理をお願いします。
17	その他			現在勤務されている職員の継続雇用に留意し、安定した運営体制を維持していくために、適正な人件費を積算し、収支計画を作成したので、当該3館における現状の職員配置数（常勤・パート等の内訳）」および「年間（または月間）の総労働時間」の実績をご教示頂きたい。	令和7年度の実績となります。 ■職員配置 ・柏寿荘：所長1名（常勤）、チーフ2名、スタッフ6名〔計7名〕 ・南部：所長1名（常勤）、副所長1名、チーフ1名、スタッフ5名〔計8名〕 ・沼南：所長1名（常勤）、副所長1名、チーフ1名、スタッフ4名〔計7名〕 ・施設管理運営担当（総括担当）2名 ■総労働時間 ・所長（常勤：週5勤務）約1875.5時間 ・副所長（非常勤：週4勤務）約1680時間 ・チーフ（非常勤：週3.5勤務）約1226時間 ・スタッフ（非常勤：週3.5勤務）約964時間

No	資料名	ページ	項目名	質問	回答
18	仕様書	8 頁	8 管理基準 (業務遂行上の留意点) (5) 運営体制及び人員配置等	6 開館中の最低配置基準として「常勤1名、窓口1名(計2名)」と記載されているが、現状配置している時間帯ごとの職員配置状況をご教示していただき、それを収支予算計画に盛り込んでいきたい。	No.11のとおりです。
19	仕様書	1 5 頁	指定管理者の支出等	指定管理者として、当該施設の健康的で文化的な魅力を訴求するため、マッサージ機や、e-sportsの機器の導入を想定しているが、この種の支出は、リース費や備品費として、計上することが認められると考えて差し支えないか？	差し支えありません。
20	仕様書	7 頁	8 管理基準 (業務遂行上の留意点) (4) 適正な運営の確保	指定管理者として、施設の利用を制限できる例として、「公の秩序、または、善良の秩序が害する恐れがあると認められるとき」と記載してあるが、入れ墨などがあり、反社会的な団体との関係が予測される方の入浴などを制限することができると考えて差し支えないか？	差し支えありません。
21	その他		柏寿荘の愛称について	柏寿荘の愛称について、市で公募を行うなどして付ける予定はありますか？	愛称をつける方向で検討中です。
22	募集要項	7, 8 頁	応募書類	応募書類の提出部数について(1)～(17)の正本1部、(7)のみの副本3部、(1)～(6)、(8)、(11)～(17)の副本12部を提出する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。 募集要項のP7「1 2 応募書類 3行目※」をご参照ください。
23	募集要項	7, 8 頁	応募書類	(7)団体の経営状況を説明する書類についてエのみ1年分を提出し、ア、イ、ウ、オ、カは3年度分を提出するという理解でよろしいでしょうか。	勘定科目内訳書についてのみ、申請の日の属する事業年度の前事業年度分のみ提出いただき、その他書類は3年度分ご提出ください。 募集要項項目P8「1 2 応募書類 1行目」をご参照ください。
24	仕様書	5 頁	利用料金の収受	浴室の有料化に伴う地域住民や利用者への説明会のこれまでの実施状況と今後の実施予定をお教えてください。	今年中の実施を検討しています。
25	仕様書	6 頁	機器設置に関する考え方	健康トレーニング機器設置について、どのような種類を想定されていますか。常駐の指導士を必要とするレベルでしょうか。	機器の種類について、市で特に想定しているものはありません。
26	仕様書	8 頁	運営体制及び人員配置等	現在の配置人数をお教えてください。	No.17のとおりです。
27	仕様書	1 0 頁	地域との連携及び協調	連携・協調が必要な自治会、団地管理組合の具体的な名称をお教えてください。	具体的に限定するものではありません。各施設の近隣自治会、団地管理組合等の住民団体との連携・協調に努めてください。
28	仕様書	1 4 頁	利用料金制について	過去3年間の施設設備、貸室の利用料金収入実績をご提示ください。	陶芸室の利用料金実績は資料4「4 陶芸窯利用料金」に記載しています。 その他の設備は、R8年度まで無料のため収入実績はありません。
29	仕様書	1 4 頁	利用料金制について	柏寿荘に新設される健康トレーニング機器のコーナーについて、利用料金を設定することは可能ですか。	健康機器を利用して自主事業を実施する際の参加費として金額を設定することは可能ですが、機器の使用料として料金を設定することはできません。

No	資料名	ページ	項目名	質問	回答
30	仕様書	15頁	利用料金制について	過去3年間の公衆電話の利用収入実績をお教えてください	■令和5年度 柏寿荘：0円 南 部：470円 沼 南：350円 ■令和6年度 柏寿荘：0円 南 部：230円 沼 南：230円 ■令和7年度 柏寿荘：0円 南 部：90円 沼 南：130円
31	仕様書	15頁	利用料金制について	過去3年間の自主事業の実施状況と収入実績をお教えてください。	■実施状況 ・陶芸入門講座 ■収入実績 【令和5年度】 柏寿荘：収入42,000円、支出61,344円 南 部：収入33,700円、支出72,500円 沼 南：収入8,400円、支出13,024円 【令和6年度】 柏寿荘：収入12,000円、支出45,756円 南 部：収入10,000円、支出15,000円 沼 南：収入12,000円、支出15,990円 【令和7年度】 柏寿荘：収入16,500円、支出46,320円 南 部：収入12,600円、支出30,000円 沼 南：収入9,600円、支出13,878円
32	仕様書	17頁	物価変動等に関する費用	人件費の変動等に関する費用について、経費の増加についてのお考えも教えてください。	指定管理料は人件費増加を見込んで積算をしています。 あまりにも大きな上昇時以外、基本的には、指定管理料の中での対応をお願いしたいと考えています。
33	別紙1	2頁	使用者に対するサービス提供業務	「※ 現在、利用者に定着している事業は継続して実施するように努めてください。」とありますが、継続すべき具体的な事業名、実施実績をお教えてください。	市で実施事業を指定することは想定していません。 現指定管理者との引継ぎの際に事業について相談し、検討してください。 また、資料4「2事業実施状況」に令和7年度の実施事業を記載しています。継続を想定する事業の参考としてご確認ください。
34	資料3		備品について	現在設置されているマッサージチェア、スカイウェルの台数と、そのうち引継可能なもの詳細をお教えてください。	南部老人福祉センター マッサージチェア 2台 スカイウェル 3台 沼南老人福祉センター マッサージチェア 3台 スカイウェル 2台 引継可能及び新規設置予定の備品については資料3をご確認ください。
35	その他		自動販売機の設置について	柏寿荘に自動販売機の設置を考えています。ダイニングにあるコンセントの数と、ワット数をお教えてください。ダイニング以外に設置を想定している場所があれば、そちらのコンセント設置状況も併せてお教えてください。	ダイニングスペースに自動販売機用のコンセントが2つあります。それぞれ2kwのブレーカーが独立してコンセントに繋がっています。コンセントは1.5kwで負荷容量はそれぞれ800VAです。ダイニング以外の設置は想定していません。
36	その他		自動販売機の設置について	自動販売機を設置する場合の施設目的外使用料について、ご教示いただけますでしょうか。あわせて、年額使用料の金額およびその積算根拠についても教えてください。	■積算根拠 【建物内】 取得価格×使用面積×延床面積×5÷100×使用許可日数÷365 【建物外】 1㎡当近傍類似地固定資産税評価額×使用面積×4÷100×使用許可日数÷365 ■年額使用料（目安） 柏寿荘（建物内設置）6,693円/㎡ （建物外設置）698円/㎡ 南部（建物内設置）39,287円/㎡ （建物外設置）784円/㎡ 沼南（建物内設置）8,349円/㎡ （建物外設置）491円/㎡ ※1㎡当近傍類似地固定資産税評価額は、令和7年度の評価額で計算しています。 ※柏寿荘の自動販売機設置についてはNo.35の回答もご参照ください。