

神戸市産業振興センター指定管理者公募

質疑応答書

番 号	質 問
1	応募要領3（2）自主事業、目的外使用許可等の現在の状況 ・「次期指定管理期間においても継続する可能性のあるもの」について、指定管理者等への目的外使用許可及び定期賃貸借契約の㎡単価とその根拠をお示してください。
回答	当該許可エリアは、指定管理者以外の第三者への許可または貸付に関するものであり、指定管理業務の積算に関わるものではないため具体的な金額は回答しかねます。
2	応募要領5（2）センターの管理運営に関する業務 ①「イベント開催等による認知度向上」に関して、中小企業振興に資する内容など何らかの制約等がありますか。制約がない場合、イベント実施による利用率向上等の効果が得られた場合に、何らかのインセンティブを提案することは可能ですか。 ②現状、市が策定した中・長期的な保全計画等がありますか。また、当該計画等の策定は、指定管理者候補者への選定後、指定管理期間の開始前に策定する必要がありますか。あるいは、指定管理期間中に策定すればよろしいでしょうか。
回答①	「イベント開催等による認知度向上」につきましては、市内における中小企業の基盤強化および振興がはかられるイベント内容としてください。 イベント実施その他の取り組みにより利用率が向上した場合、毎年度の管理運営に対する評価において高い評価となる可能性があります。 また、利用率向上に資する取り組みの提案は、指定管理者候補者を選定する審査においても評価の対象となります。 なお、本施設においては指定管理料のインセンティブ制度を設けていないため、利用率の向上・減少に関わらず指定管理料のインセンティブ・ペナルティは発生しません。
回答②	令和元年度に本市にて長期保全計画を策定しています。中・長期的な保全計画等は指定管理期間の開始前または開始後速やかに作成してください。作成期限の詳細につきましては本市と協議のうえ決定します。
3	応募要領5（4）①10階（322.5㎡） ①自主事業としてレストランの管理運営を行わない場合、厨房の「適切な維持管理」とは具体的にどのような対応を想定していますか。また、厨房を使用しないことによる各種厨房設備・機器等の老朽化への対応はどのように考えればよいでしょうか。 ②レストランとして管理運営を行う場合、厨房設備・機器等の修繕費用はすべて指定管理者が負担する必要がありますか。また、レストラン部分の改修工事等が必要となった場合の費用（投資的支出）は、市が負担すると考えてよろしいか。

回答①	仕様書別紙 1 に沿って定期的に点検を実施し、発火や漏電等が発生しないように管理してください。なお、通常の経年劣化による設備・機器等の更新は不要です。
回答②	設備・機器等の修繕や改修工事等については、原則、本市（指定管理料を含む）が費用を負担します。ただし、自主事業を行うために追加する設備については指定管理者の負担において修繕等を行ってください。 その他の場合については本市と協議のうえ対応を決定します。
4	応募要領 8（2）修繕費 ①施設の開設から 32 年が経過し、適切に維持管理が行われていたとしても設備の修繕費は年々増嵩することが避けられませんが、必要な修繕について予算額を超過することが明白であるにもかかわらず、市の予算措置が行われなかった場合は、指定管理者の負担により実施することになるのでしょうか。 ②改修工事等（投資的支出）を実施する場合は、市が施工業者との工事契約手続き等を行うと記載されていますが、修繕費とは別に市が費用負担すると考えてよろしいか。
回答①	予算額を超過することが明らかな場合は、公募要領 p8 8(2)記載のとおり、事前に本市に相談してください。対応については、協定に基づいて適切な維持管理が行われているか等も踏まえ、本市と協議のうえ決定します。
回答②	お見込みのとおりです。
5	応募要領 8（3）光熱水費 ①光熱水費の実績について、使用量も含め過去 4 年間の月別の実績と、令和 7 年 4 月から 6 月の月別実績を開示していただけますか。国の電気・ガス料金支援の影響も分かる範囲でお示しください。 ②光熱水費は各会計年度終了後の精算は行わないと記載されていますが、昨今の燃料費の高騰や国の補助金の充当の有無によって各年度の実績値が大きく増減することになります。世界情勢の先行きが今後不透明な中、光熱水費の実績額が提案額を大幅に超過した場合は、協定書を変更して指定管理料を増額する可能性はありますか。
回答①	※別紙 1 のとおり
回答②	原則、賃金・物価高騰に対して指定管理料の増額は行いません。光熱水費の高騰も踏まえた指定管理料を提案してください。 なお、特別な事由が発生した場合は本市と協議のうえ決定します。
6	応募要領 8（4）①使用料の徴収 ①徴収した使用料は必ず当日中に入金する必要がありますか。土日祝日も含め翌営業日も問題ない場合、使用料の保管方法についての指定はありますか。 ②徴収した使用料を月末に集計し、市へ報告する期限はいつまでになりますか。 ③収納した使用料を納付するための所定の納付書は、納付期限の何日前にどのような方法で手元に届きますか。 ④現在、キャッシュレス決済を導入していない理由についてご教示ください。 ⑤キャッシュレス決済の導入を提案する場合、独自に用意する決済端末機を使用してもよ

	ろしいか。 ⑥事業者に支払うキャッシュレス決済手数料は、指定管理料とは別に使用料から補填され ると考えてよろしいか。 ⑦会議室を2枠以上続けて使用する場合（午前・午後、または午後・夜間）、条例上規定の ない間の1時間は、現状無償で使用できる取扱いとなっていますか。そうであれば、使 用時間の30分前や30分後まで会議室を使用可能とする取扱いを指定管理者が独自に導 入することは可能でしょうか。
回答①	原則、当日に入金してください。やむを得ず翌日以降に入金する場合の対応方法について は、指定管理者候補者の決定後に本市と協議のうえ決定します。
回答②	指定管理者候補者の決定後に本市と協議のうえ決定します。
回答③	指定管理者候補者の決定後、使用料を市へ報告する期限と併せて本市と協議のうえ決定し ます。
回答④	本施設は企業・団体の利用者の割合が非常に高く、導入のメリットが小さいことが主な理 由です。
回答⑤	独自の決済端末機の使用はできません。本市が調達した決済端末機を使用してください。 なお、キャッシュレス決済の導入については、本市と協議のうえ決定します。
回答⑥	本市が決済代行業者に決済手数料を支払うため、指定管理者ならびに指定管理料での負担 は不要です。
回答⑦	使用時間の前後30分間に無料で入室できるサービスを提案することは可能です。ただし、 条例上規定のない時間帯に使用許可を出すこと及び使用料を徴収することを提案する場 合は、公募要領p9【使用料改定を伴う提案をする場合】に沿って、「現行の使用料の場合」と 「使用料を改定した場合」の両方の提案を行ってください。
7	応募要領8（4）②使用料の減免 ①【別紙】神戸市産業振興センターの使用許可等に関する基準3（1）イの減免事由に規 定する「中小企業振興に資する団体等」について、具体的にお示しください。 ②同じく、「中小企業の振興に寄与することを目的」とするか否かの判断は、指定管理者が 行うのでしょうか。 ③一方で、条例上「中小企業者又はその団体」が使用する場合と、その他の場合とで適用 される使用料が異なっていますが、その判断はあくまで使用申込団体が中小企業者等か 否かのみで判断し、「中小企業の振興に寄与することを目的」にするか否かは考慮する必 要はないのでしょうか。 ④また、使用申込団体と実際の使用者が異なることも想定されますが、その場合の使用料 はどちらの基準が適用されますか。
回答①	指定管理者において、当該団体の設立目的や活動実績等から総合的に判断してください。 なお、指定管理者において判断が困難な場合は本市と協議のうえ、本市が判断します。
回答②	上記と同様です。

回答③	条例上の「中小企業者又はその団体」については、申込団体（使用者）が中小企業者又はその団体であるか否かで判断してください。 （なお、【別紙】神戸市産業振興センターの使用許可等に関する基準 3（1）イの減免事由を適用する場合は、申込団体が中小企業振興に資する団体であるかどうか、および利用目的が中小企業の振興に寄与することを目的としているか否かで判断してください。）
回答④	申込者ではなく使用者を基準とします。
8	応募要領 1 1（3）評価基準項目 ・管理コストにおいて、賃金・物価等の上昇を適切に見込んでいるかどうかの判断は、どのような基準で採点されるのでしょうか。
回答	主に以下の基準で判断します。 ・2年目以降の積算について、賃金・物価等の上昇を加味した積算となっているか。 ・上昇額の見込みは、各種統計指標、類似施設の運営実績などの根拠に基づき積算しているか ・積算額が不当に過少・過大ではないか
9	応募要領 1 4（1）③事故報告書 ・指定の様式は定められているのでしょうか。
回答	※別紙 2 のとおり
10	応募要領 1 5（2）利用者満足度調査への協力 ・「本市が実施する」とありますが、1 4（1）⑤に記載された利用者からの意見聴取と同一のものと考えてよろしいか。
回答	同一ではありません。応募要領 14(1)⑤の意見の聴取は、指定管理者が自己評価の実施のために行うものです。一方、応募要領 15(2)の利用者満足度調査は、本市が管理運営に対する評価を行うために実施するものです。利用者満足度調査の実施方法は本市と協議のうえ決定します。
11	応募要領 1 5（3）評価項目と配点 ①「利用状況」の貸館の利用率の評価はどのように採点するのでしょうか。基準となるのは事業計画書において応募者が提案する貸館業務の実施計画でしょうか。それとも市があらかじめ設定する目標値があるのでしょうか。 ②近年の利用率の実績値をお示しいただけますか。 ③利用率の計算において、修繕等により会議室等が使用できない場合はどのように算出されていますか。
回答①	過去の利用率の実績、応募時の提案内容等を考慮のうえ、指定管理期間中の各期の開始前に予め本市と協議のうえ設定します。
回答②	※別紙 3 のとおり
回答③	施設の改修工事等、本市の都合による使用停止期間は、利用率の算出から除外する場合があります。

12	応募要領 1 6 (5) 再委託等の制限 ①あらかじめ神戸市の承認を受けた場合は、本業務の「一部」に限り第三者に再委託することができると記載されていますが、一部とは具体的にどの程度まで許容されますか。 ②再々委託は可能でしょうか。
回答①	「一部」の再委託であるかどうかについては個別具体的に判断します。 なお、以下の基準を満たしていない場合は、原則、「全部または大部分の一括再委託」であると認め、再委託の承認は行いません。 ・指定管理者と再委託先との役割分担が明確に示されること。 ・随時、指定管理者が業務状況を把握できること。 全部または大部分の一括再委託が必要な場合は共同事業体としての応募を検討してください。
回答②	再々委託は可能です。ただし、上記同様に全部または大部分の一括再々委託は認めません。
13	応募要領 1 6 (7) 備品の取扱い ①「本市の負担で購入等を行った」とは、指定管理料を充当して購入したということを指すのでしょうか。 ②同様に「指定管理者の負担において購入等を行った」とは、指定管理料以外の指定管理者の自主財源での購入を指すのでしょうか。 ③市の所有とならない備品にあたる場合であっても、施設の運営管理に必要な備品等は市の所有にする必要があるのでしょうか。
回答①	指定管理料を充当して購入した備品に加え、本市が直接購入した備品も含まれます。
回答②	お見込みのとおりです。
回答③	本市と協議のうえで決定します。
14	応募要領 1 6 (8) 公租公課 ・国税、県税、市税を問わず、公租公課を指定管理料から支出することは差し支えありませんか。
回答	消費税等、仕様書に記載の業務と一体のもの（指定管理業務により発生するもの）と判断できる公租公課についてのみ、指定管理料から支出することが可能です。
15	応募要領 1 6 (9) 従業員駐車場 ①地下駐車場の機械式駐車設備の余剰は何台分ありますか。 ②余剰分を有料駐車場として会議室利用者等一般に利用させることは可能でしょうか。
回答①	余剰は 3 台分あります。なお、現在は機械の稼働を全て停止しており、平面利用可能な 11 区画のうち 8 区画を使用しています。
回答②	自主事業として提案することができます。なお、指定管理者候補者の決定後に、本市と指定管理者候補者の間で協議を行った結果、提案内容が認められない場合があります。

16	応募要領 1 6 (1 3) インターネット予約システム ①現行の料金体系は、中小企業者が使用する場合や、営利目的の場合、練習等のためにホールを使用する場合など非常に複雑になっているため、カスタマイズが必須で一般的なクラウド型予約システムに置き換えることは困難と考えますが、いかがでしょうか。 ②現予約システムを継続して使用する場合の問題点等があればお示しいただけますか。また引継ぎにかかる費用はどの程度が想定されますか。 ③新システムの開発にかかる費用が提案時よりも大幅に増加した場合、指定管理料の見直しはありますか。
回答①	予約システムの整備・運用は指定管理業務として指定管理者の裁量で行われているため、システムの仕様の詳細は本市で把握していません。
回答②	現予約システムの仕様の詳細について本市は把握しておりませんが、現指定管理者に聞き取りの結果、現予約システムの動作環境が Windows10 となっているため、Windows10 サポート終了までにアップデート又はシステム変更等の対応が必要となります。
回答③	応募要領に記載のとおり、現予約システムの引継ぎや新システムの導入・開発にかかる費用は全て指定管理者の負担となります。
17	募集要領 1 7 (1) 緊急避難場所 ・「中央区役所と連携し必要な体制をとっていただく場合があります」と記載がありますが、避難所の開設・運営は区役所と指定管理者のどちらが主体的に行うのでしょうか。
回答	避難所の開設・運営は中央区役所が主体で実施します。中央区役所と連携し、災害時発生時に速やかに避難施設を開設・運営できる体制を整えてください。
18	募集要領 1 7 (2) 平時の対応 ・突発災害時に備えた地域との鍵の共有について、夜間の機械警備を提案する場合には、遠隔操作で開錠できるシステムの導入が必須となりますか。
回答	その他の方法で開錠手段が確保されていれば問題ありません。
19	募集要領 1 7 (3) 避難施設としての対応 ①予期しない突発災害時の場合の緊急的な避難所開設体制の確保のためには、24 時間保安警備要員が常駐する必要があると考えますが、いかがでしょうか。 ②夜間常駐が不要である場合は、避難所開設体制の確保のために、連絡を受けてセンターに到着するまでの時間の目安はどの程度と考えればよろしいか。
回答①	職員の常駐は必須ではありませんが、災害発生時に速やかに避難施設を開設・運営できる体制を整えてください。
回答②	災害の発生状況等によりますが、概ね 1 時間以内を目安としてください。 なお、施設職員の参集の可否も含め、避難施設の開設方法については、指定管理候補者の決定後に中央区役所と協議のうえ決定してください。
20	募集要領 P 28 リスク分担表 ①「事故発生（情報漏えい等を含む）」の「施設・設備の設置に関する瑕疵によるもの」及び「施設・設備の損傷」の「施設・設備の設計・構造上の原因によるもの」のリスク分担

	は市となっていますが、指定管理者が指定管理料を充当して設置等した施設・設備についても該当しますか。その場合、市との協議の有無は問題になりませんか。 ②同様に、指定管理者が自主財源で設置等したものについて、また市との協議の有無についてはいかがでしょうか。
回答①	詳細については個別事案ごとに協議のうえリスク分担を決定します。 なお、指定管理者が設置等した施設・設備についても原則該当しますが、指定管理者による施工不良や不適切な維持管理等による事故については、「指定管理者の責めに帰すべき事由によるもの」に該当する場合があります。
回答②	上記と同様です。 なお、自主事業に係り設置等したものについては原則指定管理者のリスク分担となります。
21	仕様書別紙 1 1. (4) 業務日・業務時間 ・センターの空調設備について、セントラル空調方式で運用されていることから、各部屋単位での電源の入切や温度調整には対応できないと考えますが、設備員常駐時間外（午後 5 時 30 分～翌日午前 8 時 30 分）において、入居者の各居室や入館者が使用する各会議室、ホール（原則毎日 21 時まで使用）についての空調設備の運転は、どのように対応すればよろしいでしょうか。
回答	電源の入切や温度調整等の簡易操作については、仕様書別紙 1.1(5)で配置する業務員以外の者でも実施可能とします。なお、詳細については本市と協議のうえ決定します。
22	仕様書別紙 1 1. (8) 損害補償 ①管理上の瑕疵による機器の故障等とは、市の予算措置がなされないことが原因で機器更新が不能となっている場合も含まれますか。 ②給排水設備の老朽化による水漏れ、赤水の発生等によって施設利用者等に損害が生じた場合、修繕費の不足が原因である場合の責任は、市、指定管理者どちらになりますか。 ③建物躯体の老朽化による落下等によって施設利用者等に損害が生じた場合、投資的支出が予算措置されないことが原因である場合の責任は、市、指定管理者どちらになりますか。
回答①	適切な保守点検が実施されていたか等も踏まえ、本市と協議のうえ対応を決定します。
回答②	上記と同様です。
回答③	応募要領 P28「リスク分担表」のとおりです。
23	仕様書別紙 1 2. (3) ①イ ・「設備の運転状況や光熱水使用量等については定期的（月 1 回）に記録をとり市に報告すること」と記載されていますが、具体的にどの設備が該当し、どのような項目を記録するのでしょうか。

回答	設備の運転状況の報告につきましては、以下の内容を点検し、異常の有無について記録してください。 電気設備：照明、配電盤、コンセントの作動確認 空調設備：エアコン、換気扇の作動・異音確認 給排水設備：水漏れ、排水の流れ、ポンプの作動確認 消防設備：消火器。火災報知器、避難誘導灯の確認 エレベーター：異音、停止位置、非常ボタンの確認 建物外観・構造：外壁のひび割れ、落下物の有無 共用部（廊下・階段）：清掃状況、照明、手すりの固定状況 防犯設備：センサー、監視カメラの作動確認
24	仕様書別紙 1 3. 1. (1) ②ア) ii. 一件あたり 200 万円を超える修繕の場合・人命への影響など緊急を要する場合もあり得ますが、市との協議はどのような方法を想定していますか。
回答	協議方法の詳細は、本市と協議のうえで決定します。
25	仕様書別紙 1 別添－1 2. 機器一覧表（電気設備、建築関係他） ①センター内照明器具の LED 化は完了していますか。未完了の場合、今後の対応方針を提案する必要はありますか。 ②指定管理者の費用負担で LED 化を実施する必要がありますか。または、蛍光管を在庫しておき、管の交換で対応することも可能でしょうか。
回答①	全ての照明の LED 化は完了していません。今後の対応方針を提案する必要はありませんが、提案いただいた場合は選定評価において評価される場合があります。
回答②	改修工事等を要する照明の LED 化については、本市と指定管理者で必要性を検討のうえ対応を決定します。なお、蛍光管の交換で対応することも可能です。
26	仕様書別紙 1 別添－3 法定点検及び定期点検業務一覧表 ・法定点検及び定期点検業務について、夜間等の実施を指定する業務はありますか。
回答	本市として夜間等の実施は指定しませんが、施設の安全性や利便性を考慮し、必要に応じて夜間に実施するなどの対応を行ってください。
27	仕様書別紙 2 ①清掃業務 ・センター及び周辺道路と記載がありますが、周辺道路の具体的な範囲はどこまでになりますか。
回答	周辺道路とは施設の敷地に接する歩道を指します。 具体的な清掃範囲は、東西は隣接建物との間、南北はセンター前の歩道までとします。
28	仕様書別紙 3 3. (3) 業務体制 ①開館時間外の入退館者に対しては、どのような対応を行っていますか。 ②夜間（午後 6 時から午前 8 時 30 分）は常時 1 名の警備員の配置に代わり機械警備システムによる対応でも可能となっていますが、24 時間利用者の出入りが可能な施設であることを考慮すると「2. 業務内容（1）～（4）」の実施に支障が生じると考えられます。

	また、「緊急時の対応体制を整備すること」と記載がありますが、具体的にどのような体制であれば業務内容に支障が生じないと考えられるのか、見解をお示してください。 ③特に、午後 9 時を過ぎても貸館利用者の出入りがあることから、巡回業務における火災発生時の初期消火や防災設備の機器操作、負傷者救護の第一次処置、自主避難者の受け入れ、不要電灯の消灯など、機械警備システムでは対応しきれないと考えられるため、業務内容を変更して提案することも可能でしょうか。
回答①	防災センター内に常駐する保安警備員が、インターホンで応答することにより入口の開錠を行うとともに、退館者に対しては鍵の返却を受け付けることで、未退館者の確認と施錠管理を行っています。
回答②	夜間を機械警備システムで対応することも可能としているため、(3)巡回業務については、夜間における巡回を必須としません。 緊急時の対応体制については、侵入・火災等の異常検知した場合、および、2.(8)機械警備業務のシステムで異常検知した場合に現場に急行し一次対応可能な体制を整えてください。
回答③	上記と同様です。
29	仕様書別紙 4 1.(3)③使用料の返還 ・予約キャンセル等により使用料の返還を行う場合の振込手数料は、申込者の負担になりますか。
回答	利用申込時および返還時の振込手数料については、申込者の負担としてください。 なお、本市の都合により使用許可を取り消す場合の使用料の返還にかかる振込手数料は本市が負担します。 なお、詳細につきましては本市と協議のうえ決定します。
30	仕様書別紙 6 1. ①10 階 (322.5 m²) ①自主事業で既設の厨房設備・機器等を使用する場合でも、故障時の修繕は指定管理者が指定管理料を充当して実施してもよろしいか。 ②レセプションルーム、会議室での飲食について、利用者の持ち込みは可能でしょうか。持ち込みは不可でも、10 階レストラン事業者からの提供に限り可能とすることは問題ありませんか。
回答①	仕様書別紙 1 3.1 (1) の修繕で対応してください。ただし、指定管理者の故意・過失による故障については、原則指定管理者が修繕費用を負担します。
回答②	利用者がレセプションルームおよび会議室へ飲食物を持ち込むことについて、本市としては禁止しません。 なお、レセプションルームに限り、飲食物をレストラン事業者からの提供に限定する提案も可能とします。
31	その他 ・センター、敷地内は禁煙とする必要がありますか。また、敷地外の歩道等における貸館

	利用者の喫煙に対して、利用者の利便性向上や通行人の受動喫煙防止の観点からセンター内に喫煙所を設置することは可能でしょうか。
回答	不特定多数が利用する公共施設であることから、喫煙所の設置は認めません。

(注) ・この質疑応答書は仕様書の追補とみなす。