

(仮称) 新みのおサンプラザ１号館 公共施設（１階～３階）指定管理予定者 プロポーザル募集 募集要項等に関する質問回答（令和７年７月１１日時点）

質問No.	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
85	募集要項	9	（２）開館時間及び休館日	商業施設の誘致にあたり、外壁等への屋外看板や自立式看板の新規設置は可能でしょうか。また、商業施設における営業時間等に指定はありますでしょうか。	箕面市都市景観条例に基づいた広告物景観形成誘導基準等の関係法令に適合していれば設置可能です。併せて、設置に際して、上記条例等に基づく届出のほか、大阪府屋外広告物条例に基づく許可申請も必要です。なお、自立式看板等の設置可能範囲、営業時間については、建替事業者にて、建物の管理規約及び使用細則を定められることとなりますが、現時点では未定です。
86	募集要項	10	（５）②	保育士配置基準は貴市公立園と同基準と解釈して問題ないでしょうか。	一時保育施設の人員配置については国通知「一時預かり事業の実施について」（こ成保第252号、令和7年3月31日他）に基づき配置してください。 具体的には、各年齢に応じた保育士配置基準は、本市公民保育園と同基準です。 なお、子どもの人数に関わらず、専任で従事する職員として乳幼児の処遇を行う保育従事者を最低２名配置することとし、このうち保育士を半数以上配置してください。 ○参考ホームページ https://www.cfa.go.jp/assets/contents/node/basic_page/field_ref_resources/e4b817c9-5282-4ccc-b0d5-ce15d7b5018c/8f4efc08/20250530_policies_hoiku_140.pdf
87	募集要項	10	（６）文化・交流機能（貸館機能）②利用予約	予約システム端末を利用した、「利用料金の調整」とはどういった業務でしょうか。	「利用料金の調整」とは、利用料金の還付、減額、免除等のルールに基づいて、システム端末を利用した予約の受付や登録などの管理を行う業務です。
88	募集要項	10	（７）搬入用駐車場	搬入路の使用時間や施設に面する路面の使用について制限はありますか。	搬入路の使用時間は未定です。 また、搬入用駐車場に面する道路は市道であるため、路面の使用については道路交通法等関係法令を遵守してください。
89	募集要項	10	（７）搬入用駐車場	搬入用駐車場は、個別店舗も使用されるのでしょうか。また、使用する場合、安全及び搬入調整も業務にはいるのでしょうか。	建物全体の共用部分であるため個別店舗等も使用します。 安全管理及び搬入調整の運用等のルールは未定です。

(仮称) 新みのおサンプラザ1号館 公共施設（1階～3階）指定管理予定者 プロポーザル募集 募集要項等に関する質問回答（令和7年7月11日時点）

質問No.	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
90	募集要項			本事業には維持管理も含まれており、収支計画書にも施設管理費を記載する必要があると思いますが、資料を拝見する限り、コスト算出に必要な情報が不足しているため、追加の資料提供をご検討ください。 1. 施設の詳細仕様： ・フロアプランの詳細：各階の間取り図（部屋数、面積配分、設備配置）が不明。モデルプランに概要（交流スペース、子育て広場等）はあるが、具体的なレイアウト図がない。 ・テナントスペースの仕様：店舗数（例：5店舗）、面積（例：各100㎡）、業種別の設備負荷（飲食店の給排水・電気容量）が不明。 ・駐車場・駐輪場：台数、運用形態（無料/有料）、維持管理範囲（清掃、設備保守）が不明。 ・地下1階の設備：EPSの容量、消化ポンプ室の仕様、保守頻度が不明。 ・安全設備：子供向け施設の安全対策（マット、手すり等）の仕様や保守コスト。 2. 光熱水費： ・エネルギー消費量：空調、照明、給排水の負荷計算データが不足。飲食スペースやカフェの設置により負荷が増加するが、具体的な予測値がない。 ・利用者数：子育て交流広場、飲食スペースの1日/月間の利用者数予測が不明（水道・電気使用量の算出に必要）。 ・契約条件：電気契約の種別（高圧/低圧）、契約容量、水道料金体系が不明。 ・過去データ：類似施設（延床面積3,000～5,000㎡）の光熱水費データが不足。 3. 法定点検および維持管理： ・設備リスト：消防設備（スプリンクラー、消火器の数量）、昇降機（エレベーター台数）、空調機等の詳細が不明。 ・修繕費：小修繕/大修繕の区分、修繕頻度、想定コストが不明。 ・清掃範囲：公共スペース、テナントスペース、共用部の清掃頻度が不明。 4. 人員配置： ・必要人数：清掃員、警備員、設備管理技士、運営スタッフの具体的な人数やシフト体制（常駐/非常駐）が不明。 ・人件費基準：真面市の賃金水準（例：清掃員時給、技士月給）、資格要件（電気主任技術者等）が不明。 ・災害対応：震度5弱以上の点検（2名以上）の運用詳細（待機場所、招集時間）が不明。 5. テナント管理： ・契約条件：テナントの賃料、管理費負担割合、設備保守責任（例：店舗内空調はテナント負担か）が不明。 ・誘致コスト：テナント誘致の広告費、仲介手数料が不明。 ・モデルプランからの考慮点：低価格テナント料の要望により、賃料収入が限定的な可能性。 6. 危機管理および消防： ・消防設備の詳細：スプリンクラー、消火器の数量、配置、点検コストが不明。 ・消防訓練：実施頻度（例：年1回）、参加人数、コストが不明。 ・危機管理マニュアル：作成の具体的な要件（項目、ポリシーム）が不明。 ・保険：施設賠償責任保険の加入範囲、保険料が不明。	指定管理施設内の施設計画（レイアウト等）は、提案を踏まえて、指定管理予定者とともに進める内装設計にて決定します。コスト算出に必要な情報は、提案に基づいた想定利用者数等を踏まえ、ご検討ください。 なお、商業施設は指定管理施設外で行う独立採算の自主事業としますので、その部分はスケルトン状態（内装仕上等が施されていない状態）で引き渡します。 1. 施設の詳細仕様 ・フロアプランの詳細：冒頭の説明をご確認ください。 ・テナントスペースの仕様：冒頭の説明をご確認ください。 ・駐車場・駐輪場：公表済の質問No.20の回答（令和7年7月10日時点）をご確認ください。 ・地下1階の設備：別添資料3「設備条件」をご確認ください。また、消火設備については、別添資料9「消防設備配置図」をご確認ください。なお、消火ポンプの保守頻度は、消防点検頻度に準じます。 ・安全設備：冒頭の説明をご確認ください。 2. 光熱水費 ・エネルギー消費量：冒頭の説明をご確認ください。 ・利用者数：冒頭の説明をご確認ください。 ・契約条件：高圧契約となります。電気容量については別添資料3「設備条件」をご確認ください。水道料金については、区画毎（新規施設の1・2・3階それぞれ）で真面市上下水道局と直接契約することを想定しております。なお、建物全体共用部分の水道料金については、一定の比率で負担いただく予定です。 ・過去データ：参考として真面市立東生涯学習センター（貸館・図書館、延床4,026㎡）の直近2ヶ年度の平均額は電気料金が約780万円/年、ガス使用料が約160万円/年、上下水道使用料が約50万円/年となります。 3. 法定点検および維持管理 ・設備リスト：冒頭の説明、公表済の質問No.40の回答（令和7年7月10日時点）をご確認ください。なお、消防設備については、別添資料9「消防設備配置図」をご確認ください。 ・修繕費：公表済の質問No.35の回答（令和7年7月10日時点）をご確認ください。 ・清掃範囲：提案に応じた清掃作業範囲を設定してください。 4. 人員配置： ・必要人数：提案に応じた必要人数等を設定してください。 ・人件費基準：賃金について真面市の独自基準はありません。資格要件は関係法令等を遵守してください。 ・災害対応：市との協議によりますが、震度5弱以上の地震が発生した際は速やかに参集いただき、施設・設備の点検、二次災害の防止等を行い、次の利用に支障がないか等の判断をしていただくことを想定しております。待機場所や招集時間についても、市との協議によります。 5. テナント管理： ・契約条件：市から指定管理者への商業施設占用部分の使用料については、「10 指定管理業務外の維持管理・運営における収支」（募集要項p.13）をご確認ください。また、指定管理者とテナントの契約条件については、公表済の質問No.24の回答（令和7年7月10日時点）をご確認ください。 ・誘致コスト：冒頭の説明をご確認ください。 ・モデルプランからの考慮点：「10 指定管理業務外の維持管理・運営における収支」（募集要項p.13）をご確認ください。 6. 危機管理および消防： ・消防設備の詳細：別添資料9「消防設備配置図」をご確認ください。その他消防設備の詳細については内装設計にて決定します。 ・消防訓練：消防法令等を遵守してください。 ・危機管理マニュアル：提案に基づいた維持管理・運営計画書を指定管理者に作成いただきます。 ・保険：「（12）保険加入」（募集要項p.12）をご確認ください。また、共用部分に対しては、管理組合で費用を負担し、一定の限度額で補償される保険を付保することを想定しております。
91	募集要項	11	（10）施設及び整備の維持管理	清掃ですが、外構廻り（居住・個別店舗前・搬入口等）も含むのでしょうか。	外構周りの全体共用部の清掃については、建物の管理組合（住宅・新規施設・個別店舗で構成予定）から管理会社に委託する予定です。

(仮称) 新みのおサンプラザ1号館 公共施設（1階～3階）指定管理予定者 プロポーザル募集 募集要項等に関する質問回答（令和7年7月11日時点）

質問No.	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
92	募集要項	11	（１０）施設及び設備の維持管理	建物全体の維持管理業務について、管理の形態や範囲についてご教示ください。住居との共用部分の重複や連携等は特に考慮しないという理解で相違ないでしょうか（例えば、共用のエントランス、外構、バックヤード、通路、避難階段、屋外通路、屋外階段等がどちらの管理範囲であるのか、など）。	建物全体の管理区分図は建替事業者が現在作成中のため、今後調整となります。提案時においては、住居との共用部分の重複や連携等は特に考慮しないという理解で相違ございません。
93	募集要項	11	（１０）施設及び設備の維持管理	建築図面の提供をお願い致します。詳細な図面がないと維持管理に係るコスト試算ができず、事業判断が困難です。建築、設備、電気等を含む詳細な建築図面をご提供いただけますか（各設備の員数、位置、面積等がわかるもの）。	現在、建替事業者により建築中のため、建築図面の提供はできかねます。また、維持管理に係るコスト試算について、指定管理施設内の設備関係は、提案を踏まえて、指定管理予定者とともに進める内装設計にて決定します。なお、指定管理施設外（商業施設）は、スケルトン状態（内装仕上等が施されていない状態）で引き渡します。
94	モデルプラン	12～14	施設概要	1階～3階の平面図のCADデータ（DXF又はDWG形式）を提供頂くことはできますでしょうか。	現在、建替事業者により建築中のため、建築図面の提供はできかねます。
95	設備条件			本件の対象となる1階から3階の自家用電気工作物の受電設備容量の詳細について、改めてご教示ください。また、維持管理の対象となる自家用電気工作物は本件の対象施設のみ（住宅部分を除く）という理解で相違ないでしょうか。	設備容量については、別添資料3「設備条件」をご確認ください。自家用発電設備は定格出力31.5kVA、軽油28L（内蔵タンク）となります。キュービクルは、全体共用部・新規施設・個別店舗での共用となるため、維持管理費用を一定の割合で負担することを想定しています。
96	設計条件			図面（建築・電気・給排水・空調設備・機械設備・舞台設備・音響設備等）をご提供いただけますでしょうか。	現在、建替事業者により建築中のため、建築図面の提供はできかねます。指定管理施設内の建築設備（電気、給排水等）は、提案を踏まえて、指定管理予定者とともに進める内装設計にて決定します。舞台設備・音響設備等についても同様であり、現状提供できる図面はございません。なお、指定管理施設外（商業施設）は、スケルトン状態（内装仕上等が施されていない状態）で引き渡します。
97	設計条件			清掃作業仕様書があればご教授ください。	提案によりますが、日常・定期清掃を計画的に行い、施設の利用者等から苦情が出ないレベルで管理できるよう提案してください。
98	設計条件			従業員控室（休憩・食事・着替え・事務処理）は無償でご提供いただけますでしょうか。	従業員控室の設置を提案頂くことは可能ですが、指定管理施設内ではなく、商業施設に付随して設置する場合は使用料が必要です（募集要項p13参照）。指定管理施設内外それぞれの維持管理・運営を明確に区別できる施設計画等を提案してください。
99	選定評価表	1	財務体質等	共同事業体で応募する場合、選定評価表の財務体質等については、構成企業も含めた平均値か、最も評価が高い企業の評価かどちらが対象となりますでしょうか。	代表企業（共同事業体の代表者）に対し評価を行います。その他の構成企業（共同事業体の構成団体）の財務体質等に係る様式（様式7-1～7-5）もあわせて提出してください。
100	様式1		記入項目	共同事業体で申し込みする場合、添付書類は構成企業ごとに提出必要かと思いますが、申込者はどのように記載すればよろしいでしょうか。	各種様式の申込者名は、各構成企業（共同事業体の構成団体）の名称を記載し、代表者を含む全ての構成団体分をご提出ください。ただし、例えば様式13など、同一内容の様式は連名で1枚にまとめて提出可能です。評価は、主に共同事業体の代表者に対し行いますが、様式10～12に関しては子育て支援施設及び文化・交流施設の業務を行う構成企業に対して評価します。
101	様式		記入項目	共同事業体で申し込む場合は構成企業ごとに提出すべきものは、様式1の添付書類、様式3、5、7～12、14～18、20～21 という認識でよろしいでしょうか。また、様式7～22の申込者は、共同事業体名を記入すればよろしいでしょうか。	質問No. 100の回答のとおりです。
102	様式4		記入項目	構成団体が3団体を超える場合、複写分へも共同事業体の代表者の印は必要でしょうか。	構成団体が3団体を超える場合、様式4を2枚以上に分けて提出される場合は、2枚目以降も共同事業体の代表者の印が必要です。なお、様式4を変更して、共同事業体の構成団体の行を追加いただいて構いません。