

「山陰浜田港公設市場」指定管理者の募集に関する質問内容及び回答

令和元年12月2日現在

No.	質問内容	回 答
1	募集要項P13 別表1山陰浜田港公設市場収支想定 指定管理者の収支見込みの根拠となる備考欄の資料を開示してください。 雑収入の海水・汚水処理費と支出の管理費 排水浄化管理センター利用料が合いません。排水処理費は初年度から全額テナント負担としたいのですがいかがでしょうか。	収支想定 of 算出根拠については、別添のとおりです。 海水・汚水処理費については、仲買からの負担は、当初1年間は求めない予定です。そのため、設備器具利用料及び海水・汚水処理費等の雑収入として、概算金額を計上しています。
2	募集要項P14 保険加入 指定管理者が行う業務リスクに係る保険加入が義務付けられています。加入規模をご指示ください。 施設賠償責任保険であれば対人賠償金額、1事故当たりの上限額、対物賠償金額など	施設賠償責任保険については、指定管理者の判断によりご加入いただくこととなります。 ご参考までに、旧しまねお魚センター及び公設水産物仲買売場の加入内容をお知らせします。 旧しまねお魚センター ・対人:1名につき1,000万円、1事故につき1億円 ・対物:1事故につき100万円 公設水産物仲買売場 ・対人:1名につき5,000万円、1事故につき1億円 ・対物:1事故につき1億円
3	業務仕様書P11 (2)警備保安業務 不審者の侵入を遠隔監視するよう求められています。監視カメラの設置が考えられますが、費用は指定管理者が負担するのでしょうか、ご指示ください。また、仲買棟については営業時間がばらばらです。商業棟のみと考えてよろしいでしょうか。	警備保安業務に係る機器等の設置費用については、指定管理者の負担とします。 なお、不審者の侵入監視については、監視カメラの設置を義務付けるものではありませんが、効果的な監視の方法を検討し適切な措置を講じてください。 また、監視エリアについては、商業棟のみとしてください。
4	指定管理者指定申請様式集P4 数値目標 1指定管理業務実施にあたっての基本的な事項で数値目標を設定するよう指示があります。売上高や来場者数に関して目安となる数値がありますでしょうか。また、商業棟については把握できると思いますが仲買棟については売上高や来場者数を把握できないと思います。商業棟のみの目標と考えてよろしいでしょうか。	数値目標の目安としては、旧しまねお魚センターの数値が参考になると思います。募集要項の参考資料「しまねお魚センターの経営状況」をご参照ください(R2～3)。 仲買棟の売上高や来場者数を把握することはできませんが、商業棟と仲買棟が一体となることで賑わいの創出につながるものと考えますので、そういった点も念頭に数値目標の設定を行ってください。
5	山陰浜田港公設市場「施設概要・平面図」 商業棟店舗内の指定管理者負担工事範囲をご教示ください。 (床、壁、天井の工事範囲、照明・空調の有無など) 天井の高さ等既存図面の開示をお願いいたします。	業務仕様書P10「(7)設備整備計画(予定)」、及び別表2(P20～21)に設備計画の考え方を記載していますのでご参照ください。 また、別紙図面に市が行う工事範囲を記載していますので、ご参照ください。

No.	質問内容	回 答
6	山陰浜田港公設市場「施設概要・平面図」 商業棟電気給排水設備についてご教示をお願いいたします。 冷蔵設備陳列ケースを設置したいのですが、立ち上がりポイントはどこでしょうか。室外機はありますか。電気容量に余裕はありますか。	別紙図面をご参照ください。 1階店舗に設置する盤、1次側は工事でみます。2次側は指定管理者の範囲となります。 1階各店舗に配線ピットを設け、それを利用して電気配線と冷媒管を考えています。 冷蔵設備陳列ケースの室外機はありません。
7	山陰浜田港公設市場「施設概要・平面図」 指定期間内にレジ設備を償却することは難しいと考えています。 浜田市さんで整備していただき、リース代を指定管理者が負担することは可能でしょうか。(最低7年程度)	レジ設備は指定管理者で整備をお願いします。 指定期間終了後、次期指定管理者と協議し、費用面も含め設備の取扱い、引継ぎ等を行ってください。
8	募集要項 P3 5修繕費 修繕費として年間500,000円収支計画に組み入れるよう指示があります。修繕費が年間500,000円を越えた場合、その部分については浜田市さんが負担すると考えて宜しいでしょうか。また1件につき100,000円を越える修繕費の執行に当たっては浜田市さんと協議とありますが金額の大小によらず500,000円を越える修繕費は浜田市さんの負担と考える宜しいでしょうか。	年間500,000円を超える修繕費については、指定管理者の責めに帰すべき事由によるものを除き、予算の範囲内において市が負担します。
9	業務仕様書 P5 エ魚商が行う業務内容及び業務に係る必要経費 年間必要経費として2,500,000円を浜田魚商協同組合に支払うことになっています。従前の仲買市場の指定管理料は年間5,000,000円と聞きました。半額に減額されていますが浜田魚商協同組合の了解は取れているのでしょうか。また、半額になった根拠をご提示下さい。	魚商が行う業務に係る経費については、事前に了解をいただいています。金額については、人件費1名分と管理費相当分として算出しています。
10	募集要項 P13 海水・污水处理費 現在の仲買市場の海水処理費に4,000,000円～5,000,000円かかっていると聞きました。募集要項には記載ありませんが初年度は指定管理者が負担すると伺いました。2年目以降は仲買人が負担するとは聞いていますが仲買人との協議は終了しているのでしょうか、また賃貸契約書には海水処理費用の負担を記載して下さい。	当施設の海水処理費については、当初1年間は費用が見込めないため、仲買人からの負担を求めない考えでいます。2年目以降の負担については、1年目の状況を見て仲買人と協議した上で判断する予定です。
11	質問No.1回答「収支想定算出根拠」のうち、「業者からの見積書」に係る業務仕様について開示をお願いいたします。	別添資料をご参照ください。 なお、GHPについて、今回の改修に併せて更新する予定で保守料金(370千円)を計上していましたが、この度設計を行う中で既存設備を再使用することに変更することとしました。その場合、保守メンテナンス契約が出来ないため保守料金は無料となり、不具合があった場合にその都度有償対応となります。

No.	質問内容	回 答
12	募集要項 P5 2応募の条件 指定管理者に指定された場合に、指定管理開始までに、市内に本店、支店、又は営業所を置くこととあります。公設市場商業棟内の事務所を営業所として良いでしょうか。	公設市場商業棟内の事務所を営業所として問題ありません。
13	業務仕様書 P5 仲買人の移転 仲買人の移転について10月に1回目の説明会が開催されたと聞きました。光熱水費の経費負担内容等はまだ提示されていないようですが移転までは浜田市さんで行って頂けると考えて宜しいですか。また、既存市場で加工品を販売していらっしゃる方もおられます。新仲買棟に入頂くことは可能でしょうか。	開業予定までの公設市場の施設維持管理費(光熱水費等)については、市が負担します。 また、仲買棟は、仲卸業務を行う事業者(仲卸売人)の利用を想定していますので、加工品のみを取り扱う小売業者の利用はできません。
14	施設の愛称を募集する予定はありますか。	現在、施設の愛称を募集する予定はありません。 なお、より多くの市民の皆さんに愛され、永く親しまれる施設となるために愛称を付すことも必要であると考えます。 愛称を付けたいお考えがあれば、この度の申請においてご提案ください。ご提案を受け、愛称を付けるかどうかについて検討します。
15	旧しまねお魚センターの光熱水費の実績をお示してください。	別紙資料をご参照ください。
16	指定管理者が行う利用許可には、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業の免許が必要ですか？ また、仲買棟の利用に係る募集・調整を行う浜田魚商協同組合は、同様の免許が必要ですか？	当該施設の指定管理者が行う利用許可は、宅地建物取引業に該当しないため、免許は不要です。 また、魚商が行う業務内容についても、宅地建物取引業に該当しない範囲のものを想定しているので、免許は不要です。具体的な委託範囲は、このことを考慮し、指定管理者と魚商の間において調整し、決定してください。 なお、これに関し、業務仕様書中の魚商の業務内容の一部に紛らわしい部分があるので、次のとおり修正します。(別紙資料参照) (修正前) ・仲買売場施設の利用に係る募集、調整 (修正後) ・仲買売場施設の利用に係る調整

No.	質問内容	回 答
17	テナントの賃貸借契約について。賃貸人は浜田市さんになるのでしょうか、あるいは賃貸代理人として指定管理者が契約者になるのでしょうか。賃貸期間を指定管理期間とすると3年5ヶ月では設備投資費用を回収できません。テナントの契約期間の考えをご指示願います。	テナントの利用については、山陰浜田港公設市場条例第8条に基づき、指定管理者がテナントに対し許可を行うものです。 テナントの利用許可期間は、同条例施行規則第3条に規定するとおり当該年度内に限ることとし、同施行規則第5条に基づき、許可期間を更新することができることとしています。 指定管理者が利用の更新を許可することにより、継続的に利用することが可能です。 なお、指定期間終了若しくは指定の取消し等により、指定管理者が変更となる場合は、次期指定管理者と協議し、更新について決定することとします。
18	施設平面図のデータ(JWW)を提供いただけますか。	別添のとおりデータを掲載します。
19	募集要項 P13 収支想定 排水浄化管理センター会費について排水浄化管理センターの会費規定には浜田市有地については免除すると記載されています。会費は必要ですか。	排水浄化管理センターの会費については、必要となります。会費の年額は、均等割、面積割及び排水量割を加算した金額となっており、そのうち面積割については、浜田市有地の場合は免除となります。
20	募集要項 P13 収支想定 排水処理について、現在トイレの排水のみ既存浄化槽を利用し、その他は排水浄化管理センターに送るように聞いています。既存浄化槽に余裕があるので商業棟の排水は既存浄化槽、仲買棟の排水は排水浄化管理センターとして頂きたいのですが如何でしょうか。排水浄化管理センターの利用料負担額の算定に困る為。	排水処理については、既存と同様の方法で行うよう設計において確認済みのため、現時点での変更は困難です。 ご提案については、施設維持管理費の負担軽減につながりますので、既存浄化槽への可能排水量や接続に係る工事費等を検討し、判断したいと思います。
21	資料1 施設概要・平面図 P3 1F平面図 現在の計画図では商業棟と仲買棟は接続しています。商業棟内を封鎖して害虫の侵入を阻止したいと考えています。商業棟と仲買棟を別棟にして頂きたいのですが如何でしょうか。	商業棟と仲買棟を別棟にすることは、構造上困難です。なお、接続している商業棟側に自動扉がありますので、害虫等の侵入を防ぐことが可能と考えます。

No.	質問内容	回 答
22	資料1 施設概要・平面図 空調設備について、既存のガス空調を継続使用するとお聞きしました。既に設置から27年経過しており使用限界と考えます。営業再開後に空調入れ替えの為再休館としないためにも空調の更新をお願い致します。 また、ダムウエーターを修理することになっていますがエレベーターを新設するのでこちらは必要ないと考えますが如何でしょうか。	既存ガス空調（GHP）については、2006年（平成18年）に更新し（別紙資料参照）、2018年に検査を行い、今年6月の保守点検では問題ないことを確認し、改修経費を掛けない方法として引き続き使用することにしています。老朽化等を理由に不具合や故障により空調の取り替えが必要となった場合は、市が更新することとします。 なお、質問No.11で回答したGHP保守料金について、保守料金を無料とした収支想定に修正しましたので、募集要項をご確認ください（別紙資料参照）。 ダムウエーターについては、希望に応じて修理をせず使用しないことも可能ですが、テナントの意向も踏まえてご検討ください。併せて、エレベーターを使用することになると思いますので、故障・事故などの原因になる使用方法（水・海水等の運搬）はおやめください。また、エレベーターは来場者が利用するため、使用方法にご注意ください。故障等につながる使用方法により修理等が必要となった場合は指定管理者の責任において行っていただきます。 なお、ダムウエーターを使用しない場合は、現状のまま置いておきます。
23	業務仕様書 P11 3維持管理に関する業務 廃棄物処理について 仲買棟やレストランから出る廃棄物処理は各テナントで処理・廃棄まですると考えて良いでしょうか。 また、廃棄処理費用もテナントの自己負担で考えてよいでしょうか。	仲買棟やレストランから出る廃棄物処理は、各テナントが処理・廃棄まで行うこととしてください（それに伴う費用負担含む）。
24	募集要項 P13 収支想定 浜田漁港排水浄化管理センターの費用について 収支見込では仲買人から徴収する仲買棟利用料1,500千円と指定管理者が支出する仲買棟利用料2,700千円と合致しません。また、年会費を指定管理者が負担することになっています。年会費も仲買棟分1,900千円は仲買人が負担すると考えて良いでしょうか。	質問No.10で回答しましたように、当施設の海水処理費については、当初1年間は費用が見込めないため、仲買人からの負担を求めず、1年目の状況を見て仲買人と協議した上で2年目以降について判断する予定です。 収支想定において、雑収入については概算費として計上しており、利用料と金額が合致していません。2年目以降の考え方としては、利用料及び年会費を仲買人から負担していただくよう協議したいと考えています。

注1: 山陰浜田港公設市場指定管理者募集要項に基づき、令和元年10月18日（金）から11月27日（水）までに提出された質問に対して回答するものです。

注2: 質問内容は、原文のまま記載しています。

注3: 質問の順序は項目ごとに編集して記載しているため、質問者ごとの並びにはなっていません。