

質 問 書

2024 年 7 月 19 日

真鶴町立コミュニティ真鶴指定管理者公募に対する質問への回答は以下のとおりです。

番号	質 問 事 項	回 答
1	【指定管理者業務仕様書】について 1 ページ（4）①ア A：現状の設備性能を確認させてください。 自動ドア・音響設備の有無を確認したいです。	当該施設には現状、自動ドア・音響設備はございません。仕様書の記述は、一般的な施設設備に対する点検を求めるものと御理解ください。
2	それらの維持すべき性能のベースは何でしょうか。	「利用に支障が生じているか」をひとつの目安とし、安全性などを踏まえて総合的に判断していただければと思います。施設の維持管理に関しては町との責任分担もありますので、適宜、御協議ください。
3	また、これまでの点検記録をいただきたいです（法定点検等を維持…の記載より）。	直近の消防・防災設備点検結果報告書を資料として提供します。情報公開条例に基づき非公開とすべき部分が含まれている場合は、一部を黒塗り等とすることがあるのでご了承ください。 ※希望する申請検討団体に個別に配付します
	（3の回答を受け） 消防・防災設備点検以外、施設の設備に関する点検は30年間行われてこなかったと理解してよろしいでしょうか。	町による定期的な巡回・点検という意味では御指摘のとおりです。修繕等に関しては、主に利用者からの通報によって把握しておりますが、全体予算と相談しながらになりますので、全てを即時対応することはできておりません。指定管理者制度移行後も、双方協議しながらなることを御理解ください。
4	イ B：破損発生のない状態の維持、美観の維持とあるが、現状の破損部の取扱い（指定管理開始前の破損、美観を損ねている部分）は責任外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。
5	【指定管理者募集要項】について 4 ページ② C：修繕責任の起点は指定管理開始日以降で良いでしょうか。（現状がすでに実用上支障ある状態は、所有者責任で修繕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。 なお、質問番号 4 と合わせて、現状で破損や支障が生じている箇所は、危険度及び緊急度を考慮し、可能な範囲では事前に町側で修繕を行う予定です。

6	◆選定基準について質疑 7ページ ⑤その他-ア、目標達成のための自主事業… 「目標」は何を指していますか？	大枠としては、条例に定める施設の設置目的そのものとなりますが、この目的達成に寄与し、短期・中期的な課題として設定されたものを想定しています。具体的には、事業計画や収支計画に基づく目標値（利用者数など）をイメージしていただければと思います。 【真鶴町立コミュニティ真鶴条例 第2条】 住民が自らの活動を通じ相互の交流を深めるとともに、文化活動によるまちづくりの推進を図り、多様な町民活動を支える町民活動支援拠点とするための施設として、次のとおりコミュニティ真鶴を設置する。
7	【第3号様式 事業計画書】について ・提出する事業計画書の事業年度は今年度分のみでよろしいですか？あるいは3年分でしょうか？	3年分のご提出をお願いいたします。
	（7の回答を受け） こまかい内訳も提出が必要でしょうか。	計画ベースであることを前提に、可能な範囲で詳細にいただければと思います。
	（7の回答を受け） 単年度ずつの提出でしょうか、あるいは3年度合計したものを提出してもよいのでしょうか。	単年度ごとの作成を想定していますが、3年度合計でも申請は受け付けます。ただし、選定委員会の中で単年度ごとの事業・収支をお聞きすることは考えられますので、資料が3年度合計であっても、単年度ごとの見通しは御準備ください。
8	「コミュニティ真鶴」は何を目的にした施設か。中長期を含めた計画や意図を知りたい。	1994年開館当初は社会教育施設であり、法的制約が多い面もあったことから、より多様な利用を促進するために2014年に普通財産に変更した経緯がありました。 そうした過去も踏まえ、従前どおり気軽に人が集える施設であるとともに、町民の活力がこの場所から発信されていくことを望みます。
9	町がコミュニティ真鶴に求める機能を有しながら、運営に収益性をもたせても良いか。	事業を持続可能な形とすることは必要と考えます。施設の設置目的を逸脱しないように留意した上で、運営に収益性を持たせることは問題ありません。
10	既存の指定業者からの引継ぎ期間はあるのか。	現在は「普通財産を民間団体に貸し付けている」状態です。指定管理や業務委託ではありませんので、現行管理者との直接的な引継ぎ期間を設けることは想定しておりません。
11	設置の趣旨について、「真鶴町の住民が自らの活動を通じ相互の交流を深めるとともに、文化活動によるまちづくりの推進を図り、多様な町民活動を支える拠点としての活動を行います。」とあるが、この施設に求める機能は具体的に何か。 下記業務範囲より 1. ターゲット：町民、目的：町民活動の支援 2. ターゲット：非営利活動団体（町内であるのか、若しくは町外も含むのか）、非営利活動団体の育成（どのような活動団体を想定するのか、その判断はだれにあるのか） 3. 町外の利用者はターゲットになるのか。 4. 町外を含めた関係人口増加を目的とはしないのか。	機能に関しては、サークル活動やボランティア活動を行う町民のための拠点施設として期待をしています。ボランティア団体や非営利活動団体のスタートアップ支援や相談事業も想定しています。 対象者の町内・町外に関しては、現在も隣町の方々には多く利用いただいております。真鶴町・湯河原町以外の方々も1割近く利用いただいております。もちろん町立施設ですので、町民利用が圧迫されることがないよう配慮はいただきたいですが、町外者利用、関係人口増加による活性化も期待されるものだと考えております。

12	「真鶴町立コミュニティ真鶴条例施行規則第8条」の具体的内容とはなにか。※Webでは見つけられない。	例規集システム上の更新が遅延しており、Web上では見つけることができないようです。大変申し訳ございません。 規則第8条は「入場の制限」を定めたものです。詳細は規則本文をお送りしますので、ご確認ください。
13	令和6年真鶴町条例第3号とはなにか	条例の制定番号であり、便宜的に表記しております。
14	真鶴町立コミュニティ真鶴条例施行規則（令和6年真鶴町規則第13号）とはなにか	真鶴町立コミュニティ真鶴条例の施行に関し必要な事項を定めた規則です。具体的な内容は、規則本文をご確認ください。
15	施設の目的外使用の許可について、自動販売機の設置は目的以外用途に当たるとあるが、施設の目的とは具体的に何か。 清涼飲料水の地域住民への提供は目的外にあたるのか。	行政財産敷地内における自動販売機の設置は、コミュニティ真鶴に限らず「目的外使用」としてしております。住民の福祉に繋がるものではありませんが、公共施設における販売行為となりますので、許可等の手続が必要となることをご理解ください。
16	施設の目的外使用の許可について、コワーキング利用や会議室利用の有料化などは目的外に当たるのか。	他の質問でいただいた「運営収益性」とも関連しますので、事業提案を受けて総合的に判断させていただきたいと思います。施設の一義的な目的は町民活動支援ですので、コワーキング利用や会議室利用を「ビジネス利用」とすれば、それによって町民活動が圧迫されないよう、施設運用の設計をお願いいたします。
17	施設の改装等について、条例の『美の基準』モデル施設とあるが、制限の内容をしりたい。	真鶴町まちづくり条例「美の基準」では、町の自然環境、生活環境及び歴史的文化的環境を守り、かつ発展させるために、「真鶴町らしい風景（美しさ）」を定めています。具体的には外装の色合いや、施設に使う材料などに基準を設けているものです。コミュニティ真鶴は『美の基準』の象徴的な建物として建築されましたので、改装等に際しては、細かく協議させていただくことになると思われます。
18	備品等の継続使用について、備品・器具・什器はどれに当たるか。	現在、施設内には現行管理者の所有物もございますので、募集要項に記載のとおり、別途協議とさせていただきたいと思います。
19	利用にかかる料金について、現状の料金を知りたい。 ・会議室利用料 ・コワーキング利用料 ・その他物販等	コワーキング利用、その他物販等は、現在、定めがありません。 会議室利用料は次のとおりです。いずれも個人・団体を問わず、利用1時間当たりの料金です。 【第1会議室】 町内・湯河原町 300円 上記以外 800円 営利（町内・湯河原町） 1,200円 上記以外の営利 2,400円 【第2会議室/和室/ロビー】 町内・湯河原町 150円 上記以外 400円 営利（町内・湯河原町） 600円 上記以外の営利 1,200円 【備品利用】 冷暖房利用 50円

20	利用にかかる料金について、新たなサービスを定め、利用料金を設定することは可能か。 例) コワーキング月額料金等	提案事業の有効性・合理性を判断させていただいた上ですが、可能と考えています。ただし、他の質問の回答でも記載したとおり、一義的には町民活動支援施設ですので、それによって町民活動が圧迫されないよう、施設運用の設計をお願いいたします。
21	真鶴町立コミュニティ真鶴条例第16条第2項とは何か。	条例第16条第2項は、「利用料金は、指定管理者があらかじめ町長の承認を受けて定める」ことを定めた条項です。
22	運営体制について、開館日2名体制を想定とあるが、2名体制は必須であるか。	必須ではありません。「もし町が直営をした場合、貸館業務及び町民活動支援業務を行うとしたら、職員を2名配置する必要がある」という想定で「2名体制」の指定管理料（上限）を算出しているものであり、指定管理者の運営体制を拘束する記載ではありません。
23	指定の期間について、3年間とあるが、3年以降の継続契約はあるのか。	指定管理期間は原則5年間であるところ、今回は3年間とした理由のひとつに「指定管理者制度の効果検証を行いたい」という考えがあります。指定管理者制度の継続判断はその時期が来てからとなります。 なお、指定管理者制度を3年後以降も継続する場合も、原則として公募を改めて行うことをご了承ください。
24	真鶴町立コミュニティ真鶴条例第14条とはなにか。	条例第14条は「指定管理者の指定の取消し等」を定める条項です。具体的な内容は、条例本文をご確認ください。
25	募集要項の配布について、施設の建物に関する資料（平面図、空調、給排水等の設備の関係図面等）、施設の管理運営業務に関する資料（過去の利用者数に関する経営データ）を求めたい。	平面図及び立面図、過去の利用者数に関する経営データは、ホームページに掲載のとおりです。 その他の施設資料（空調、給排水等の設備の関係図面等）に関しては、竣工図面などが膨大でありデータとして公開が難しいので、個別に閲覧いただいた上で、その写し等を提供させていただきます。
26	運用上必要な、利用団体の登録制度や、利用料金の減免対象とする団体とは具体的にどのような団体を指すのか。	現在は個人でも利用できますので団体登録制度はありませんが、登録制度を用いて会員・非会員の利用料金を区分する場合などは導入を想定することができます。 減免に関しては、例えば公民館だと、①国や地方公共団体、②学校、③社会教育関係団体、④その他特別の理由があるときを減免対象としており、それぞれを明確にするためにリスト化（登録制）にすることは考えられます。
27	町民活動に関する学習機会の開催について、町民活動の学習機会とは具体的にどのような目的や内容を想定しているのか。	他都市による一例となりますが、「ボランティア体験会」と称してイベントを開催し、町民の体験・学びの機会を設けたり、起業支援・補助金獲得支援を行ったり、活動団体と町民の相互交流を促したりしています。

28	町民活動や非営利活動団体に関する相談及びコーディネートとは、具体的にどのような目的の団体を想定し、どのような相談・コーディネートを考えているのか。 また、その団体活動の支援やコーディネートの可否は誰の判断によるものか。	活動団体の目的は様々あると思われます。認める活動範囲はある程度広く考えてはおりますが、公共施設で行う活動としての適否については指定管理者で一次的にご判断いただき、迷ったときは町とご協議ください。 相談・コーディネートの内容は、団体の立ち上げ方、人員募集の相談や、団体同士のマッチングなどが想定されます。
29	設備の法定点検について、特に消防、浄化槽等の法定点検については専門業者の介入が必要になるが、業者点検費用は真鶴町負担であるか。	「指定管理者には活動に専念してもらいたい」との思いから、指定管理者募集要項5(3)に記載のとおり、主な施設管理経費は町負担とします。
30	上記4について、点検後の修繕・改善が必要になった場合の費用負担は資産保有者である真鶴町であるか。	募集要項3ページ、7「責任の分担」のとおり判断又は協議とします。
31	利用促進につながる広報について、現在専用ホームページがリンク切れの為、閲覧できないが、ホームページの作成、運営もこれに当てはまるか。	お見込みのとおり、ホームページ作成・運用も広報のひとつと考えられます。なお、リンク切れを起こしている「専用ホームページ」は確認できませんでした。現在も町公式ホームページ、民間団体管理のホームページが運用されています。
32	日報、利用状況報告書に必要な内容・項目をお知らせください。	様式に定めはございません。 日報については、日々の業務内容、時間、施設の利用状況、備考等を想定しています。利用状況報告書(毎月)は、月次の利用状況集計、活動報告のほか、可能であれば目標達成状況・課題検証などをご報告ください。
33	貸し部屋別の稼働率を教えてください。	別紙のとおり集計しましたので、参考としてください。
34	募集要項8(3) 必要な資格等について、②甲種防火管理者の資格は、10月1日までに有していれば、申請時には取得していなくてよいのか。	指定管理が始まる10月1日までに取得見込であれば問題ありません。申請時にお聞きすることがありますので、状況についてご教示ください。
35	(募集要項6ページの申請書類について) 法人にあっては⑧⑨を提出すれば、⑦の提出は不要でしょうか。	⑦は必須(法人以外も必要)⑧⑨は法人のみという想定でおりましたので、⑦もご提出ください。ただし、「収支決算書＝⑨の書類」ということであれば、そちらは兼ねているものとして扱います。
36	財務諸表とは、貸借対照表・損益計算書でよいでしょうか。	一般に財務三表と言われる「貸借対照表・損益計算書・キャッシュフロー計算書」を想定しています。貴団体で作成済みの書類をご提出ください。 ⑨は経営状況を判断するためにご提出いただくので、選定委員会の中で補足の質疑が行われることはあるかと思われます。