

おきなわ工芸の杜指定管理者公募に関する質問及び回答

令和6年9月25日時点

No.	項目	質問事項	回答
1	業務仕様書 「1-3. 消防設備保守点検業務」	仕様書上、下記の通り、消防設備保守点検業務の対象設備は記載されているが、各設備の数量等の詳細がないため、正確な見積もりが困難。現在実施している点検内容が把握できる「消防設備総合点検報告書」等の開示をお願いします。	消防設備の詳細等については、「おきなわ工芸の杜完成図書」を追加掲載いたしますので、こちらをご確認ください。
2	業務仕様書 「1-4. 昇降機設備保守点検業務仕様書」「(2) 保守点検内容」	「ウ 昇降機が利用されない時間帯に遠隔操作による点検（月1回）を行い、昇降機の状態を診断すること。」とされているが、「月1回」の点検は、必ず「遠隔操作による点検」でなければならないのか？ 理由： 県立病院、県立高校、県立特別支援学校、国立劇場おきなわ、国の庁舎の昇降機保守点検業務では、直接、「技術者による」、「点検（月1回）」でも差し支えないとされている。	仕様書を修正いたします。昇降機の適切な状態を診断できるのであれば必ずしも遠隔操作による点検である必要はありません。 なお、おきなわ工芸の杜の昇降機設備は㈱沖縄日立のリモートメンテナンスシステムを導入しており、当該システムを利用することも可能です。
3	業務仕様書 「1-4. 昇降機設備保守点検業務仕様書」「保守点検業務」契約について	本仕様書の「保守点検業務」は、「フルメンテナンス」、「POG」のいずれか？ 沖縄県の入札公等では、「業務内容：昇降機設備〇〇台の保守点検業務（フルメンテナンス）」などと明記されるのが通例である。本仕様書では、「フルメンテナンス」なのか「POG」なのか不明なため。 注： POG契約でもフルメンテナンス契約でも、保守点検業者はエレベーターの装置・部品についての「全面的な点検」を行う。いずれも「安全性の確保」において優劣はない。前掲施設では「POG」契約に拠っているとのこと。（見積もり業者ヒアリングより）	関連法令や仕様書で求められる昇降機の適切な維持管理が可能な契約であれば、いずれの契約も可としています。ただし、POG契約とした場合に生じうる追加費用（劣化による故障や部品交換費用、法定点検等の追加費用）は、指定管理料において対応することになります。
4	業務仕様書 「1-5. 入退管理設備保守点検業務」	現在、入退管理設備保守点検業務の保守点検を実施している業者を、開示いただきたい。見積もり徴取に必要なため。	仕様書にあるとおり、本施設の入退管理設備は三菱総合ビルセキュリティシステムを導入しており、現在は沖縄菱電ビルシステム株式会社が保守点検を実施しています。
5	業務仕様書 「1-5. 入退管理設備保守点検業務」	入退管理設備は、「3機械警備」のシステムと連携しているのか？	連携はしていません。
6	業務仕様書 「1-5. 入退管理設備保守点検業務」	連動している場合、仮に新たな警備システムとなった場合、入退管理システムとの接続に、新たな費用が発生するか？	連携はしていません。 連携をさせるためにシステムの入替が必要となった場合の追加費用等については、申請者において発生の有無を検討し、必要に応じて指定管理料において対応することになります。

No.	項目	質問事項	回答
7	「3. 機械警備業務仕様書」	現在、工芸の社は、一般公衆回線（常時断線監視機能付）を使用した遠隔監視システムによる機械警備を株式会社レキオ・セキュリティーサービスに委託しているとのことであるが、機械警備費用の相見積もりを徴取するため、同社が実施している警備内容が分かる、「防犯図面」等、既存システム（機器の種類・数量・配線設備等）情報を、開示して欲しい。なお、防犯図面には、設置機器名・設置ヶ所・数量などの詳細を開示していただきたい。	警備図面については、安全管理の都合上、HPには掲載していません。 なお、沖縄県ものづくり振興課にて閲覧は可能です。
8	2. 清掃・環境衛生等業務仕様書 （2）環境衛生管理業務工 実施 時期等（ビル管理法等に基づく） ・空気環境測定業務 2ヶ月に1 回（ホルムアルデヒドは初回時に 1回実施） ・受水槽清掃 年1回	・受水槽清掃 年1回 「受水槽」の材質によって清掃業内容が大きく異なるとのこと。材質は何か？ またこれまでの実施内容を開示していただきたい。	受水槽は型式：FRP製（二槽式）GFS型 ヒシタンクとなります。 また、これまでの実施内容については 現在の指定管理者のノウハウにかかわるため、開示しておりません。申請者において仕様書の基準を満たす内容をご検討ください。
9	2. 清掃・環境衛生等業務仕様書 （2）環境衛生管理業務	「ねずみ、昆虫等防除 年3回」とあるが、現業者による「防除作業報告書」を開示して欲しい。「IPM」か「化学的施行」かの「いずれかによって、薬剤散布方法に違いあり、その確認が必要なため。	これまでの実施内容については 現在の指定管理者のノウハウにかかわるため、開示しておりません。申請者において仕様書の基準を満たす内容をご検討ください。
10	2. 清掃・環境衛生等業務仕様書 （2）環境衛生管理業務	「・排水（水質汚濁防止法）年1回（有害物資以外）」とあるが、それは、「汚水槽」の排水か、又は「浄化槽」の排水か？	施設からの排水全般について、水質汚濁防止法等において必要とされる、施設からの排水の汚染状態の測定等を実施することになります。 なお、当施設には汚水柵が設置されていますが、汚水槽と浄化槽は設置されていません。
11	7. ネットワークシステム及び映像機器等保守管理業務仕様書 （3）ネットワーク等の障害対策 「ネットワーク等に障害が発生した場合、3時間以内に対応し原因の調査、システムの速やかな修復を図るものとする。」	システム障害の原因が部品の劣化で交換等に時間を要することもある。このため「3時間以内に」の文言は、あくまでも現場調査等といった「対応」にかかるかと解してよいのか？	ご認識のとおりです。指定管理者において、システム状況の確認やシステムメンテナンス事業者への連絡等の初動を3時間以内に行っていくことを想定しています。

No.	項 目	質 問 事 項	回 答												
12	業務仕様書全体について	<p>施設管理に必要な経費を適切に見積もるためには「消防点検報告書」や「防除作業報告書」等に限らず、現行指定管理者がこれまでの施設管理業務のなかで実施してきたすべての情報、各種報告書の開示が不可欠である。募集期間中、業者等が常時、自由に閲覧出来るようにして欲しい。</p>	<p>現在の指定管理の運営状況については、モニタリングシートを県HPにて公表しておりますので、そちらをご確認ください。</p> <p>なお、指定管理業務にかかる各実施報告書等の詳細な実施内容については、現指定管理者の持つ技術やノウハウ等により実施し作成されたものであるため、開示しておりません。</p> <p>指定管理者が実施すべき保守点検の頻度等の具体的な業務内容は「仕様書」で示しておりますので、仕様書の水準を満たしつつ、施設の効用を最大限に発揮し、かつ経費の削減が図られる方法を各申請者にてご検討をいただきますようお願いいたします。</p>												
13	指定管理料について	<p>供用開始から3年目である今年度までは、入居率等の増加による収入増などが理由となり、当初から指定管理料が徐々に減少となっていることは、ある程度理解できますが、既にある程度の入居も済んでいる状況において、今後の指定管理料の減額について根拠も含めてわかりやすく説明をお願い致します。</p> <p>(減額幅に一貫性が無いことから、なるべく詳細な数値にて根拠を示していただけると幸いです。)</p>	<p>おきなわ工芸の杜の利用料金収入は、体験工房、貸し工房の入居施設のほか、共同工房、多目的室、展示室の利用料収入となります。これらの貸し出し施設分を合わせた施設稼働率は、令和4年度、令和5年度の実績を踏まえた目標値まで、一定の上昇による更なる収入増があるものと見込んでいます。</p> <p>経費については、人件費以外は令和5年度の実績相当分を令和7年度以降の必要経費として見込んでいます。</p> <p>加えて、特殊要因として、建築基準法第12条検査費用と、経年により実施の必要性が見込まれる空調設備のクリーニング費用、入退館施設のバッテリー交換等の施設の維持管理に必要と見込まれる分を計上しており、令和7年度は310万円、令和8年度は175万円、令和9年度は300万円程度を追加費用として見込んでいます。あくまで積算の参考としてお示ししているものですので、申請者において、施設維持に必要な範囲や優先順位等を検討し、指定管理料の上限額の範囲内で回数や実施方法を調整いただくようお願いいたします。</p>												
14	<p>業務仕様書 2. 清掃・環境衛生等業務仕様書 (3) 廃棄物処理業務 イ 産業廃棄物処理及び廃液処理</p>	<p>令和4年度、令和5年度の処理量の実績を示していただきたい。</p>	<p>産業廃棄物について、令和4年度と令和5年度の実績は下記のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="1444 1145 1836 1249"> <thead> <tr> <th></th> <th>令和4年</th> <th>令和5年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廃アルカリ</td> <td>17.6トン</td> <td>3トン</td> </tr> <tr> <td>混合</td> <td>0.22トン</td> <td>1.48トン</td> </tr> <tr> <td>木くず</td> <td>1.54トン</td> <td>2.63トン</td> </tr> </tbody> </table>		令和4年	令和5年	廃アルカリ	17.6トン	3トン	混合	0.22トン	1.48トン	木くず	1.54トン	2.63トン
	令和4年	令和5年													
廃アルカリ	17.6トン	3トン													
混合	0.22トン	1.48トン													
木くず	1.54トン	2.63トン													

No.	項目	質問事項	回答
15	管理運営仕様書 4 基本事項 (2) 施設の利用調整及び利用予約	指定管理者によるおきなわ工芸の社の事業主旨に沿った展示会の利用は、県との年間利用調整を踏まえた上で利用は可能ですか？また、その際の利用料は無料ですか？	指定管理者によるおきなわ工芸の社の事業主旨に沿った展示会の利用は、県との年間利用調整を踏まえた上で利用が可能です。ただし、年間利用調整外で利用予約を行う他の施設利用者との公平性は保つようお願いいたします。 また、事業趣旨に沿った利用であっても、指定管理業務以外で施設を使用する場合に利用料を減免するには、減免規程を作成した上で、県の承認を得る必要があります。
16	募集要項 6 自主事業 (7) 管理運営仕様書 13 自主事業 (2) 共同販売所・休憩スペース (厨房、倉庫及び休憩室を含む 192 m <sup>2</sup> )	「上記に規定された「共同販売所」「休憩スペース(厨房、倉庫及び休憩室を含む192 m <sup>2</sup> )」の目的外使用許可に係る使用料はいくらですか？	当施設の共同販売所・休憩スペース192.1m <sup>2</sup> の使用料金は、年間約362万円になると想定されます。 なお、利用者の状況等を動案し、特に使用料の減免が必要であると認められるときは、75%の減免率を適用することが可能です。
17	募集要項 6 自主事業 (7) 管理運営仕様書 13 自主事業 (2) 共同販売所・休憩スペース (厨房、倉庫及び休憩室を含む 192 m <sup>2</sup> )	令和4年度、5年度の目的外使用許可に係る「許可を受けた者」「目的外使用許可の期間」及び「金額」を教えてください。	令和4年度は同スペースの通年の目的外使用許可は行っていません。イベントにて使用許可を行っており、件数及び金額については下記のとおりです。 許可件数：4件 使用料計：159,980円 令和5年度は下記のとおりです。 許可を受けたもの：おきなわ工芸の社指定管理共同企業体 目的外使用許可の期限：令和5年5月20日～令和6年3月31日 使用料：761,719円
18	募集要項 6 自主事業 (7) 管理運営仕様書 13 自主事業 (2) 共同販売所・休憩スペース (厨房、倉庫及び休憩室を含む 192 m <sup>2</sup> )	令和6年度の目的外使用許可に係る「許可を受けた者」「目的外使用許可の期間」及び「金額」(減免がある場合は、減免後の実績額)を教えてください。	令和6年度の使用許可は下記のとおりです。 許可を受けたもの：おきなわ工芸の社指定管理共同企業体 目的外使用許可の期限：令和4年4月1日～令和6年3月31日 使用料：904,239円
19	業務仕様書 7. ネットワークシステム及び映像機器等保守管理業務仕様書 (2) 保守の内容	ウ Webサイト及びメール ② ドメインの維持及びSSL証明書の更新、とあります。 その際のドメインやウェブの管理権限のSNSアカウントの「引継ぎ」は可能ですか？	ドメイン・ウェブの管理者権限、SNSアカウントについては、現指定管理者と調整の上、引継ぎをすることが可能です。
20	業務仕様書 7. ネットワークシステム及び映像機器等保守管理業務仕様書 (2) 保守の内容	ネットワークシステムの機器一覧と配置図の開示 また、ネットワークシステム等保守管理業務には、インターネット回線の維持及び館内LAN環境の調整などが含まれているか？	別添のとおりLAN・TEL機器構成図を追加掲載します。 また仕様書(2)ア②にあるとおり、ネットワークシステム等保守管理業務にはインターネット回線の維持及び館内LAN環境の調整が含まれます。
21	業務仕様書 7. ネットワークシステム及び映像機器等保守管理業務仕様書 (5) 映像機器	「おきなわ工芸の社整備事業展示製作業務委託」により整備されたとされる映像機器等の詳細な情報の開示	別添のとおり、映像機器等の配置図面を追加掲載します。

No.	項目	質問事項	回答
22	業務仕様書 7. ネットワークシステム及び映像機器等保守管理業務仕様書	(6) 保守報告 (R4から直近までの保守を行った際の記録や定期的な保守レポート)の開示 (3) ネットワーク等の障害対策 これまでに発生した「ネットワーク等に障害」の原因やシステム修復した報告書の開示 (4) サポート事項として実施した、下記業務に係る報告書の開示も含む。 ア ネットワーク、Webサイト、メール、映像機器に関するトラブル対処 イ 工芸の社公式Webサイト等の更新及び修正作業 ウ 館内映像機器のコンテンツの更新及び修正作業 (9) にかかる各種「報告等」(R4から直近まで)の開示 (4) サポート事項として実施した、下記業務に係る報告書の開示 ア ネットワーク、Webサイト、メール、映像機器に関するトラブル対処 イ 工芸の社公式Webサイト等の更新及び修正作業 ウ 館内映像機器のコンテンツの更新及び修正作業 現在の保守管理業務を担当する管理者の名称、連絡先等の開示	指定管理業務にかかる各実施報告書等の詳細な実施内容については、現指定管理者の持つ技術やノウハウ等により実施し作成されたものであるため、開示していません。
23	業務仕様書 2. 清掃・環境衛生等業務仕様書 (1) 清掃業務	③業務内容に「清掃箇所は原則として貸し工房、体験工房及びカフェ・販売スペース以外とする。」とされている。したがって、「イ 定期清掃」に定められた「・ガラス外面清掃(年4回以上、台風後は水洗い)」も、同様に考えて差し支えないか?	ご認識のとおりです。 貸し工房、体験工房及びカフェ・販売スペース等については、入居者等において清掃・管理を行っていただくことを想定しています。 なお、指定管理者において、当該部分の定期清掃等も施設の維持管理に必要と判断する場合、県と調整の上で当該部分の定期清掃を行うこととしても問題ありません。
24	業務仕様書 2. 清掃・環境衛生等業務仕様書 (1) 清掃業務	清掃の対象となる「ガラス外面」の面積はどれだけあるのか?	ガラス外面の面積は算出していません。 建具図面にかかる「おきなわ工芸の社完成図書」を掲載しますので、こちらをご確認ください。
25	業務仕様書 2. 清掃・環境衛生等業務仕様書 (1) 清掃業務	「便所における石けん箱の設置並びにトイレトーパー、石けん及びゴミ袋の補給を受託者負担により行う。」とあるが、工芸の社のR4、R5の年間の各月ごとの消費数量、金額等のデータを開示して欲しい。	これまでの実施内容については 現在の指定管理者のノウハウにかかわるため、開示していません。申請者において仕様書の基準を満たす内容をご検討ください。
26	業務仕様書 2. 清掃・環境衛生等業務仕様書 (2) 有機溶剤にかかる業務	R4、R5の施設内での「有機溶剤に係る業務」の処理量及び処理費用を開示ください。	これまでの実施内容については 現在の指定管理者のノウハウにかかわるため、開示していません。申請者において仕様書の基準を満たす内容をご検討ください。
27	業務仕様書 2. 清掃・環境衛生等業務仕様書 (2) 有機溶剤にかかる業務	「工 業務内容 ・作業環境測定 6月以内ごとに1回、定期に作業環境測定士(国家資格)により下記の作業環境測定を実施し、その結果を記録して3年間保存すること。」とされているが、直近までの「記録」を開示して欲しい。	指定管理業務にかかる各実施報告書等の詳細な実施内容については、現指定管理者の持つ技術やノウハウ等により実施し作成されたものであるため、開示していません。申請者において仕様書の基準を満たす内容をご検討ください。
28	業務仕様書 4. 施設巡回業務仕様書	「施設巡回業務仕様書」では、「・毎日日誌又は巡回記録簿にて記録し、翌日、総括責任者の点検を受けるものとする。」とされているが、直近までの点検を受けた「記録」を開示して欲しい。	指定管理業務にかかる各実施報告書等の詳細な実施内容については、現指定管理者の持つ技術やノウハウ等により実施し作成されたものであるため、開示していません。申請者において仕様書の基準を満たす内容をご検討ください。