

提案に関する質問について（回答）

「シティパーキングアコス指定管理業務」に係る提案に関する質問について、次のとおり回答します。

業務名：シティパーキングアコス指定管理業務

番号	質問		回答
	該当箇所	詳細な内容	
1	仕様書 7（1）	「本施設の供用時間中、施設内に常時 1 人以上の人員を配置すること」とありますが、ここでいう「供用時間」とは、募集要領 5 ページに記載された午前 0 時から午後 1 2 時までの 2 4 時間を指すとの理解でよろしいでしょうか。 また、入出車取扱時間外である午前 0 時から午前 6 時までについても、法令上認められる休憩時間等を除き、施設内に常時 1 人以上を配置する必要があるとの理解でよろしいでしょうか。 夜間について、巡回、遠隔監視又は緊急時の駆付け体制等による代替が可能な場合は、認められる配置体制及び条件をご教示ください。	「供用時間」については、ご認識のとおり 2 4 時間を指します。 入出車取扱時間外である午前 0 時から午前 6 時までについても、ご認識のとおり法令上認められる休憩時間等を除き、施設内に常時 1 人以上配置する必要があります。休憩により、一時的に施設内に人員がいなくなってしまう場合は、代替として、施設外からの遠隔監視や緊急駆付け体制等により仕様書に定める業務に支障が出ないようにしてください。
2	仕様書 8（1）②イ	定期駐車申請に際し、「車両の登録証、利用者の運転免許証の写しなど必要な書類の提出を求めること」とありますが、公平性、公正性及び個人情報の適切な取扱いを確保することを前提として、募集方法、申込方法及び提出書類については、指定管理者が定め、市の承認を得た方法により運用することが可能との理解でよろしいでしょうか。 また、書面による申込みに代えて、Web による申込み及び本人・車両確認を行うことは可能でしょうか。	定期駐車申請についての募集方法、申込方法及び提出書類については、指定管理者が市の承認を得たうえで、決定することができます。現行の書面による申込みをウェブによる申込みに変更することも公平性、公正性及び個人情報の適切な取扱いを確保することが確認できれば可能です。

3	仕様書 8 (2) ②オ	1 件の修繕費が小修繕の限度額を超えることが見込まれる場合、当該修繕は原則として市の費用負担により実施されとの理解でよろしいでしょうか。 指定管理者にも費用負担が生じる場合は、対象となる費用の範囲、負担割合の決定方法及び事前協議の手続をご教示ください。	1 件の修繕費が税込 200 万円以上となる場合は、原則として市の費用負担により修繕を実施します。また、1 事業年度における修繕費が、小修繕の年間限度額を超えることが見込まれる場合、原則市の費用負担により修繕を実施します。 仕様書に定めるもの（指定管理者の管理瑕疵により発生した破損等）以外で指定管理者にも費用負担が生じる修繕は想定しておりませんが、指定管理者の費用負担が発生し得るような例外的な修繕が生じた場合は、個別具体的な内容に応じ、市と指定管理者との協議により決定することとなるため、具体的な決定方法等は定めておりません。
4	仕様書 8 (2) ③ア	2027 年 3 月 31 日以前に発生し、又は同日までに市若しくは現指定管理者が把握した施設・設備の不具合及び修繕必要箇所については、市又は現指定管理者の責任と費用により対応し、次期指定管理者の小修繕費の対象には含まれないとの理解でよろしいでしょうか。 また、指定期間開始前から存在していた不具合が、指定期間開始後に判明した場合の責任及び費用負担についてもご教示ください。	2027 年 3 月 31 日以前に発生し、又は同日までに市若しくは現指定管理者が把握した施設・設備の不具合及び修繕必要箇所についても次期指定管理期間の小修繕費（年間 1,600 万円）に含む予定です。 ただし、指定期間開始前から存在していた破損等の規模が拡大したことにより、小修繕費が税込 200 万円以上となった修繕や現指定管理者が適切な保守点検を実施していなかったことによる修繕等について、次期指定管理者の費用負担を求めることはありません。
5	仕様書 別紙 4 リスク分担表	別紙 4 の修繕に係るリスク分担に「例外あり」とありますが、市が想定している具体的な例外事例、費用負担の考え方及び協議方法をご教示ください。 特に、指定期間開始前から存在する不具合、経年劣化、第三者に起因する損傷及び緊急修繕について、それぞれの負担区分をご教示ください。	別紙 4 の修繕に係るリスク分担の「例外」については、仕様書 6 ページの(2)③アに記載しているものを想定しております。 指定期間開始前から存在する不具合、経年劣化については、次期指定管理者の小修繕費に含みます。指定期間開始前から存在する第三者に起因する損傷については、原因者が特定できる場合は、原因者の費用負担で修繕し、原因者が特定できないものについては、市の費用負担となります。緊急修繕については、1 件につき税込 200 万円未満のものは指定管理者の費用負担とし、税込 200 万円以上のものは市の費用負担となります。

6	-	次期指定期間中に、市が実施を予定している大規模修繕、設備更新その他施設運営に影響する工事について、現時点で想定している工事内容、実施時期、工事期間及び施設運営への影響をご教示ください。 なお、未確定のものについても、現時点での予定又は検討状況をご教示ください。	令和9～10年度に、駅前広場及び北館の泡消火設備改修工事の実施を検討しております。駐車場内での工事期間については、駅前広場は約6ヶ月、北館は約3ヶ月を想定しております。駅前広場については、順次、駐車区画を部分的に閉鎖をしながら工事を実施します。北館については、北館部分を全面閉鎖して実施する予定です。具体的な工事スケジュールについては調整中です。駅前広場工事中の施設運営の影響については、工事期間中に駐車区画を部分的に閉鎖することや、それに伴い、利用車両の動線が変わることなどが想定されます。また、閉鎖区画数によっては、一時的に定期駐車等の販売を中止又は上限を減らす措置などが想定されます。具体的な対応については、市と指定管理者での協議により決定することとなります。
7	仕様書8（5）	提携店舗等に係る現行の駐車サービスについて、次の事項をご教示ください。 1 駐車サービスの付与方法及び認証手順、2 認証機の総設置台数、3 施設・テナントごとの認証機設置台数、4 認証機ごとの利用実績の集計方法	1 駐車サービスの付与方法及び認証手順 各テナントに設置された認証機で、サービス時間を設定し、利用者の駐車券を挿入し、サービス付与を行っています。 2 認証機の総設置台数 実際店舗に設置されている台数は、把握しておりませんが、現指定管理者が管理している認証機の総数は、143台です。 3 施設・テナントごとの認証機設置台数 現指定管理者からイトーヨーカドー草加店に40台、草加マルイに25台、三菱UFJ銀行草加支店に5台、みずほ銀行草加支店に4台、草加VARIEに2台、その他各提携店舗に1台ずつ貸与しております。複数台貸与している店舗等については、数台を予備機として貸与しております。 4 認証機ごとの利用実績の集計方法 精算機に駐車券を通すことで、各店舗で付与された駐車サービスを読み取り、集計しています。

8	仕様書 8 (5)	現行の駐車サービス相当額について、認証機等の利用実績に基づき、現指定管理者が提携店舗又は施設運営者へ直接請求しているとの理解でよろしいでしょうか。 併せて、請求日や入金締切日などのルールは現行どのようになっていますか。また、それらのルールは次期指定管理者が各提携店舗と協議の上決定する、ということよろしいでしょうか。	ご認識のとおり、駐車サービス相当額の精算については、現指定管理者が提携店舗または施設運営者へ直接請求しています。現指定管理者の精算方法については、各提携店舗との協議により決定しており、口座への入金のほか、現指定管理者が運営している施設においては、テナント料との合算や売上金との相殺等で精算を行っております。次期指定期間においても請求日や入金締切日、入金方法などのルールは、指定管理者が各店舗と協議の上、決定することとなります。
9	仕様書 8 (5)	現行の駐車サービス相当額は、テナント賃料、共益費その他の駐車場以外の費用と合算又は相殺して精算している実績がありますが、次期指定管理者が駐車サービス相当額を独立して請求・精算する方法へ変更することになりますか、問題ないという認識でよろしいでしょうか。また、テナントによっては割引して請求している実績はございますか。その場合どのテナントに対して、何割引をしているかご教示ください。	現在、駐車サービス相当額を駐車場以外の費用と合算又は相殺して精算している実績はありますが、次期指定管理者が駐車サービス相当額を独立して請求・精算する方法へ変更することは問題ありません。 割引については、「草加市駐車場条例施行規則の規定による特定商業団体の認定等に関する要綱」に基づき、特定商業団体に該当する店舗には20%の割引を適用しております。現在、割引対象としている店舗は、アコス専門店会、アコス通り商店街、草加ヴァリエテナント会に所属している店舗（店舗面積500㎡以上の店舗を除く）です。
10	-	駐車場内の照明設備について、蛍光灯、LED照明その他の種別ごとの設置状況をご教示ください。 また、次期指定期間中に、市によるLED化工事又は照明設備の更新を予定している場合は、対象範囲及び実施予定時期をご教示ください。	駐車場内の照明設備については、場内の大部分はLED照明ですが、地上へ続く階段の一部、給気室、排気室、ポンプ室、EPS室等のバックヤード部分の照明については、蛍光灯を使用しています。 次期指定期間中もLED化工事を検討しておりますが、対象範囲・実施予定時期、実施主体等については未定です。 なお、現指定管理期間においては、指定管理者との協議により、指定管理者が小修繕の範囲でLED化工事を一部実施しております。

1 1	-	本施設における避難訓練、防災訓練、水害対応訓練その他の訓練について、直近3年間の実施状況、実施時期、参加者及び訓練内容をご教示ください。 また、商業施設、施設管理者、消防機関その他関係機関との合同訓練の実績及び、指定管理者に求める今後の訓練頻度・参加範囲があればご教示ください。	本施設における直近3年間の訓練については、令和8年4月15日に水害対応訓練を1度実施しており、浸水被害を想定した現場の対応の確認、備品等の確認、土嚢積みなどを実施しました。参加者は草加市、現指定管理者、駐車場現場スタッフ（再委託先）、アコス北館管理者、アコス南館管理者です。今後の訓練の頻度については、1年に1回程度実施したいと考えておりますが、次期指定管理者との協議により決定したいと考えております。 また、アコス北館（草加マルイ）では、消防訓練を年に2回、震災水防訓練を年に1回実施しており、駐車場現場スタッフも参加をしております。アコス南館では、消防訓練を年に2回、地震訓練を年に1回実施しており、駐車場現場スタッフも参加しております。 次期指定期間においても上記と同様に訓練の参加をしてください。
1 2	-	応募者が現行の管理条件及び業務分担を把握するため、現指定管理者との基本協定書、年度協定書その他費用負担やリスク分担を定めた文書を開示いただくことは可能でしょうか。 開示できない部分がある場合は、非開示箇所を除いた資料の開示又は主要条件の提示をお願いいたします。	現指定期間における各協定書につきましては、ホームページ上での公開ではなく、草加市役所都市計画課（埼玉県草加市高砂1-1-1本庁舎5階）の窓口にて、応募参考資料として閲覧可能といたします。閲覧可能期間は、令和8年9月28日（月）から令和8年10月5日（月）まで（土曜日・日曜日を除く午前8時30分から午後5時00分まで）とさせていただきます。資料の閲覧をご希望の場合は、事前にお電話等で担当課にご連絡ください。
1 3	-	現指定管理期間における基本納付金について、算定式をご教示ください。	〔利用料金収入予定額〕－〔維持管理見積額〕＝〔基本納付金額〕 利用料金収入予定額については、原則、当該年度の前々年度9月から前年度8月までの利用料金収入実績額を参考にして算定しております。

14	仕様書12(2)	年度ごとの人員配置及び収支計画を作成するため、泡消火設備改修工事について、現時点で予定している実施年度、工事時期、工事期間、施工範囲及び駐車場運営への影響をご教示ください。 未確定の場合は、現時点で想定している実施時期又は決定予定時期をご教示ください。	令和9～10年度に、駅前広場及び北館の泡消火設備改修工事の実施を予定しております。現時点において、全体工期は約15ヶ月で、駐車場内での工事実施期間については、駅前広場は約6ヶ月、北館は約3ヶ月を予定しております。駅前広場については、順次、駐車区画を部分的に閉鎖をしながら工事を実施します。北館については、北館部分を全面閉鎖して実施する予定です。具体的な工事スケジュールについては調整中です。決定時期は令和9年6～9月を予定しております。工事による施設運営への影響については、工事期間中に駐車区画を部分的に閉鎖することや、それに伴い、利用車両の動線が変わることなどが想定されます。また、閉鎖区画数によっては、一時的に定期駐車等の販売を中止又は上限を減らす措置などが想定されます。具体的な対応については、市と指定管理者での協議により決定することとなります。 また、【様式10】収支計画書の作成に当たっては、泡消火設備改修工事による利用料金収入の減少は考慮しないでください。また、当該工事に伴い、一度に50台以上の車室を閉鎖した場合は、仕様書に記載の計算式に応じて基本納付金を減額します。
15	仕様書12(2)	泡消火設備改修工事に伴い、通常の管理運営業務を超える警備員、誘導員その他の追加人員の配置が必要となった場合、その費用は市の負担となるとの理解でよろしいでしょうか。	泡消火設備改修工事に伴う追加の警備員、誘導員は市の費用負担となります。
16	－	現在、市又は現指定管理者が把握している長期駐車車両又は放置車両がある場合は、その台数、駐車期間、対応状況及び料金債権の状況をご教示ください。 また、次期指定期間の開始前から継続して駐車している車両について、撤去、所有者対応、未収料金その他の責任及び費用は、市又は現指定管理者に帰属し、次期指定管理者はこれを承継しないとの理解でよろしいでしょうか。	現在、定期駐車車両以外の長期駐車車両及び放置車両はございません。現指定期間中に放置車両等が発生した場合、市と現指定管理者にて解消に努めますが、次期指定管理期間も継続した場合は、現指定管理者から対応を引き継ぎ、仕様書に沿った対応をしてください。

17	仕様書16(3)	「公務利用台数集計表」について、現行の公務利用車両の識別方法、利用手続、集計方法及び報告様式をご教示ください。 また、市が事前に登録した車両番号をナンバープレート認証システムで識別し、その入出場実績を公務利用台数として集計・報告する方法でも差し支えないでしょうか。 なお、この方法が認められる場合、登録車両の追加・変更手続及び個人情報の取扱いに関する条件をご教示ください。	現行の公務利用車両の識別は、「駐車料金免除券（草加市公用車用）」を出入庫ゲートに通すことにより行っています。利用手続については、草加市都市整備部都市計画課で「駐車料金免除券（草加市公用車用）」の貸し出しを行っております。集計方法は、精算機にてカウントしております。報告様式は任意であり、現指定管理者からは、PDFとエクセルデータで提出されています。 また、公用車の車両番号を認証システムで識別し、集計・報告する方法で問題ありません。登録車両の追加・変更手続等につきましては、協議により決定することとなります。
18	様式9 事業計画書作成要領	事業計画書について、用紙サイズ、縦置き・横置き、片面・両面、文字サイズ、ページ数、カラー使用及び製本方法に指定又は制限がありますでしょうか。 指定がない場合は、審査上の公平性を損なわない範囲で、応募者が任意に設定できるとの理解でよろしいでしょうか。	事業計画書の用紙や体裁につきましては、制限はございません。応募事業者様で任意に設定していただいても構いません。
19	様式9 事業計画書作成要領	「項目No. 3以降の内容を記載してください」とありますが、項目No. 1及びNo. 2については、指定申請書類「オ」及び「カ」により審査するため、事業計画書への記載は不要との理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
20	様式9、様式10-1、様式10-2	事業計画書作成要領における項目No. 3からNo. 6までの資料はインデックス「ク」に、項目No. 7及びNo. 8に関する様式10-1及び様式10-2はインデックス「ケ」に、それぞれ編綴するとの理解でよろしいでしょうか。 また、様式10-1及び様式10-2の内容を補足する資料について、所定様式とは別に任意様式で作成し、インデックス「ケ」に添付することは可能でしょうか。	事業計画書及び収支計画書の編綴方法におけるインデックスの付け方は、ご認識のとおりです。また、任意様式での補足資料についても添付していただいても構いません。
21	募集要領第3章2(3)	基本納付金の減額補正に係る算式において、算定結果に2分の1を乗じる趣旨をご教示ください。	駐車場が常時満車ではないため、閉鎖台数割合ほど売上減とならないことや、車室閉鎖に伴う維持管理経費の削減効果があることから、基本納付金の減額補正に係る算式において、2分の1を乗じます。

2 2	募集要領 第 5 章 2 (1)	現在設置されている飲料自動販売機は、現指定管理者が実施する自主事業との理解でよろしいでしょうか。 自主事業に該当する場合は、設置台数、設置場所、使用面積、行政財産の目的外使用許可の有無及び使用料をご教示ください。	本施設内の自動販売機は駐車場利用者の利便に供する施設であり、指定管理者が市の承認を得た上で設置しています。自動販売機による収入は指定管理業務の収入に計上し、電気代等の経費も指定管理業務の経費に含めます。 設置台数は3台で、南館地下2階、北館地下2階・3階に各1台設置しています。
2 3	募集要領 第 5 章 2 (2)	当社は、駐車場管制機器等の持込み及び設置が認められることを前提として事業計画を検討しています。 持込機器の導入費、設置費、保守費、撤去費その他の関連経費については、応募者が提案する機器の持込みが市から承認されることを前提として、指定管理業務に係る経費として収支計画に計上して差し支えないとの理解でよろしいでしょうか。	持込機器の導入費、設置費、保守費、撤去費その他の関連経費については、応募者が提案する機器の持込みを市が承認することを前提として、収支計画書に指定管理業務に係る経費として計上してください。 なお、本取扱いに伴い、募集要領の該当規定を以下のとおり訂正いたします。 【訂正前】 指定管理者が機器の持ち込みをする場合、収支計画には経費の反映を行わず、事業計画書に記載してください。 【訂正後】 指定管理者が機器の持ち込みをする場合で、市の承認を受ける前提として、当該設備の導入、設置、保守、撤去等に係る経費を指定管理業務の経費として収支計画に計上してください。
2 4	募集要領 第 6 章 1	選定基準として「事業実績」「業務実施体制」「提案事項」「事業実施計画」の4区分が記載されていますが、その下に示された評価区分及び評価項目との対応関係が明確でないように見受けられますが、ご見解はいかがでしょうか。	申し訳ございません。募集要領9ページの第6章の「1 選定基準」の本文の表記が誤りとなりますので、以下のとおり訂正いたします。 【訂正前】 指定管理者の選定は、草加市駐車場条例第16条に基づき指定管理者選考委員会で、下表のとおりの事業実績、業務実施体制、提案事項、事業実施計画の4区分から総合的に判断します。 【訂正後】 指定管理者の選定は、草加市駐車場条例第16条に基づき指定管理者選考委員会で、下表のとおりの<u>企業実績、業務実施体制、施設価値向上、地域活性化への貢献、収支計画及び基本納付金の5区分から総合的に判断します。</u>

25	募集要領 第6章2	資格要件における「過去3年間」とは、令和5年度、令和6年度及び令和7年度を指すとの理解でよろしいでしょうか。また、当該3年間において、同一施設を継続して管理している実績が必要でしょうか。	「過去3年間」の定義は、ご認識のとおりです。また、当該3年間において、「同一施設を継続して管理している実績」ではなく、当該3年間で管理した実績が存在すれば、資格要件（ア）の条件を満たすこととします。
26	募集要領 第6章2	「地下駐車場施設の管理実績」とは、駐車場管制機器の保守又は管理のみではなく、利用者対応、料金徴収、警備、清掃、換気・給排水・消防用設備等の維持管理を含む、施設全体の管理運営実績を指すとの理解でよろしいでしょうか。	駐車場管制機器の保守又は管理の実績があれば足りるとします。
27	募集要領 第7章8	二次選考のプレゼンテーションにおいて、提案内容を補足するため、持ち時間の範囲内で動画を使用することは可能でしょうか。可能な場合は、動画の再生時間、音声の使用、機器の持込み、使用可能なファイル形式及びインターネット接続の可否等の条件をご教示ください。	プレゼンテーションにおいて、動画を使用することも可能です。プレゼンテーションの時間に収まるのであれば、再生時間は任意とし、音声の使用も任意とします。当日、市が資料投影用のプロジェクターとスクリーンは用意しますが、スピーカー等ほかに必要なものがあれば、各応募事業者様でご用意ください。また、インターネット環境についても必要であれば、応募事業者様でご用意ください。
28	-	現行の機器に初期無料時間の設定はあるのか。あれば設定時間をお教えてください。	現行の取扱いとして、入庫後すぐに出庫する場合を想定し、7分間の初期無料時間の設定をしております。
29	-	現在の回数券の販売先（法人）は把握しておりますでしょうか。把握しているようであれば、販売先をお教えてください。	回数券の販売先は把握しておりますが、顧客情報のため公表はできません。
30	-	提携店舗の割引方法ですが、時間割引か金額割引のどちらでしょうか。利用者への掲示は時間単位の割引となっており、仮に最大料金に達してしまっている場合、時間最大の場合は割引が適用にならないケースがあると思いますが、そのような事実はございますか。	提携店舗の割引方法については、金額割引となっております。仮に最大料金（24時間まで1,300円）に達している場合でも、提携店舗で認証した割引（1時間割引であれば400円）が適用されます。
31	-	路外駐車場の届出の提出はされておりますでしょうか。	提出しております。

3 2	-	フロア満空灯の各区画の満車設定台数をお教えいただきたいです。	駐車場全体の満空表示については、380台入場した場合、「満車」の表示となります。フロア満空灯の各区画の満車設定台数は、下記の通りとなります。 【駅前広場】地下1階35台／地下2階60台／地下3階80台 【南館】地下2階60台／地下3階55台 【北館】地下2階45台／地下3階45台
3 3	-	フロア満空は監視盤を介し、精算機と連動させてゲート制御をしておりますでしょうか。	現在、駐車場に入場した車両が380台となった時点で、入場ゲートにより制御が開始されます。駐車場内の車両が378台となると、ゲート制御が解除されます。
3 4	-	マルイ・イトーヨーカ堂の残りの賃貸借契約期間は次期指定管理期間中はございますか。	当市から個別の契約について回答できません。
3 5	-	3年間で市側で更新が決まっている設備はありますか。	駅前広場及び北館の泡消火設備の更新を予定しております。
3 6	-	マルイ、イトーヨーカ堂等の核テナントの撤退、大幅な売上減が発生した場合、および、水害等で運営継続が困難になった場合の納付金の調整交渉は可能という認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
3 7	仕様書8(4)	仕様書記載以外に、設備保守点検が発生した場合（例えば、法令点検の結果に伴い発生した設備の精密点検など）は、負担区分は市側・指定管理側のどちらを想定されておりますでしょうか。 指定管理側となった場合、小修繕枠の年度予算金額1,600万円に含まれる認識で宜しいでしょうか。	法定点検に伴い実施が必要となった精密点検や漏水等に伴う躯体の修繕に際し必要となる調査についても、その費用が税込200万円未満であれば、指定管理者が小修繕枠の範囲で実施することとなります。費用が税込200万円以上又は当該年度の小修繕枠を超える場合は、市の費用負担で実施することとなります。

38	仕様書8(6)	防火管理者の選任と記載がありますが、現在行われている災害・火災訓練等は駐車場単体の実施となるか、建物全てを含んだの合同訓練かどちらを実施されておりますでしょうか。また、地水害訓練の実施は御座いますでしょうか。水害訓練に伴い、止水板や土嚢などの水害対策備品が御座いましたら内容をご教示頂けますでしょうか。	火災訓練については、アコス北館については、株式会社丸井との合同訓練を年に2回実施しており、アコス南館については、アコス株式会社との合同訓練を年に2回実施しております。訓練は各館の管理者が中心となって実施しており、駐車場現場スタッフも参加しております。地水害訓練につきましても、火災訓練と同様に各館で年に1回実施しております。駐車場単体の訓練につきましては、指定管理者が中心となって令和8年4月に実施し、今後も年に1回程度実施したいと考えております。水害訓練に伴う水害対策備品については、土嚢のみであり、必要数を市が用意しております。
39	-	過去、本駐車場は大雨により浸水したことはありますでしょうか。止水板や土嚢の配備はありますでしょうか。ある場合、所有区分や数量をお教えください。	当施設は大雨により浸水したことはございません。止水板はなく、入庫口と出庫口に各50個程度の土嚢を用意しております。土嚢については、市で用意しておりますので、市の所有となっております。
40	仕様書8(2)	現在発生している修繕について、法定点検で指摘されている項目、また設備に不具合が発生している項目について一覧は御座いますでしょうか。一覧の開示を頂くことが可能であれば、開示をお願い致します。	現指定期間における法定点検の記録、設備の不具合等につきましては、現指定管理者が作成した管理実績報告書に記載されております。現指定期間における管理実績報告書については、ホームページ上での公開ではなく、草加市役所都市計画課（埼玉県草加市高砂1-1-1本庁舎5階）の窓口にて、応募参考資料として閲覧可能といたします。閲覧可能期間は、令和8年9月28日（月）から令和8年10月5日（月）まで（土曜日・日曜日を除く午前8時30分から午後5時00分まで）とさせていただきます。なお、参考資料につきましては、個人情報やセキュリティに関する事項を不開示処理（黒塗り等）させていただきます。資料の閲覧をご希望の場合は、事前にお電話等で担当課にご連絡ください。

4 1	仕様書 8 (4)	泡消火設備とありますが、現在設置されている泡消火薬剤は PFOS 含有となりますか。現地説明会で、令和 10 年までに泡消火については全て更新すると説明を頂きましたが PFOS 非含有の薬剤に更新される認識で宜しいでしょうか。(タンク・配管内共に)	現在、当施設に設置されている泡消火薬剤については、すべて PFOS 非含有です。令和 10 年度までの更新工事においても、PFOS 非含有の薬剤を採用する予定です。
4 2	-	過去に発生した主なトラブル・クレーム事例があればご教示ください。 特に、場内への雨水流入・浸水・冠水等の履歴の有無、対応内容についてご教示ください。	当施設におけるトラブル・クレーム等については、現指定管理者が作成した管理実績報告書に記載されております。現指定期間における管理実績報告書については、ホームページ上での公開ではなく、草加市役所都市計画課（埼玉県草加市高砂 1-1-1 本庁舎 5 階）の窓口にて、応募参考資料として閲覧可能といたします。閲覧可能期間は、令和 8 年 9 月 28 日（月）から令和 8 年 10 月 5 日（月）まで（土曜日・日曜日を除く午前 8 時 30 分から午後 5 時 00 分まで）とさせていただきます。なお、応募参考資料につきましては、個人情報やセキュリティに関する事項を不開示処理（黒塗り等）させていただきます。資料の閲覧をご希望の場合は、事前にお電話等で担当課にご連絡ください。なお、場内への雨水流入、浸水、冠水等の履歴はありません。

4 3	-	対象施設について、過去5年間の法定点検報告書、保守点検報告書、設備不具合報告書を開示いただくことは可能でしょうか。	当施設における法定点検及び保守点検等の記録については、現指定管理者が作成した管理実績報告書に記載されております。現指定期間における管理実績報告書については、ホームページ上での公開ではなく、草加市役所都市計画課（埼玉県草加市高砂1-1-1本庁舎5階）の窓口にて、応募参考資料として閲覧可能といたします。閲覧可能期間は、令和8年9月28日（月）から令和8年10月5日（月）まで（土曜日・日曜日を除く午前8時30分から午後5時00分まで）とさせていただきます。なお、応募参考資料につきましては、個人情報やセキュリティに関する事項を不開示処理（黒塗り等）させていただきます。当該資料につきましては、過去5年間の記録ではなく、令和4～7年度分の実績となります。資料の閲覧をご希望の場合は、事前にお電話等で担当課にご連絡ください。
4 4	-	過去5年間の修繕履歴について、修繕内容、発生原因、修繕金額、費用負担者を開示いただくことは可能でしょうか。	修繕歴については、「参考9 修繕実績（R4-7）」を参考にご確認ください。指定管理者発注の修繕については、指定管理者が小修繕の範囲内で実施しております。指定管理者発注の修繕金額の年度ごとの合計は、「参考2 指定管理業務収支実績（R4-7）」を参照してください。金額の内訳及び発生原因は公表いたしません。
4 5	-	現時点で未是正となっている設備不具合、経過観察中の事項、今後修繕・更新が必要と見込まれる設備はありますか。	当施設における設備不具合、経過観察中の事項については、現指定管理者が作成した管理実績報告書に記載されております。現指定期間における管理実績報告書については、ホームページ上での公開ではなく、草加市役所都市計画課（埼玉県草加市高砂1-1-1本庁舎5階）の窓口にて、応募参考資料として閲覧可能といたします。閲覧可能期間は、令和8年9月28日（月）から令和8年10月5日（月）まで（土曜日・日曜日を除く午前8時30分から午後5時00分まで）とさせていただきます。なお、応募参考資料につきましては、個人情報やセキュリティに関する事項を不開示処理（黒塗り等）させていただきます。資料の閲覧をご希望の場合は、事前にお電話等で担当課にご連絡ください。

46	-	各設備の設置年、メーカー、型式、更新履歴、耐用年数、現在の劣化状況を確認できる設備台帳はありますでしょうか。	各設備の情報については、現指定管理者が作成した管理実績報告書の範囲内でご確認ください。現指定期間における管理実績報告書については、ホームページ上での公開ではなく、草加市役所都市計画課（埼玉県草加市高砂1-1-1本庁舎5階）の窓口にて、応募参考資料として閲覧可能といたします。閲覧可能期間は、令和8年9月28日（月）から令和8年10月5日（月）まで（土曜日・日曜日を除く午前8時30分から午後5時00分まで）とさせていただきます。なお、応募参考資料につきましては、個人情報やセキュリティに関する事項を不開示処理（黒塗り等）させていただきます。資料の閲覧をご希望の場合は、事前にお電話等で担当課にご連絡ください。
47	仕様書9	法定点検や保守点検を第三者業者へ委託する場合、委託可能な業務範囲、業者選定方法、市の承諾手続を教えてください。	法定点検や保守点検等については、専門性を有する業務のため、市の承認を得た上で第三者委託を行うことが可能です。業者選定方法や承認手続については、仕様書の内容のとおりです。
48	-	現在、各設備の保守点検を実施している業者名、契約期間、契約金額、業務範囲を開示いただくことは可能でしょうか	「別添 設備保守点検管理業務の委託先一覧」を参照してください。
49	-	現指定管理者が利用している保守点検業者との契約を、次期指定管理者が引き継ぐことは可能でしょうか。	市としては、現指定管理者が利用している保守点検業者との契約を、次期指定管理者が引き継ぐことは問題ございません。
50	仕様書2（1）⑥	供用時間につきまして、入出庫可能時間は、午前6時から午後12時までとされておりますが、24時間入出庫可能ではない理由がありましたらご教授願います（館内セキュリティの関係など）	指定管理者は、市の承認を得た上で、入出庫可能時間を24時間にすることはできます。なお、収支計画書の作成においては、現在の供用時間・入出庫可能時間を前提として作成してください。
51	仕様書3	料金変更は市長の承認を得て変更できるとありますが、料金変更前提の提案は可能でしょうか。	プレゼンテーションにおいて料金変更のご提案をいただくことは可能ですが、収支計画書の作成においては、現在の料金を前提として作成してください。
52	仕様書5	指定期間は、3年間とされておりますが、3年間とする理由がございましたらご教授願います。また、3年以降については、改めて指定管理者入札が公募されるのでしょうか。	当施設において最も適切な運営手法を検討するための3年間と考えております。3年後の事業者公募の有無についても検討中のため、回答はできません。

5 3	仕様書 5	指定期間 3 年経過後、事業者持込機器などについては、新規参入事業者との公平性が保たれない恐れがあるため、指定管理終了後、継続有無にかかわらず、原状復旧が前提となるのでしょうか。	次期指定期間終了後も継続して当該施設を管理する場合は、原状回復の必要はありません。事業者が変更となる場合は、原則、原状回復が必要となります。
5 4	仕様書 8 (5)	(5) ②駐車サービス券を適切に受け入れることとございますが、各サービス内容及び、提携店舗のサービス付与方法についてご教示願います。	現行の駐車サービスの付与方法及び認証手順についてですが、各テナントに設置された認証機で、サービス時間を設定し、利用者の駐車券を挿入し、サービス付与を行っています。
5 5	仕様書 1 3 (4)	1 3 (4) 既存機器を撤去した場合、指定管理期間が満了したときなどについては、原状に回復しなければならないとございますが、既存機器（ゲート式）を撤去しているため、代替機器の設置（ゲート式）又は新たに設置した機器の残置による所有権放棄（無償提供）という解釈でよろしいでしょうか。なお、機器残置の場合、保守や運用方法など当事業者が関与しなければ成立しない運用システムの場合については、どのような形の原状回復を想定しておりますでしょうか	本仕様書による現状回復とは、次期指定管理者が自ら設置した機器を撤去するところまでを想定しております。そのため、設置した機器の残置や代替機器の設置は不要です。
5 6	－	各年度の事務費について、光熱費（電気・ガス・水道等）の内訳及び、管球及び材料、小修繕費の内訳、使用料及び賃貸料についてご教示願います。	ご指定いただいた内訳につきましては、公表は行いません。各費用については、「参考 2 指定管理業務収支実績(R4-7)」を参照してください。管球及び材料の内容については「参考 1 0 管球・材料購入実績(R4-7)」、小修繕の内容につきましては「参考 9 修繕実績(R4-7)」をご確認ください。なお、当施設における光熱費は電気と水道であり、ガスは通っておりません。
5 7	－	各年度の諸経費内訳をご教示願います	諸経費の内訳については、公表は行いません。各年度の指定管理業務における支出の内訳は、「参考 2 指定管理業務収支実績(R4-7)」を参照してください。

5 8	仕様書 7 (1)	仕様書では、「供用時間中、施設内に常時 1 人以上の人員を配置すること」と規定されています。つきましては、休憩時間等により一時的に管理員が不在となり、施設内が無人状態となることは認められるのかご教示ください。また、無人状態が認められる場合には、火災感知器の発報等の緊急事態が発生した際の初動対応や、防災盤の操作等について、どのような対応体制を想定されているのか併せてご教示ください。	原則常時 1 人以上の人員を配置することを求めています。法令上認められる休憩時間中は一時的に無人状態となることは認められます。その間は代替として施設外からの遠隔監視や緊急駆け付け体制等により仕様書に定める業務に支障が出ないようにしてください。
5 9	仕様書 1 3 (4)	仕様書では、指定管理者が自ら持ち込んだ機器等については、指定期間終了時に撤去し、原状回復を行うこととされています。原状回復の対象となる設備・機器及び工事範囲についてご教示ください。 特に、指定管理者が自ら持ち込んだ機器による運用をすることとなった場合に、そのことに伴い撤去されることとなる既設設備について、どの程度の水準まで原状回復すべきかご教示ください。	本仕様書での原状回復とは、次期指定管理者が自ら持ち込んだ設備・機器を撤去するまでを想定しております。そのため、原状回復の対象となる設備・機器及び工事範囲は、持ち込んだ機器の設置に伴い影響を及ぼした範囲です。
6 0	仕様書 1 3 (4)	原状回復時の復旧水準について、床、壁、天井、配管、配線、通信設備等の復旧に関し、どの程度の水準を求めているのかご教示ください。	原状回復の水準については、指定管理者が自ら持ち込んだ設備・機器がある場合については、市が特に認めた場合を除き、指定期間終了時に撤去することを想定しております。
6 1	-	指定管理者が設置した設備・機器について、貴市が指定期間終了後も継続利用を希望する場合の取扱い（有償譲渡の可否等）についてご教示ください。	指定管理者が自ら設置した設備・機器は、市が特に認めた場合は撤去の必要はありませんが、有償譲渡は想定しておりません。

6 2	-	提携店舗における駐車サービスのための既存機器（認証機器等）を入替えする場合の、当該機器に係るリース費用を指定管理業務に必要な運営経費として収支計画へ計上することは可能でしょうか。	駐車サービスの付与に係る機器の入替え及び維持管理の費用については、指定管理業務に必要な運営経費として収支計画書に計上していただいて構いません。 なお、本取扱いに伴い、募集要領の該当規定を以下のとおり訂正いたします。 【訂正前】 指定管理者が機器の持ち込みをする場合、収支計画には経費の反映を行わず、事業計画書に記載してください。 【訂正後】 指定管理者が機器の持ち込みをする場合で、<u>市の承認を受ける前提として、当該設備の導入、設置、保守、撤去等に係る経費を指定管理業務の経費として収支計画に計上してください。</u>
6 3	仕様書 1 3 （4）	指定管理者が独自に持ち込んで設置する機器について、収支計画に計上可能な費用と計上不可の費用を明示いただけますでしょうか。特に以下の費用の取扱いについてご教示ください。 機器購入費、機器リース料、保守点検費、通信費、ソフトウェア利用料、設置工事費、撤去・原状回復費	市が持ち込みおよび設置を承認した機器等にかかる経費については、調達方法（購入またはリース）を問わず、以下のとおり指定管理業務にかかる経費として収支計画に計上することができます。 【計上可能な費用例】 機器購入費、機器リース料、保守点検費、通信費、ソフトウェア利用料、ならびに指定管理期間終了時の撤去・原状回復費用 【計上できない費用例】 市の承認を得ていない機器にかかる費用、指定管理業務とは関連のない独自の費用 なお、本取扱いに伴い、募集要領の該当規定を以下のとおり訂正いたします。 【訂正前】 指定管理者が機器の持ち込みをする場合、収支計画には経費の反映を行わず、事業計画書に記載してください。 【訂正後】 指定管理者が機器の持ち込みをする場合で、<u>市の承認を受ける前提として、当該設備の導入、設置、保守、撤去等に係る経費を指定管理業務の経費として収支計画に計上してください。</u>