

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答	
1	過去の運営実績 (人員体制)	募集要項 別冊	P1 P14	2_(4) 利用状況(旧施設) I_10_(1) 業務体制	第3期指定期間における、管理運営業務と施設保全管理業務の人員体制について、それぞれご教示ください。	【別紙】をご参照ください。
2	過去の運営実績 (収支実績)	募集要項 別冊	P1 P11	2_(4) 利用状況(旧施設) I_2 利用料金及び都納付金	第3期指定期間における、収支実績をご開示ください。	【別紙】をご参照ください。
3	利用希望の問い合わせ状況	募集要項	P5	4_(1) 指定管理業務	浜松町館オープンのお知らせから現在まで、利用希望の問い合わせはどれくらいあるか、また、あるとしたらどのような業種、イベントの問い合わせでしょうか。	利用者からの照会内容に関する具体的な情報は、相手方の同意を得ておりませんので、開示を差し控えていただきます。なお、昨年10月に実施した過去の利用者に対するアンケート調査(有効回収率27.8%)では、186団体が浜松町館の利用を、137団体が浜松町館と台東館を使い分けての利用を希望され、その合計(323団体)のうち、展示室の利用希望(会議室併用を含む。)が178団体、会議室単独利用希望が145団体でした。
4	開業前執務室の賃料の扱い	募集要項	P5	4_(3) 開業準備業務の執務場所に関する特記事項	自社ビル内に開業前執務室を設けた場合、その分の賃料は費用として計上し、指定管理料として受け取ることはできますか。	開業前執務室として、自社所有の賃貸オフィスを自己賃借する場合は、通常適用される賃料を費用として計上して構いませんが、自社ビル内の賃貸用途ではない場所を活用する場合は、指定管理料の対象とはなりません。なお、後者の場合でも、開業前執務室に係る光熱水道費や通信費などを、合理的割合による按分などにより費用計上することは構いません。
5	自主企画業務の会計処理	募集要項 付属様式	P6 —	5 指定管理者による自主事業(3) 様式8_別紙7 自主企画催事等計画書	文中、「～指定管理業務により得られた利益を自主企画業務に充当する場合は自主企画業務の収入に計上し、～」とあります。この解釈について、指定管理業務により得られた利益を自主企画業務に充当する場合、その利益の一部を自主企画業務に充当するのであれば、その分の額を自主企画業務の収入に計上するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。この趣旨は、①指定管理業務(自主サービス事業を含む。)本来の収支分析を正確に行うため、自主企画業務の収支を切り分けること、②その上で、指定管理業務により得られた利益の活用策の観点から、自主企画業務への充当計画を把握すること、を目的としています。詳しくは、募集要項別冊 IV「自主企画催事等の運営業務(任意)」もご参照ください。

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答	
6	自主事業の可否判断と追加提案	募集要項	P6	5 指定管理者による自主事業_(4)	自主事業について、指定管理者として選定された後に認められない可能性がある、とあるが、実際に実施可否の判断はどのタイミングでなされますか。また、自主事業不可の判断がなされた該当年度の事業計画において、別途自主事業の計画を追加で検討、提案するタイミングは事業者に設けられるのですか。	自主事業の可否については、指定管理者選定委員会により最優秀者として選ばれた後、都が指定管理者候補者を内部決定し都議会に付議するまでの間に、募集要項 5「指定管理者による自主事業」_(2)の各号に記載の基準に照らして問題があると思われる自主事業について申請団体にヒアリングを行った上で判断します。 当初提案の自主事業が不可となるかどうかにかかわらず、当初提案に無い新たな自主事業を追加提案することは可能であり、募集要項 5_(5)のとおり、原則として事業実施年度の開始前に協議をしていただきます。 なお、利用者への周知などの配慮が十分になされるならば、年度途中での自主事業の開始も不可ではありません。
7	建物維持管理費負担金の対象範囲	募集要項 別冊	P8 P3	7_(4) 区分所有建物の共用部分管理費等 総則_3_(2)_④ 産業貿易センターの管理運営にかかわる共用施設(全体共用部分)	募集要項7_(4)において「建物維持管理費負担金」の対象とされている「共用部分」と、募集要項別冊の総則_3_(2)_④で示されている「共用施設(全体共用部分)」とは、同じものでしょうか。	原則として、募集要項別冊の総則_3_(2)_④のうち、アの表の施設に係る管理費が「建物維持管理費負担金」の対象範囲となりますが、対象箇所及び対象管理費の詳細な区分は、今後の施設整備の進捗に伴い、個別具体的に確定させていくことを予定しています。
8	指定管理料の予算上限	募集要項	P9	7_(5) 開業準備・立上げ期の特例制度_①	開業準備期間は効率的な運営・管理はもちろん、利用者／東京都のメリットが最大化できる施設を目指して業務を実施したい。そこで、指定管理業務に要する経費の財源として交付される「指定管理料」に関して現時点で予算上限を設けているのか否か。仮に設けている場合はその金額感を、開示していただきたい。	平成30年度の指定管理料の予算額については、予算編成スケジュールの都合上、あらかじめ想定に基づき見積り作業を行っていますが、確定はしていません。また、平成31年度以降の予算額は、全て未定です。いずれにしても、都からあらかじめ予算額の目安を示すことは、申請団体の自主的な業務検討に縛りを加えることになりかねないことから、差し控えさせていただきます。

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答
9	建物維持管理費負担金の算定根拠	募集要項	P9	7_(5) 開業準備・立上げ期の特例制度_②	負担金額策定に当たっての前提や根拠数値の開示が可能であればお願い致します。 建物維持管理費負担金の「基準額」については、光熱水費(地域冷暖房、電気、水道、下水道、都市ガス)と、建物維持管理費のうちビル管理者が実施し都が費用負担する予定の費用項目について、新浜松町館の施設・設備の設計仕様、新浜松町館の運営想定(開場時間、稼働率等)、旧浜松町館の管理運営実績、光熱水費の適用料金体系の想定等に基づきシミュレーションを行い概算額を算定し、そこから産業労働局庁舎分など都が負担すべき部分の見込額を差し引いて算定しています。 ただし、いずれの費用項目も契約前であり、具体的な積算数値については契約に関わる内部情報に当たるため、算定根拠の開示は差し控えさせていただきます。
10	台東館指定管理者との業務連携	募集要項	P11	7_(10) 業務の引継ぎ等_②	「② 同じ設置条例に基づく同種の施設である都立産業貿易センター台東館(東京都台東区花川戸2-6-5)と連携した運営を行うことにより利用者サービスを高めることができるよう、台東館の指定管理者(公益財団法人東京都中小企業振興公社)と密接に業務連携を行うこと。」とありますが、都が想定する業務連携について内容をお教えください。 台東館との連携策としては、ウェブサイトの管理運営や広報宣伝活動、利用手順ルール策定などの様々な場面において、利用者サービスの維持向上という観点から、協力、共同実施、標準化などを行うことが考えられます。 ただし、具体的な業務連携策については、浜松町館と台東館の指定管理者及び都との協議により検討することを予定しており、まずは申請団体自身が考える方策をご提案ください。

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答
11	帰宅困難者一時滞在施設	募集要項	P11	7_(13) その他(指定管理者の責務等) _③	<p>一時滞在施設として指定管理者に求める準備の具体的な内容はどのようなものですか。</p> <p>一時滞在施設として必要な基本的な資機材・備蓄品は東京都が配備いたしますが、指定管理者には、受け入れ態勢の検討、運営マニュアルの作成、受付開設時に必要となる物品・書類等の用意などの準備をしていただきます。</p> <p>なお、浜松町館は、ビル管理者と協力して一時滞在施設を開設することを計画しており、具体的な運営方法は、指定管理者が決まりました後、都、ビル管理者と指定管理者との協議により定めることを予定しています。</p> <p>一時滞在施設の運営に関するより具体的な内容は、東京都総務局総合防災部HPに掲載の「都立施設を活用した一時滞在施設の運営マニュアル」もご参照ください。</p> <p>http://www.bousai.metro.tokyo.jp/kitakuportal/1000046/1000967.html</p>
12	現地機動班参集拠点	募集要項	P11	7_(13) その他(指定管理者の責務等) _④	<p>現地機動班の参集拠点の開設準備協力、災害対策訓練の現時点での具体的な内容及び資機材、被服などの保管は具体的にはどのように実施するのですか。</p> <p>参集拠点の開設準備協力とは、平時の対応としては、都が配備する資機材等の納品や入替え時の受け入れであり、発災時の対応としては、参集してきた都職員を浜松町館内のあらかじめ指定した活動場所に受け入れること(身分確認、誘導等)を指しています。</p> <p>災害対策訓練への協力は、都職員の参集訓練が行われる際に、上記と同様に都職員の受け入れ対応をしていただきます。</p> <p>資機材・被服の保管は、都が配備する資機材等を、都と指定管理者とで協議して定めた浜松町館内の倉庫に収納し、適切に施錠管理をしていただきます。</p> <p>都が配備する主な資機材等は以下の予定ですが、数量は未定です。</p> <p>[MCA無線機、全都移動系無線機、発電機、半長靴、ヘルメット、ビブス、軍手、毛布、折畳式コンテナ、合羽、トラロープ]</p>

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答	
13	納税証明書の記載欄	募集要項	P14	10_(3) 応募書類及び提出部数 _⑤ 納税証明書	直近1年(事業年度)分とは2016年度分の納付証明書を指す理解でよいですか。	具体的には申請団体における事業年度の設定によりますが、税務申告が終了している直近の事業年度を指しています。
14	財務内容調査票の記載欄	募集要項 付属資料	P14 —	10_(3) 応募書類及び提出部数 _⑦ 財務内容調査票 様式4 財務内容調査票	「当期」…2016年度通期(期末) 「前期」…2015年度通期(期末) 「前々期」…2014年度通期(期末) という理解でよいですか。	具体的には申請団体における会計年度の設定によりますが、「当期」とは決算が確定している直近の会計年度(期末)を、以下、その前年度、前々年度の会計年度(期末)を指しています。
15	兼務者の人件費の計上方法	募集要項 付属資料 付属資料	P14 — —	10_(3) 応募書類及び提出部数 _⑫ 事業計画書 様式8_別紙2 収支計画書 様式8_別紙4 人件費積算内訳書	「産業貿易センターの管理運営業務」「産業貿易センター等の保全管理業務」「産業貿易センターの再整備関連業務」に携わる一部の常勤雇用職員を管理運営の効果的かつ効率的な運営を目的に仮に本社部門と兼務担当とした場合、人件費の算出は弊社で適切と思料する按分計算としてよいからお教えいただきたい。	人員配置において、本社部門と現場組織との兼務、あるいは各業務間での兼務とすることは可能であり、その場合は人件費を按分して計上して構いません。 なお、按分された人件費に対する指定管理料または委託料の交付額を実際に確定する際には、按分比が業務実態に照らして適切かどうかを確認させていただきます。
16	指定管理者選定時に同一水準の場合の判定	募集要項	P18	12_(3) 審査の視点及び配点	都内に本社、事務所を有する2つの事業者の評価が同一水準だった場合、優先される事項はなにになりますか。	指定管理者選定委員による採点の合計が、複数の申請団体において同点となり、いずれも都内に主たる事務所・本店を有する場合は、選定委員による評議によって最優秀者を決定します。その場合は、募集要項P19の【審査項目、審査の視点及び配点】に定める審査項目全体を総合的に判断することになり、特に優先事項は定めていません。

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答	
17	建物引渡遅延の場合のリスク負担	募集要項	P20	13 不確定要素及び事情変更が生じた場合の対応_1)	<p>文中、「～遅延の原因が都に直接的に起因する場合を除き、都は指定管理者に対して、遅延に伴う損害について賠償責任を負わないものとする。」とありますが、遅延リスクについては指定管理者ではコントロール不能であり、リスク分担の原則から考えて、遅延が指定管理者に及ぼした損害の負担は一旦都と指定管理者間での協議を踏まえて整理すべき事項と考えます。</p> <p>以上の点について、都に直接に起因しない遅延リスクについて指定管理者に生じた負担の取り扱いについての再考は可能でしょうか。</p>	<p>建物引渡し遅延の原因が天災等の不可抗力や都・指定管理者以外の第三者による場合、都が損害賠償責任を負う義務があるとは考えておりません。</p> <p>なお、募集要項13.(5)のとおり、指定管理者の責に帰することができない事由が生じ、事業計画書に基づく運営を維持することが困難な場合は、都に対して事業計画書の変更に関する協議を求めることができます。</p> <p>ここでの協議事項には、指定管理料や委託料の額の変更(指定管理料対象期間が延びることに伴う増額等。)も含まれますが、逸失利益や利用者等への損害賠償に対する補填は指定管理料及び委託料の対象とはなりません。</p>
18	事業計画書と都予算額が異なった場合の対応	募集要項	P20	13 不確定要素及び事情変更が生じた場合の対応_4)	<p>文中、「～また、事業計画書の金額と都予算額とが異なった場合は、原則として事業計画書の変更は行わず、毎年度策定する事業実施計画書において反映させるものとする。」とありますが、これは、事業実施計画書において事業計画書の金額を都予算額を踏まえて変更可能という理解でよろしいですか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p> <p>事業計画書と都の予算額とが異なる場合は、事業計画書の年度計画に当たる事業実施計画において、都予算額に合わせた変更を行っていただきます。</p> <p>ただし、事業計画書は、指定管理者応募のための提案書であるとともに、管理運営状況評価(募集要項17_(1)「管理運営状況評価」を参照。)を行う際の評価基準となります。そのため、都の予算措置の状況により、実績評価に影響を及ぼすような大幅な変更が生じる場合は、事業計画書自体の変更を行う場合もあります。</p>

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答	
19	館内のセキュリティ計画	別冊	P2	総則_3_(2) 業務の対象施設等	館内のセキュリティはどのようなものですか。(車両、人、夜間の対応。)	合築建物のセキュリティについては、ビル管理者が24時間体制の有人警備を行う予定です。 「スキップテラス」や「竹芝ガレリア」の一部は24時間通行可能とする計画ですが、1階・地階の駐車場は、原則、夜間閉鎖とする予定です。 浜松町館のセキュリティについては、時間外利用時間の設定などの検討とともに、指定管理施設内で完結するセキュリティ計画を指定管理者において検討していただきます。
20	共用駐車場の運用方法	別冊	P3	総則_3_(2)_④ 産業貿易センターの管理運営にかかわる共用施設(全体共用部分)	287台の駐車場の運用方法及び利用料金の現時点での想定はどのようなものでしょうか。	共用駐車場の運用方法は、現時点では未定です。 なお、そのうち34台は、浜松町館専用使用枠とする計画です。
21	共用駐車場内専用使用枠の運用方法	別冊	P3	総則_3_(2)_④ 産業貿易センターの管理運営にかかわる共用施設(全体共用部分)	募集説明会配布資料(スペック比較表)の普通車34台は、共用駐車場287台の中に含まれている、という認識でよいですか。その場合、専用使用枠としての運用はどのような運用が想定されていますか。	浜松町館専用使用枠34台は、共用駐車場287台の内数です。 具体的な運用方法は、現在ビル管理者と協議中であり未定ですが、位置を固定した浜松町館専用駐車区画を設けない形での運用を想定しています。また、専用使用枠の有償貸出は行わない前提であり、設置条例において駐車場の貸出規定を設けておりません。 なお、浜松町館専用使用枠を含む共用駐車場の管理運営はビル管理者が実施し、その管理費用のうち専用使用枠相当額は、建物維持管理費負担金として指定管理者に負担をしていただきます。

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答
22	共用部における来場者待機列の扱い	別冊	P3	総則_3_(2)_④ 産業貿易センターの管理運営にかかわる共用施設(全体共用部分)	<p>来場者の多い催事の際、共用部(スキップテラス、ペDESTリアンデッキ)へ並び列ができる可能性も考慮していますが、そのような共用部の運用管理について事前協議に応じていただけますか。</p> <p>合築施設であることから、浜松町館来場者の待機列は、まずは浜松町館内で収めることを原則として、運営方法の工夫をご検討ください。</p> <p>なお、歩行者デッキは公共通路(都市計画施設、地区施設)であるため、浜松町館来場者の列を形成することは不適切であり、周辺環境に配慮した運営に努めてください。</p> <p>この他、管理運営に関する事項については、指定管理者が決まりました後、都とビル管理者との間で行っている定例会議に指定管理者の職員も参加して、協議に加わっていただくことを予定しています。</p>
23	共用荷物用エレベーターの管理区分	別冊	P3	総則_3_(2)_④ 産業貿易センターの管理運営にかかわる共用施設(全体共用部分)	<p>募集説明会配布資料「建物所有区分・管理区分別各階面積表」および「各階面積算定図」「保守点検が必要な建築設備(建具・昇降設備)」によると、荷物用エレベーター(EVC4)の区分は「全体共用」扱いとなっているため「指定管理施設」の対象外と読み取れるが、一方で「保守点検が必要な建築設備(建具・昇降設備)」によると施設区分が「指定管理者施設」とされている。以上より、指定管理施設か否か確認をしたい。</p> <p>荷物用エレベーター(C4)は、募集要項別冊の総則_3_(2)_①「産業貿易センターの管理運営業務の対象施設(指定管理者専用部分)」の表及び注記に記載のとおり、「指定管理業務の対象施設」に区分されます。これについては、所有区分は「全体共用」であっても、通常時は都が浜松町館施設として「専用使用」という整理が行われており、所有区分と管理区分とを区別してお考えください。</p>
24	共用荷物用エレベーターの使用制限	別冊 別冊	P3 P10	総則_3_(2)_④ 産業貿易センターの管理運営にかかわる共用施設(全体共用部分) I_1_(1)_⑥ 搬出入における荷扱場、エレベーター等の利用調整	<p>日常的には産業貿易センター専用の荷物用エレベーターとして使用できる4基のうち、1基は大規模修繕の際にはビル管理者が使用することになり、その間は産業貿易センター専用の荷物用エレベーターは3基になると認識していますが、現状どの程度の頻度でビル管理者が荷物用エレベーターを使用することを想定していますか。</p> <p>共用荷物用エレベーターをビル管理者が使用する機会は、今後策定する合築建物の中長期の修繕計画に基づき数年に1度行う必要が生じる電気・機械設備等の大規模修繕を想定しています。</p> <p>なお、その際には、共用エレベーターの使用だけでなく、大規模修の対象となる設備系統自体の使用も制限されることが想定され、臨時休館日の設定が必要となる可能性があります。</p>

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答
25	業務間の会計処理区分	別冊	P4	総則_4_(2) 業務の一体的実施及び区分管理	<p>文中、「～業務に関する法律行為や会計処理に当たっては両者を明確に区分して管理すること。」とあります。これは、指定管理業務だけでなく、委託業務部分についても本業とは切り離して会計処理等を行う必要があるということでしょうか。</p> <p>ご理解のとおりです。指定管理業務及び委託業務に関する会計処理の区分とは、業務別の経費の仕分け、業務に伴い発生した預金や固定資産等の区分管理、決算の業務別内訳の作成などを指しています。特に、都から交付を受けます指定管理料と委託料については、それぞれ交付額を確定する際に、支出帳票等と照合する「精算検査」を受ける必要があります。また、東京都監査委員の財務監査等の対象となります(募集要項 16「業務の確認、調査及び監査等」を参照。)。その際に、会計処理の区分が不十分で照合確認が出来ない場合は、交付額の一部または全部を取り消し返還を求め場合がありますので、ご注意ください。</p>
26	建物引渡し時期の通知	別冊	P5	総則_5 業務の期間_(1)	<p>新築工事の進捗状況により引渡しが遅れる可能性がある、と記載があるが、引渡しのタイミングの最終的な通知はいつになる予定ですか。</p> <p>引渡し時期の通知は、募集要項13「不確定要素及び事情変更が生じた場合の対応」_(2)に記載のとおり、平成30年12月28日までに行います。なお、募集要項及び別冊に記載のとおり、現時点では遅くとも平成32年(2020年)9月1日に引渡しを行う計画であり、それよりも前倒しになる可能性を想定しています。ただし、天災等の不可抗力による引渡しの遅延については、予測ができないため、この限りではありません。</p>

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答	
27	施設管理期間前の執務場所に対する指定管理料	別冊	P5	総則_5 業務の期間_(4)	<p>「(4)「指定管理者による施設管理期間」より前における指定管理者及び管理受託者の執務場所は、指定管理者が確保するものとする。ただし、執務場所の賃借料や管理運営経費については、指定管理料の交付対象とする。」とあります。</p> <p>「指定管理者による施設管理期間」より前とある「前」の時期については、指定管理者及び管理受託者が自由に決めることができ、その時期から「指定管理者による施設管理期間」開始までの間の執務場所の賃料や管理運営経費については、指定管理料の交付対象として指定管理料が支払われるとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>「指定管理者による施設管理期間」より前の執務場所は、通常、浜松町館の建物引渡しが行なわれた後も、浜松町館内の管理事務室等の執務環境が整い、新しい事務室への移転作業が完了するまでの間は確保し続ける必要があると考えられます。その間の賃借料等は指定管理料の交付対象であり、事業計画書の作成に当たっては、その期間は申請団体においてご検討ください。ただし、実際に指定管理料の交付額を確定する際には、業務実態を踏まえて都が合理的な範囲と認めた期間が交付対象となります。</p>
28	竹芝地域の開発事業との連携活動	別冊 別冊	P9 P14	総則_10_(9) その他、指定管理業務に付随する協定等 I_10_(4) 利用促進活動等	<p>都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)の広報活動、PR活動はどのようなものを予定し、また、新産業貿易センターの同活動との連携はどのようなものを考えていますか。</p>	<p>PR活動を含む業務連携としては、大きく区分すると、以下の2点を想定しています。ただし、連携の具体的内容は、指定管理者が決まりました後に、関係者間で協議を行って定めることとなります。</p> <p>①浜松町館の施設の効用を高め利用者サービスの向上につなげることを目的とした、民間複合施設内の諸施設との公民連携活動。</p> <p>②竹芝地区の地域資源の活用や地区課題の解決などの公共貢献を目的とした、竹芝地区エリアマネジメント活動への参加、協力及び同活動の促進に関する地域連携活動。</p>
29	附帯設備の利用者間調整	別冊	P10	I_1_(1)_④ 附帯設備の貸出	<p>文中、「～利用希望が重複した場合は、公平・公正に調整すること。～」とあります。これまでにどのような方法で公平・公正に調整を行って来たのか前例をお教えてください。</p>	<p>同日に別催事が複数行われる場合は、附帯設備(備品)の希望重複に限らず、施設の様々な利用調整が必要となります。</p> <p>一般論としては、明確なルールの策定、利用者間の話し合いの斡旋と公平な仲裁などが考えられますが、具体的方策は申請団体においてご検討ください。</p>

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答
30	利用者が排出するゴミの処理	別冊	P10	I_1_(1)_⑧ 利用終了後の原状回復確認等	<p>主催者の原状回復にはゴミ処理も含んでいますか。指定管理者が専門業者を用いて実施するのですか。</p> <p>主催者による展示室の原状回復には清掃及びゴミ処理も含み、主催者の責任でゴミ処理を行っていたのが原則です。ただし、指定管理者の自主的な取り組みとして、廃棄物処理法に留意しつつゴミ処理にかかわる業務を代行するなどのサービスを提供することは構いません。</p>
31	利用料金の減免の実績	別冊	P11	I_2_(1)_④ 利用料金の減免	<p>旧浜松町館の稼働率に占める「免除」「5割減額」に該当する催事の割合(面積稼働率)の開示が可能ならお教えてください。また、都として「免除」「5割減額」に該当する催事の上限枠などがあればお教えてください。</p> <p>旧浜松町館が通年稼働した最終年度である平成26年度実績(減免額)は、以下のとおりです。</p> <p>[会議室利用料金] ・5割減額 638,300円 ・免除額 1,310,150円 [附帯設備利用料金] ・5割減額 94,639円 ・免除額 1,756,385円</p> <p>減免の対象者、対象催事内容及び対象料金区分は限定的であり、過去の実績を見ても大きな変動は見られないことから、減免の上限枠は設定していません。</p>
32	夜間の時間帯のみの展示室利用	別冊	P13	I_4 開場時間	<p>展示室の開場時間は、午後5時以降だけの1時間単位の利用が可能でしょうか。それとも、午後9時から午後5時の利用が前提条件となるのでしょうか。</p> <p>平成29年12月に改正した設置条例及び施行規則においては、午後5時以降の夜間の時間帯の展示室利用について、日中の時間帯から引き続き利用する場合に認める、などの条件を設けていません。従って、展示室の空き状況により物理的に可能であれば、夜間の時間帯のみの利用も可能です。なお、開場時間外の利用については、施行規則第1条において、「開場時間と接続して利用する場合」と定めていますので、時間外のみ利用は認められません。</p>

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答	
33	都が指定する執務場所の定義	別冊	P14	I_10_(1) 業務体制	指定管理業務及び受託業務を行うための「都が指定する場所」とは指定管理期間に都が用意する執務場所という認識でよいですか。	「都が指定する場所」とは、特段の事情が無い限り、浜松町館建物引渡し前は開業準備のために指定管理者が自ら確保する執務場所を、建物引渡し後は浜松町館1階に配置する管理事務室を指定する予定です。
34	責任者等の兼業・非常駐	別冊 付属資料	P14 —	I_10_(1) 業務体制 様式8_別紙1 人員配置計画書	責任者及び配置者の本体業務(指定管理者本社の業務)との兼業可否、及び責任者クラスの常駐義務等がありますか。	指定管理業務の責任者等について、専従、常駐でなければならないという条件は設けていません。 業務の機動性、危機管理、人材活用など様々な観点から、現場組織と本社部門等を含めた組織体制、権限・責任配分、人員配置をご検討ください。
35	利用者要望等の都への報告	別冊	P14	I_10_(3) 要望把握と業務への反映	都への報告対象は、利用者等からの苦情だけとの理解でよろしいでしょうか。(利用者からの要望や、苦情に対して指定管理者が行った対応は報告の対象外との理解。)	募集要項別冊 I_10_(3)の趣旨は、利用者等からの苦情などのネガティブな情報については、速やかに都に報告する必要があるということに注意喚起しているものです。 一方で、様式8「事業計画書」の6_(2)_②「利用者要望の業務への反映方法」で提案していただく取組みに対しては、その達成度について管理運営状況評価(募集要項 17_(1)「管理運営状況評価」を参照。)が行われますことから、実績評価を得ようとするならば、利用者の声を反映した改善対応などの報告を、積極的に都に提出する必要があります。 利用者要望の件に限らず、指定管理業務の実施に際しては、募集要項 16「業務の確認、調査及び監査等」及び募集要項別冊 I_11「事業報告等」のとおり、都との緊密な情報共有に努めていただきます。

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答
36	催事情報の掲示・案内等の実施方法	別冊	P14	I_10_(4) 利用促進活動等	<p>文中、「また、利用者の求めに応じて、催事情報や利用予定表の掲示や案内、周知を適切に行うこと。」とありますが、これらの実施は指定管理者の判断により行うものとの理解でよろしいでしょうか。</p> <p>募集要項別冊 I_10_(4)の記述は、利用者サービスとして最低限行うべき業務水準を示したものであり、その具体的な実施方法は、指定管理者の判断により検討していただきます。</p> <p>なお、現状(台東館)では、利用者が希望した場合の催事情報の掲示・案内等を、以下の媒体を用いて実施しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ウェブサイト「イベント情報」ページ ・デジタルサイネージ ・ポスター掲示板 ・乗用エレベーター内情報掲示板
37	業務責任者の他業務兼任	別冊	P20	II_1_(1) 業務責任者の選任	<p>業務の実施に先立ち選任する業務責任者は、他業務との兼任は可能でしょうか。</p> <p>管理受託業務の業務責任者について、専任でなければならないという条件は設けていません。</p> <p>業務の機動性、危機管理対応、人材活用など様々な観点から、人員配置をご検討ください。</p>
38	事業計画書と管理委託料予算が異なった場合の対応	別冊	P20	II_2 業務経費_(2)	<p>文中、「～事業計画書を参照しつつ都において所要額を見積もり都議会で議決された予算の範囲内で、委託契約書において確定する。」とありますが、議決された予算額の範囲内で、事業計画に示す業務がまっとうできない場合は、事業計画の変更あるいは事業実施計画段階での業務内容の見直しが可能との理解でよろしいでしょうか。</p> <p>ご理解のとおりです。</p> <p>事業計画書と都の予算額とが異なる場合は、事業計画書の年度計画に当たる事業実施計画において、都予算額に合わせた変更を行っていただきます。</p> <p>ただし、事業計画書は、指定管理者応募のための提案書であるとともに、管理運営状況評価(募集要項17_(1)「管理運営状況評価」を参照。)を行う際の評価基準となります。そのため、都の予算措置の状況により、実績評価に影響を及ぼすような大幅な変更が生じる場合は、事業計画書自体の変更を行う場合もあります。</p>

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答
39	館内案内サイン工事の対象範囲	別冊	P24	Ⅲ_3(2) 浜松町館新築工事付帯工事業務_①_ア	館内案内サイン工事は、説明会で配布されたキープラン以外のサイン(ホール内、及び各所の注意喚起サインなどを提案する、という認識でよいですか。 ご理解のとおりです。 ただし、東京都専有部内の産業労働局庁舎部分及び全体共用部は、付帯工事の対象外です。 なお、本体工事と付帯工事(別途工事)の詳細な調整については、指定管理者が決まりました後、都和ビル管理者との間で行っている施設整備に関する定例会議に指定管理者の職員も参加して、協議に加わっていただくことを予定しています。
40	管理事務室エリア通信設備工事の対象範囲	別冊	P24	Ⅲ_3(2) 浜松町館新築工事付帯工事業務_①_イ	管理事務室エリアとは、「管理運営業務の内容及び基準」P25 Ⅲ_3(3)_②_ウ_iiiの範囲に必要な通信設備を設ける、という認識でよいですか。また、本工事については説明会配布資料「本体工事・別途工事等区分整理表」の項目「通信設備工事」のうち、本体工事以外の部分で計画を立てる、という認識でよいですか。 ご理解のとおりです。 なお、本体工事と付帯工事(別途工事)の詳細な調整については、指定管理者が決まりました後、都和ビル管理者との間で行っている施設整備に関する定例会議に指定管理者の職員も参加して、協議に加わっていただくことを予定しています。
41	デジタルサイネージの設置箇所	別冊	P24	Ⅲ_3(2) 浜松町館新築工事付帯工事業務_①_ウ	デジタルサイネージの提案を実施した際、提案した箇所で電源及びLANアウトレットを都が設置していただける、という認識でよいですか。 デジタルサイネージの設置箇所については、本体工事の進捗の都合上、追加・移設が難しく、設計上配置している想定箇所の範囲内で提案をお願いします。 設計上の想定箇所及び本体工事の範囲は、説明会配布資料「本体工事・別途工事等区分整理表」及び下記をご参照ください。 ・3階竹芝ガレリア(全共部) 1か所(3面) ・3階エントランス 1か所(2面) ・2～5階展示室ホワイエ 2か所×4フロア(計8面) ・4階会議室廊下 1か所(1面) <計 最大11か所(14面)>

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答
42	付帯工事に関する事前協議	別冊	P24	Ⅲ_3(2) 浜松町館新築工事付帯工事業務	<p>浜松町館新築工事付帯工事の施工箇所や仕様などについては、事前にビル管理者との協議が必要ですか。</p> <p>事業計画書を作成する現時点での協議は不要ですが、実際に付帯工事の施工を行う際には、建物の区分所有者である東京都及びビル管理者との事前協議が必要となります。</p> <p>なお、指定管理者が決まりました後は、都とビル管理者の間で行っている施設整備に関する定例会議に指定管理者の職員も参加して、協議に加わっていただくことを予定しています。</p>
43	現行の情報システムの仕様	別冊	P25	Ⅲ_3(4) 浜松町館情報システム整備業務_① 業務内容	<p>現状システムの業務フロー、機能一覧をいただきたい。また、現システムの状況について、現地視察をすることは可能でしょうか。</p> <p>現状の基幹情報システムに含まれる機能の概要は、以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申請書・届出書等收受管理機能 ・承認書・請求書等書類作成機能 ・施設予約・利用情報管理機能 ・利用者情報管理・CRM機能 ・料金請求・収納等債権管理機能 ・業務管理情報集計・出力機能 ・ウェブサイト(空き室情報、催事情報、マイページ等システム連動機能含む。) <p>※ デジタルサイネージ管理は別システム ※ 財務会計その他の内部管理システムは指定管理者法人固有システム</p> <p>ただし、詳細については、知的資産保護の観点から開示を差し控えてさせていただきます。同様に、台東館への現地視察についても、不可といたします。指定管理者が決まりました後、情報システム構築に関する浜松町館と台東館の指定管理者及び都との協議に際しては、詳細情報を共有いたします。</p> <p>現行の利用手続きのフローについては、産業貿易センターのウェブサイトをご参照ください。</p>

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答	
44	利用手続きの電子化	別冊	P25	Ⅲ_3_(4) 浜松町館情報システム整備業務_① 業務内容	<p>文中、「～なお、都において、利用手続きの電子化(オンライン利用手続き)の導入を検討していることから、電子認証等のために必要となるシステム整備も、事業計画に含めること。」とありますが、都において行う利用手続きの電子化が、浜松町館情報システム整備業務におけるシステム整備の費用に影響を与える可能性がある場合は、どのような影響を想定しておくべきかお教えください。</p>	<p>利用手続きの電子化とは、一般論として、以下のアプローチが考えられます。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①本人確認の簡便化(電子認証) ②申請書類・添付書類の電子化 ③交付書類の電子化 ④事務処理フローの簡素化・効率化 ⑤料金収納のオンライン化・多角化 <p>ただし、これらのうち何をどの程度実施するかは、産業貿易センターの業務特性、利用者負担の増減、セキュリティと利便性との兼ね合い、システム維持に要するコストなどを検討して判断する必要があり、具体的には、指定管理者が決まりました後に、都と指定管理者とが協議して決めていくことを予定しています。</p> <p>事業計画書の策定に際しては、上記を参考に、基本的な整備方針と概算経費をご提案ください。</p>
45	開業式典に関する経費	別冊	P26	Ⅲ_3_(6) その他の業務_③	<p>文中、「※ 開業式典の実施内容については現時点では未定であることから、事業計画書においては経費を見込まないこと。」とありますが、実施内容が明らかになった時点で、事業計画の見直しや経費の追加が可能との理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p> <p>今後、関係者間での協議及び予算措置を経て、実施内容を固めていく予定です。</p> <p>都予算額に合わせた事業実施計画等の変更については、No.38の回答もご参照ください。</p>
46	点検が必要な設備(構内交換電話設備等)の詳細	別冊	P42	別表5 浜松町館専有部分における管理業務委託の実施区分	<p>構内交換電話設備・電話機の製造者名・型番・施工会社名を御提示願います。</p>	<p>製造者名、主な設備の型番は以下のとおりです。</p> <p>なお、施工会社は未定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造者名:日立情報エンジニアリング(株) ・交換機型番: CX-01(浜松町館系統) ・交換機型番: MX-01(産業労働局庁舎系統)

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答
47	点検が必要な設備(入退出管理設備)の詳細	別冊	P42	別表5_浜松町館専有部分における管理業務委託の実施区分	<p>入退出管理設備の製造者名・型番・施工会社名を御提示願います。</p> <p>製造者名、主な設備の型番は以下のとおりです。なお、施工会社は未定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造者名:三菱電機(株) ・ヒューマンインターフェース型番: UFC17-1020 ・IDコントローラ型番: IDC-4400(4ch)、IDC-4800(8ch)
48	点検が必要な設備(放送音響設備)の詳細	別冊	P42	別表5_浜松町館専有部分における管理業務委託の実施区分	<p>放送音響設備の製造者名・型番・施工会社名を御提示願います。</p> <p>製造者名、主な設備の型番は以下のとおりです。なお、施工会社は未定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造者名:BOSE ・アンプ型番:PM8250N
49	点検が必要な設備(ITV設備)の詳細	別冊	P42	別表5_浜松町館専有部分における管理業務委託の実施区分	<p>ITV設備の製造者名・型番・施工会社名を御提示願います。</p> <p>製造者名、主な設備の型番は以下のとおりです。なお、施工会社は未定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造者名:(株)JVCケンウッド ・ネットワークビデオレコーダ型番: VR-X7100
50	点検が必要な設備(駐車場管制設備)の詳細	別冊	P42	別表5_浜松町館専有部分における管理業務委託の実施区分	<p>駐車場管制設備の製造者名・型番・施工会社名を御提示願います。</p> <p>製造者名、主な設備の型番は以下のとおりです。なお、施工会社は未定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造者名:アマノ(株) ・センサ制御盤型番:MSC
51	点検が必要な設備(温水器設備)の詳細	別冊	P42	別表5_浜松町館専有部分における管理業務委託の実施区分	<p>温水器設備の製造者名・型番・施工会社名を御提示願います。</p> <p>製造者名、主な設備の型番は以下のとおりです。なお、施工会社は未定です。</p> <p>[流し用]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造者名:(株)イトミック ・型番:EI-40N5(1)、ESD30B(R/L)X220C0 <p>[便所手洗い用]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・製造者名:TOTO(株) ・型番:REAK03B11

東京都立産業貿易センター(浜松町館)指定管理者募集 質問回答書

【注】「別冊」とは、募集要項別冊「管理運営業務の内容及び基準」を表します。

No.	事項	該当箇所		質問	回答
52	点検が必要な設備(昇降機設備)の詳細	別冊	P42	別表5_浜松町館専有部分における管理業務委託の実施区分	エレベーター・エスカレーター設備の製造者名・型番・施工会社名を御提示願います。 製造者名、主な設備の型番は以下のとおりです。なお、施工会社は未定です。 〔荷物用エレベーター〕 ・製造者名:守谷輸送機工業(株) 〔乗用エレベーター〕 ・製造者名:フジテック(株) ・型番(機種):XIOR、オーダーXIOR 〔エスカレーター〕 ・製造者名:フジテック(株)
53	点検が必要な設備(自動ドア・シャッター等)の詳細	別冊	P42	別表5_浜松町館専有部分における管理業務委託の実施区分	自動ドア・電動シャッター・スライディングウォール設備の製造者名・型番・施工会社名を御提示願います。 製造者名、主な設備の型番は以下のとおりです。なお、施工会社は未定です。 〔自動ドア〕 ・製造者:寺岡オート・ドアシステム(株) ・型番(機種):寺岡式エンジン(各種) 〔電動シャッター〕 製造者:三和シャッター工業(株) 型番(機種):三和製シャッター(各種) 〔スライディングウォール〕 ・製造者:小松ウォール工業(株) ・型番:小松ランニング 120D-SED