

ガラスハウス利活用事業に係るQ&A

No.	質問概要	回 答
1	資料6 ガラスハウス 管理運営に係る収支について 管理費の光熱水費について、内訳を知りたい。	別紙「ガラスハウス エネルギー等使用量」に、平成30年度及び令和元年度の電気、上水道、灯油の月別使用量を記載していますので参考としてください。
2	資料6 ガラスハウス 管理運営に係る収支について 修繕費・機械設備管理費・委託費などの内訳及び支払いが継続するのか知りたい。	別紙「ガラスハウス既存設備・機器等 点検・管理等の状況」に、主要な部分の状況を記載していますので参考としてください。
3	企画提案時のサービス購入料の額は変更可能か？	実施契約時にサービス購入料の額を確定しますので、変更は減額の場合に限り可能です。なお、改修工事にあたり施工内容の変更が生じた場合については、原則事業者の自己負担となります。
4	提案者が独自に行う内装デザイン等もサービス購入料の範囲に含めて良いか？	施設に固定されるものへの経費であれば、サービス購入料の対象となりますので、デザイン料も対象経費に含めることは可能です。
5	運営権対価の年額と加配金額の考え方について	運営権対価は、運営開始4年目～10年目の実質7年の間に本市へ毎年度納めていただく1年あたりの額で、申請時には様式第9号により提案してください。（必須項目） 一方、加配金額は、業績連動等により運営権対価とは別に加配が可能な納付額の提案を企画書Bで受け付けるものです。（任意項目） 審査にあたり、運営権対価は、「運営権対価の額」の審査項目で、加配金額は、「経営計画」の審査項目でそれぞれ評価いたします。
6	リニューアル後の施設の名称は？ ガラスハウスという名称を継続する必要はあるか？	自由な施設名称を設定可能です。ガラスハウスという名称の継続使用も可能です。
7	ガラスハウスの施設や敷地を担保として融資を受けることは可能か？	本体施設や敷地の所有権は市となりますので、それを融資等の担保にすることはできません。ただし運営権を担保にすることは可能です。
8	管理区域外に案内看板等を設置する際に、サービス購入料を充当することは可能か。	看板の設置は、資料5で示すガラスハウス（水色部分）及び周辺敷地（黄色部分）内に限りサービス購入料の対象となります。周辺施設（黄色部分）以外への設置は、サービス購入料の対象外となります。また、手続き等は事業者自身が行ってください。
9	市に提出する企画提案書以外の資料でプレゼンテーションを行うことは可能か？	プレゼンテーションでは、パワーポイント等を使用するなど、市に提出した企画提案書以外の資料により説明することは可能です。ただし、審査委員に対して別途資料を配布することはできません。
10	津山市の指名登録は必要か？	必要ありません。また市内、市外の事業者から本事業の趣旨に沿った提案を広く受け付けることとしています。
11	対象施設となるガラスハウスの周辺敷地は事業者が管理する必要があるか？	お見込みの通り、資料5で示す周辺敷地（黄色部分）内は、事業者にて管理してください。
12	提案者が1者の場合でもプレゼン審査は実施されるか？またその場合、失格となる可能性はあるか？	提案者が1者の場合でもプレゼンテーション及びヒアリングによる審査は実施し、評価点が150点満点中60%に満たない場合は失格となります。

## ガラスハウス エネルギー等使用量

### 電気

(kWh)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	備考
H30年度	98,227	101,978	113,417	124,272	152,033	121,256	99,404	88,029	111,308	109,354	100,499	105,921	1,325,698	
R1年度	94,504	100,257	95,072	140,081	166,809	130,028	88,321	99,000	112,309	110,564	107,870	85,012	1,329,827	

### 上水道

(m<sup>3</sup>)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	備考
H30年度	741	905	1,130	1,759	2,566	1,153	823	1,639	794	816	821	890	14,037	(プール使用量)
	36	44	114	220	300	99	39	0	0	0	0	0	852	(冷却塔使用量)
	659	700	749	833	1,699	941	659	614	623	584	558	521	9,140	(その他)
	1,436	1,649	1,993	2,812	4,565	2,193	1,521	2,253	1,417	1,400	1,379	1,411	24,029	総使用量
R1年度	815	1,040	1,073	1,449	3,001	1,452	1,347	933	910	674	747	818	14,259	(プール使用量)
	13	45	26	182	357	160	40	0	0	0	0	0	823	(冷却塔使用量)
	627	804	700	1,033	1,875	940	668	555	532	562	553	369	9,218	(その他)
	1,455	1,889	1,799	2,664	5,233	2,552	2,055	1,488	1,442	1,236	1,300	1,187	24,300	総使用量

### 灯油

(ℓ)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	備考
H30年度	22,471	19,279	19,298	12,967	15,900	18,600	24,400	28,258	44,020	45,539	39,662	33,911	324,305	主に、プールの温水及び空調機の熱源として使用
R1年度	26,024	17,884	7,395	14,326	18,153	17,302	17,287	32,963	42,853	41,727	40,340	22,509	298,763	

ガラスハウス既存設備・機器等 点検・管理等の状況

分類	設備・機器等の名称	点検等の法定義務	指定管理者の対応 (～R3.3)	現在の状況(津山市) (R3.4～)	運営開始後の対応(運営権者)	費用 (年間予算)
施設全体	ビル管法の特定建築物として 建築物環境衛生管理技術者(ビル管理士) による点検・報告	有	ビル管理士の選任は外注 点検結果を美作保健所に報告	特定建築物として休止	特定建築物として再開必要 (用途区分によって対応が異なる)	不明
水道関係	受水槽の水質検査(40㎡×2槽)	有	点検業者に委託	特定建築物として休止状態のため 水質検査は不要	改修内容による	約26万円
	プールの水質検査	有	点検業者に委託	なし	運営内容による	約27万円
電気関係	自家用電気工作物 (高圧受変電設備)	有	中国電気保安協会に委託	中国電気保安協会に委託	同様の手続きが必要	約59万円
消防関係	消防設備点検	有	専門業者へ委託	専門業者へ委託	専門業者へ委託	約33万円
	灯油地下タンクの点検 (ボイラーの熱源)	有	危険物保安監督者の選任 漏洩検知管の点検(毎週)	休止扱い (休止届、危険物保安監督者の解任届済)	運営内容による (継続の場合、指定管理者と同様の管理要)	不明
	防火対象物の定期点検	有	専門業者に委託	点検は休止状態	運営内容による	不明
	排煙オペレーター装置の点検		専門業者に委託	点検は休止状態	運営内容による (継続の場合、指定管理者と同様の管理要)	不明
空調関係	空調設備の点検 (フロン排出抑制法に基づく点検)	有	専門業者に委託	休止中3カ月毎に市で簡易点検実施	運営内容による	不明
	灯油熱源の煤煙濃度測定 (煤煙濃度の法定点検)	有	専門業者に委託	休止扱い (休止届済)	運営内容による (継続の場合、指定管理者と同様の管理要)	不明
警備関係	機械警備による施設警備		セコムに委託	セコムに委託	運営事業者の判断による	約47万円
EV関係	エレベーターの点検	有	メーカーに委託	休止扱い (休止届済)	運営内容による (継続の場合、指定管理者と同様の管理要)	不明
自動ドア	自動ドアの保守点検		定期的な点検はなし	定期的な点検はなし	運営事業者の判断による	不明
ウォーター スライダー	ウォータースライダーの法定点検	有	専門業者に委託	休止扱い (休止届済)	運営事業者の判断による	不明