

地域連携で進める荻窪三庭園の施設運営パートナー募集要項に関する質問と回答

令和5年11月22日（水）までに受け付けた質問への回答は以下のとおりです。

No.	質問項目		質問内容	回答
1	募集要項	P 6 第2章 対象施設と指定管理期間 1 対象施設 2 指定期間	荻外荘公園は令和6年12月開園予定とありますが、いつ頃から現地に入って業務が行えるかご教示ください。	令和6年10月末竣工予定で、現地に入って業務（準備期間に係る業務委託の業務）が行えるのはその後になります。なお、施工中でも、施工業者との調整により、現地の確認は可能と考えます。
2	募集要項	P 6 第2章 対象施設と指定管理期間 2 指定期間	荻外荘について、令和6年4月1日から令和6年12月1日（予定）までの期間は、施設運営パートナー業務の準備期間となっていますが、準備業務を行うための場所はご提供いただけるかご教示ください。	荻外荘公園の準備期間に係る業務委託の業務を行うため、大田黒公園の管理事務所、記念館2階、蔵や、角川庭園・幻戯山房の2階、倉庫を、大田黒公園、角川庭園の施設運営に支障ない範囲で使用して構いません。
3	募集要項	P 7 第3章 管理運営 1（1）開園時間、休園日（館内整理日を含む）	三庭園全ての休園日が毎週水曜日となっております。大田黒公園は現在、水曜日も開園しておりますが、休園ということでしょうか。また、荻外荘公園の芝生広場も水曜日は休園という認識でしょうか。	ご認識のとおりです。ただし、（1）の表の下の※にある通り、施設運営パートナーは区の承認を得た場合、開園時間及び休園日を変更することができます。また、表の内容に関わらず、施設運営パートナーは、区の承認を得た場合、臨時的に開園時間及び休園日を設定することができます。
4	募集要項	P 7 第3章 管理運営 1（2）業務時間	業務時間について指定時間外はどのような業務も施設内に滞在できないということでしょうか。	必要な場合は業務時間外であっても施設内に滞在できます。
5	募集要項	P 8 第3章 管理運営 5（1）業務の責任分担	三庭園における施設等の修繕、小修繕（1件130万円（税込）以下の修繕）の直近の修繕実績を開示いただくことは可能でしょうか。	令和2年度以降に実施した130万円以下の小修繕の実績は別紙1のとおりです。
6	募集要項	P 7 第3章 管理運営 5（1）業務の責任分担（2）施設の修繕について	角川庭園・幻戯山房については、その現状を踏まえた「小修繕の範囲を超える修繕」には、1件130万円超の修繕だけでなく、小修繕を複数まとめて実施することも含まれるのでしょうか。施設運営パートナーとして角川庭園・幻戯山房の修繕費には、いくら程度を見込むのが妥当でしょうか。	修繕ごとの金額で負担を区分します。そのため、130万円以下の小修繕を複数件まとめて行うことで130万円超となった場合も、施設運営パートナーの負担となります。なお、修繕内容や状況により、小修繕箇所を含み合理的に判断して大修繕の中で行うことも考えられます。修繕費の見込額については、令和2年度以降に区が負担した130万円以下の小修繕の実績を別紙1まとめましたのでご参照ください。
7	募集要項	P 8 ～10 第3章 管理運営 5（1）業務の責任分担（3）リスクの分担	要項8-9頁「（1）業務の責任分担」内では「物価・金利変動に伴う経費の増」はパートナー側に責任分担◎がありますが、要項10頁「（3）リスクの分担」では物価の変動について状況に応じて指定管理者負担もしくは協議となっています。どちらの記載が優先されるでしょうか。	「物価・金利変動に伴う経費の増」は施設運営パートナーの責任分担となります。しかしながら、収支計画に多大な影響を与えるような、物価の大きな変動については運営上のリスクと捉えて、募集要項P10のリスク分担のとおり両方で協議します。

No.	質問項目		質問内容	回答
8	募集要項	P10 第3章 管理運営 5 (3) リスクの分担	物価の変動や法令等の変更について、収支計画に多大な影響を与えるものは協議となっています。杉並区公契約条例に基づき上昇していく賃金の上昇分は年度ごとに追加していただけるのでしょうか。募集要項13ページ第4章2指定管理料④に令和7年度の年間事業規模の上限は134,900,000円(税込)を予定し、令和7年度以降も同様であると記載がありますが、毎年度上限値が平坦な中で、公契約条例に基づく賃金の上昇分も見込む必要があるとお考えかご教示ください。	毎年度の指定管理料の算定に当たっては、協定を締結する年度の労働報酬下限額を適用します。協定締結後の翌年度以降の労働報酬下限額については、改定後の労働報酬下限額を適用するようご協力をお願いします。ただし、改定後の労働報酬下限額を適用し、各年間事業規模を上回るなど収支計画に影響がある場合は協議してください。
9	募集要項	P11 第3章 管理運営 5 (4) 設備・備品の分担	区の備品になっているものの買い替えについて、区の前算で行う場合、この前算を指定管理料に含めることがあります、とありますが、今回提出する収支計画書には備品費を見込む必要はないと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
10	募集要項	P13 第4章 管理運営に要する経費 2 指定管理料 ④	指定管理開始までの荻外荘に係る業務は、別途業務委託により行ってとありますが具体的にどのような作業を想定されていますでしょうか。	荻外荘の運営を円滑に開始するために必要な業務を指します。事業計画書作成、職員採用・研修(ガイドの育成含む)、広報宣伝、指定事業・自主事業の準備(展示の準備、カフェ、ショップの開設準備(食品衛生許可等の手続き含む))、建物・園地清掃等を想定しております。(建物(荻外荘・展示休憩施設棟とも)の完成は10月末予定)
11	募集要項	P18 第5章 公募・選定 4 (2) ④第二次審査及び施設運営パートナー候補者の選定	第二次審査のプレゼンテーションとヒアリングについて、参加可能人数や使用可能機器(プロジェクターなど)で決まっていることがあればご教示ください。	二次審査の審査方法は選定委員会で決定するため、現時点ではお示しできません。なお、機器類が必要となる場合、PC、プロジェクタ、スクリーン、プロジェクタ接続用のHDMIケーブルについては区が用意いたします。
12	募集要項	P19 第5章 公募・選定 4 審査・選定に関する事項	各評価項目の配点をご教示ください。	各評価項目の配点は、現時点では非公開です。令和6年1月下旬の施設運営パートナー候補者選定結果公表時に公開いたします。
13	募集要項	P22 第6章 決定後の手続き 2 準備・引き継ぎ	【指定管理期間前の準備】として、区との連携・調整があげられていますが、前管理者と施設運営パートナーの引き合わせなど区として予定されていることがありましたらご教示ください。	必要に応じて前管理者・施設運営パートナー・区の三者で準備・引継ぎを行う場を設ける予定です。
14	募集要項	P29 別紙2 応募書類一覧 1 応募書類一覧 NO.6	勘定科目内説明細書・個別注記表提出に関して上記書類、法人税申告書には添付していません。提出いたします事業報告書の財産目録を参照いただくということでしょうか。	【地域連携で進める荻窪三庭園の施設運営パートナー募集説明会に関する質問と回答】 回答No. 5のとおりです。
15	募集要項	P29 別紙2 応募書類一覧 1 応募書類一覧 NO.6	会計監査人及び監査役会の監査報告書謄本は作成していません。提出は必要でしょうか。	回答No. 14のとおりです。

No.	質問項目		質問内容	回答
16	募集要項	P 30 2 書類作成上の注意	書類の提出におけるファイルの指定はありますか。 (製本、紙フラットファイルなど)	A 4判縦型紙フラットファイルにてお願いします。 背・表紙ラベルについては、1 応募書類一覧の表 中一番右側に記載に基づきお願いします。
17	募集要項	P 31 別紙3 様式4、5、6の作成要領	標準ページ数をお示しされ、「大幅な変更でない限り、ページ数が増減しても構いません」とありますが、ここでいう大幅な変更とは、具体的にどのようなことを想定されていますか。また、増ページほどの程度を想定されていますでしょうか。	限られた選定スケジュールの中で選定を行うため、 増ページは1ページ程度と考えます。
18	募集要項	P 31 別紙3 様式4、5、6の作成要領 2 各様式の記載内容等	受付けた質問等の内容に対応して様式を更新し、杉並区HPにて公開される旨のご案内が募集説明会にてありました。最終更新はいつになるでしょうか。	本質問回答と同時に最終更新します。
19	参考図面	参考図面2 杉並区荻外荘公園 平面図	台所(事務室)に設置される事務机等の什器・備品の数をご教示ください。	事務机等の什器・備品の数については予算確定前であるためお示しできません。
20	参考図面	3 杉並区立荻外荘公園 平面図	カフェの客席数をご教示ください。	カフェ事業は自主事業のため、応募書類においては、応募者が自由に想定して構いません。実施の際は、事業計画に基づき区と協議を行っていただきます。なお、区の想定は20席程度です。
21	参考図面	3 杉並区立荻外荘公園 平面図	ショップの陳列棚はどのような仕様となるかご教示ください。	現在建設工事発注手続き中で設計図をお示しできないため、検討過程におけるイメージ図を別紙2のとおりお示しします。実際の仕様と異なる場合があります。
22	参考図面	3 杉並区立荻外荘公園 平面図	展示休憩施設棟には収納があまり多くないようですが、ショップの在庫品などを保管する場所はどちらを想定されていますでしょうか。	別紙3のとおりです。なお、荻外荘「和室1」の寝室倉庫1、2や、展示休憩施設棟から少し離れてしまっていますが、大田黒公園の「蔵」、角川庭園の「倉庫」も保管場所として使用できます。
23	参考資料(展示品リスト)		区ではこの他、荻窪地域に縁のある人物等に係る展示資料を所蔵していますと記載されていますが、その資料のリストをご教示いただくことはできますか。	リストとして示すことはできませんが、ご指摘の所蔵品の掲載を含む図録のリストを別紙4のとおりお示しします。別紙4中、黄色マーキング部が、荻窪関連の図録です。 これらの図録は、インターネット上で閲覧することはできませんが、杉並区役所内区政資料室、杉並区立各図書館に所蔵しています。
24	業務要求水準書	P 6 第1章 共通事項 5 (2)	施設運営パートナーは統括責任者を定めることとあり、従業員の管理監督も行うこととなっていますが、複数社で共同事業体を結成した場合には、三庭園の統括責任者を1名定めるものの、各社の従業員管理は各社の責任者が行うものと考えてよろしいでしょうか。	複数の団体で共同事業体を結成する場合、統括責任者は、本件の主たる業務(建物を保存し、鑑賞させることを目的とした公開(展示)をする業務)を実施する団体の者を設定してください。各社の従業員管理は各社の責任者が行って差し支えありませんが、統括責任者は全ての業務を統括する者として会社間の枠にとらわれずに指示・監督する体制としてください。

No.	質問項目		質問内容	回答
25	業務要求水準書	P 10 第2章 建物設備保守点検業務 1 (4) 3)	応募者毎に見込む修繕費が異なると総額に大きく影響する可能性があるため、小修繕にかかる費用は庭園ごとにくら程度を見込むのが望ましいかご教示ください。	見込額はありますが、小修繕の実績については別紙1のとおりです。
26	業務要求水準書	P 11 第2章 建物設備保守点検業務 2 (5) 建築基準法関係防災設備等の点検	建築設備定期検査もしくは特殊建築物定期検査を含みますか。	含みます。以下については、建築設備定期検査、特殊建築物定期検査を行ってください。 ・荻外荘公園 展示休憩施設棟 ・角川庭園 幻戯山房
27	業務要求水準書	P 11 第2章 建物設備保守点検業務 2 (6) (7)	台数を示していただけませんか。	台数は以下のとおりです。 ・自動ドア2基 (荻外荘1基、展示休憩施設棟1基) ・昇降機1基 (展示休憩施設棟)
28	業務要求水準書	P 14 第3章 建物清掃管理業務 2 (2) 1) ①荻外荘	定期清掃年6回「犬走りと構内通路」の具体的な範囲を示していただけませんか。	犬走りは荻外荘外周の砂利敷き部分、構内通路は荻外荘周辺の石張舗装、敷石舗装、飛石部分を想定しています。
29	業務要求水準書	P 25 第6章 施設利用受付業務	荻外荘について、観覧料を有料とすることと、和室1～3を貸出対象とすることについてのお考えをお示しください。例えば、和室1～3が貸出中で観覧できなくとも、観覧料は同額とお考えでしょうか。	和室1～3は観覧を目的とした部屋ではなく、貸出しを目的とした部屋として設定しています。そのため、和室1～3が貸出しされている場合でも観覧料は同額となります。また、和室2・3は貸し部屋として使用するだけでなく、観覧をし終えた来園客の休憩スペースとしても使用することができます。
30	業務要求水準書	p 27 第6章 施設利用受付業務 3 (1) 1)	公園の管理運営方針に則した内容に限り、杉並区立公園条例に基づく物件を設けない占用の許可業務を行うとありますが、同一時間帯に複数の占有許可を認めることは可能でしょうか。	施設運営パートナーの工夫により、混乱なく円滑に行える場合は可能と考えます。
31	業務要求水準書	P 27 第6章 施設利用受付業務 3 (1) 物件を設けない占用の許可業務	物件を設けない占用の許可は公園利用者を排除して行う、園地や施設の貸し切り占有については原則公園の休園日に実施することとありますが、休園日でも占有に係る利用料金は平日と同じでしょうか。	お見込みのとおりです。
32	業務要求水準書	P 41 第9章 特記事項 指定事業と自主事業について 1. (1) 1) 解説 (ガイド) 事業	指定事業における解説 (ガイド) 事業は有料・無料のどちらを想定されていますでしょうか。	無料を想定しています。
33	業務要求水準書	P 42 第9章 特記事項 指定事業と自主事業について 1 (3) 来園 / 施設利用促進事業	角川庭園・幻戯山房の近代数寄屋造りを紹介するために、2階を活用する場合には、2階に同時に案内できる人数は何人までと考えておられますでしょうか。	角川庭園・幻戯山房の2階を活用する場合の人数制限は、事業毎に適切な人数を施設運営パートナーで決めていただきます。また、人数を設定する際はイベント等が円滑かつ安全に開催されるように設定してください。

No.	質問項目		質問内容	回答	
34	業務要求水準書	P 43	第9章 特記事項 指定事業と自主事業について 1. (4) 2) 大田黒公園紅葉ライトアップ事業	紅葉ライトアップ期間 10日程度(点灯時間は午後6時から9時までとする。)とありますが日数及び点灯時間を変更することは可能でしょうか。	その年の気象状況等に応じて、実施日数と点灯時間は柔軟に設定することが来園者サービスにつながると考えます。実際の期間、点灯時間は、事業計画に基づき区と協議の上、決めていただきます。
35	業務要求水準書	P 43	第9章 特記事項 指定事業と自主事業について 1. (4) 1) 物販事業	現在貴区にて販売されている荻外荘オリジナルグッズの販売実績を商品別にお示しください。	令和4年度及び令和5年度の実績を別紙5のとおりお示しします。 なお、令和5年度は4種6つの新商品を追加しました。(杉並区公式ホームページ、ページ番号1074097「荻外荘オリジナルグッズ」参照)
36	業務要求水準書	P 43	第9章 特記事項 指定事業と自主事業について 1. (4) 2) 大田黒公園紅葉ライトアップ事業	大田黒公園の紅葉ライトアップと荻外荘完成記念月間イベントに関する事業での荻外荘公園のライトアップは指定事業となっておりますが、令和7年度以降は荻外荘公園のライトアップは自主事業として実施することは可能でしょうか。	(4) 任意の自主事業として企画していただくことができると考えます。実施の際は、事業計画に基づき区と協議を行っていただきます。
37	業務要求水準書	P 43 ~45	第9章 特記事項 指定事業と自主事業について 1. 1) 物販事業、2. (1) カフェ事業、 (2) ショップ事業	ショップ(指定・自主)、カフェはそれぞれ単独での運営が基本仕様となるでしょうか。例えばカフェのレジでグッズ販売を兼用するなどの運営形態は可能でしょうか。	お示しいただいた形態は、食品衛生許可が下りるようなかたちであれば可能であると考えます。
38	業務要求水準書	P 50	第10章 特記事項 荻外荘公園について 2. 芝生広場の維持管理について	令和6年度の荻外荘公園の芝生管理について、冬芝の播種の時期は9月~10月頃だと思われま。指定管理期間前ですので、指定管理者外で冬芝の播種を実施し、指定管理者の芝管理は12月から開始するという認識でよろしいでしょうか。	工事完了時に工事業者が芝生の復旧作業を行います。施設運営パートナーの芝生管理は工事完了後の令和6年11月からを予定しております。
39	業務要求水準書	P 62	別紙1 費用分担表	荻外荘公園及び展示休憩施設棟の光熱水費想定をお示しください。	荻外荘公園及び展示休憩施設棟は供用開始前の施設であり、光熱水費の支払実績がないため、大田黒公園及び角川庭園の光熱水費の前年度の実績を参考としてください。なお、荻外荘公園の南側の芝生広場(旧遊び場108番)の光熱水費は実績(3年分)は回答No. 41をご参照ください。 【大田黒公園】事務所及び園地 令和4年度：上下水道料金331,972円、電気代1,724,682円、ガス料金12,857円 【角川庭園】事務所及び園地 令和4年度：上下水道料金81,791円、電気代425,901円、ガス料金10,006円
40	業務要求水準書	P 62	別紙1 費用分担表	荻外荘展示休憩施設棟の詳細図面や内装のイメージ図などがあればお示しください。また、導入される厨房機器(冷蔵庫含む)、ショーケース、テーブル及び椅子等の数や型番等の詳細をご教示ください。	回答No21のとおりです。

No.	質問項目		質問内容	回答
41	その他	その他	杉並区が運用していた際の荻外荘公園（遊び場108番）の光熱水費を開示いただくことは可能でしょうか。	<p>南側の芝生広場(旧遊び場108番)の光熱水費は実績(3年分)は以下のとおりです。 荻外荘公園の整備工事に着手するため、南側の芝生広場(旧遊び場108番)は令和4年6月末日に閉鎖したため、令和4年度の実績は3か月分となります。</p> <p>令和2年度：水道料金76,815円、電気料金41,963円 令和3年度：水道料金65,585円、電気料金84,839円 令和4年度(6月まで)：水道料金10,931円、電気料金17,191円</p>
42	その他	その他	現在行われている荻外荘の整備工事で整備した施設設備の不具合が生じた場合には工事の瑕疵保証となりますでしょうか。その場合、建物、施設、設備における瑕疵保証の範囲をお教えてください。	瑕疵保証の範囲は工事請負契約の契約条項によります。別紙6をご参照ください。