

●松江市京店カラコロ広場及び旧日銀松江匠工房指定管理者公募に係る質問及び回答（令和4年7月27日受付分）

質問事項	質問内容	回答
1 事業計画書について①	新規で法人設立する予定だが、その場合、事業計画書の【3-1】【3-2-1】【3-3】はどのように記載すれば良いのか。	【3-1】【3-2-1】は、「新規で法人設立するため実績なし」とすることも可能です。ただし、アピールポイントとして自身や関係団体などの財務情報などを書くことは可能です。基本的に申請者から発しない情報は、審査員が質問しない限り分からないまま審査することとなります。 【3-3】は、設立後の法人が施設を運営するために整備する計画の組織・人員体制をお示しください。
2 事業計画書について②	事業計画書の【2-1】と【2-3】の違いは何か。	【2-1】は、施設の設置目的※及びカラコロ工房新活用基本構想の内容を実現するために、どのような方針で施設を運営するかご記載ください。 ※設置目的 （カラコロ広場）市民の憩いとふれあいの場を創造し、あわせて古くから商いの地として栄えた京店周辺市街地の活性化を図る。 （カラコロ工房）中心市街地の活性化に関する法律に基づき、一般消費者の生活の用に供される工業製品の製造又は加工、役務をその媒体である物の提供を通じて提供する事業を目的とし、もって市民生活の利便の増進に寄与する。 【2-3】は、適切な広報等の実施や施設の魅力向上を図ることによって、利用者の増加や施設の活性化に資する計画をご記載ください。
3 事業計画書について③	審査項目【2-3】及び【2-5】について、「利用促進の計画」と「サービス向上につながる優れた提案」の具体的な考え方について教えて欲しい。 ※前者は広報・宣伝の計画、後者は「2-4」（セルフモニタリングの計画・体制）をしたうえで、その結果を反映させる為の施策案や体制ということが良いか。	お見込みのとおりです。 【2-3】について 適切な広報等の実施や施設の魅力向上を図ることによって、利用者の増加や施設の活性化に資する計画をご記載ください。 【2-5】について 現在の管理運営状況や課題等を的確に把握し、既存の事業を改善するなど、利用者の利便性や快適性の向上につながる計画をご記載ください。
4 仕様書別記Ⅰについて	別記Ⅰのテナント一覧のテナント数や利用料金設定はリニューアル後も継続か。 また、同じく別記Ⅰに記載のある「K」「R」「S」「T」「U」「V」については指定管理者が利用料を払って利用しているものか。	テナント数については特に定めておりませんが、施設改修を伴うテナント数の増減については、ご希望に沿えない場合があります。 利用料金については仕様書7ページに記載のとおりです。 また、指定管理者が利用料を払っているのは「K」のみです。その他はテナントが利用料を支払い利用しています。

●松江市京店カラコロ広場及び旧日銀松江匠工房指定管理者公募に係る質問及び回答（令和4年7月27日受付分）

	質問事項	質問内容	回答
5	コロナ前の実績について	新型コロナウイルスの影響が出る前の平成30年度の利用料金収入について内訳はどのようになっているのか。 また、地下金庫室、3階教室、テラス、カラコロ広場の利用頻度を知りたい。	【利用料金内訳】回答別紙1をご参照ください。 【利用頻度】回答別紙2をご参照ください。
6	カラコロ工房のリニューアル後の設備や利用料金設定について	飲食店基本設備完備のテナント数と家賃設定は決まっているのか。	現段階では給排水設備やグリストラップなど基本的な設備は市で設置する予定ですが、テナント数も含めた詳細につきましては指定管理者が決まり次第、内装部分の基本計画と一緒に策定していく予定にしております。 家賃設定については仕様書7ページに記載のとおり条例で定める額を上限に指定管理者で定めることが出来ます。
7	自主事業のスペースを利用者に貸し出すことについて	指定管理者が自主事業で借りたテナントを利用者に貸すことは可能か。転賃にあたるからダメか。	そのような利用は想定していません。
8	本館1階の利用について	本館1階は現在の飲食店部分も含めて基本的に物販のみか。自主事業で借りれば飲食店許可またはキッチン設備を取得しても良いか。	仕様書7ページにご記載のとおり、松江市が指定する自主事業について実施場所までは定めておりません。よって物販以外の利用も可能です。 また、自主事業で借りれば飲食店許可またはキッチン設備を取得しても良いです。
9	本館1階の設備について	本館1階の飲食店の設備はどこまでが市の所有なのか。	松江市が所有しているのは一部のイスとテーブルのみとなります。
10	現在の自主事業の利用頻度について	現在の指定管理者の自主事業である和菓子体験のコロナ前の利用人数は何人か。	「回答別紙3」を参照ください。

●松江市京店カラコロ広場及び旧日銀松江匠工房指定管理者公募に係る質問及び回答（令和4年7月27日受付分）

	質問事項	質問内容	回答
11	火気の使用について	現在のカラコロ工房ではテナントでの火気の使用が出来ないところもあったようだが、リニューアル後も制限があるのか。	現在は指定管理者の判断のもと、テラスを含めたレンタルスペースを利用いただく際は極力火気の使用を控えていただくよう依頼してありますが、火気の制限はありません。消防法などを守りつつ使用ください。
12	従業員について	市が指定する自主事業の従業員と、指定管理の従業員の併用は可能か。	可能ですが、経費についてはそれぞれ案分計上できるようにしていただく必要があります。
13	収支予算について	R5～R9年度の各年の収支予算を計画する上での参考として、R3年度の以下の収支内訳が知りたい。 ≪収入≫ ・利用料金におけるテナント、レンタル利用料、カラコロ広場レンタル利用料の内訳。 ≪支出≫ ・水光熱費等における、カラコロ工房側とカラコロ広場側の内訳。	【回答別紙1】をご参照ください。
14	カラコロ広場利用料金について	カラコロ広場利用の現行の料金はいくらか。 一次的な利用 m ² あたり 1日___円 その他の利用 m ² あたり 1月___円	一次的な利用 m ² あたり 1日200円 その他の利用 m ² あたり 1月1,363円 ※一時的な利用とは、使用期間が10日未満のもの。
15	カラコロ広場利用可能面積について	イベントとしてカラコロ広場全体を利用する場合の面積の計算方法は敷地面積（1260.25m ² ）からの建築面積（248.96m ² ）を差し引いた面積（1011.29m ² ）と考えてよいか。	お見込みのとおりです。（中央の傘が設置してある部分や京店商店街への通路部分も含んだ面積となります）
16	決算書の提出について	コンソーシアムで申請する場合、決算書の提出は主となる事業者分だけで良いか。	募集要項6ページに記載のとおり、決算書は構成団体ごとにご提出ください。