

川西市市営住宅等指定管理者指定申請に関する質問事項及び回答

No	該当箇所		質問事項	回答
1	募集要項		P3 指定管理料の内訳、イ事業費にて前回の公募時では修繕費は精算となっておりますが、今回から精算は無くなったという認識でよろしいでしょうか。また収支計画書に見込んだ修繕費に対して、天災等により見込んだ修繕費を上回る場合には協議可能でしょうか。	お見込みのとおりです。 また、予測不能の事態が起きた場合等、指定管理の継続に支障のきたす恐れのある場合は協議可能です。
2	募集要項		P3 ③管理口座・区分整理に関して、指定管理者としての業務に係る経理とその他の業務に係る経理を区分するとの記載がございますが、その他の業務には提案業務等も含まれるのでしょうか。具体的に想定されているその他経費項目についてお示しください。	その他の業務に提案業務は含みません。 指定管理経費に含まない経費があれば、その他の業務に計上してください。
3	募集要項		P3 ⑤収納に関するペナルティについて、仮に1年の総調定額を250百万円とし、実質収納率を99.50%とした場合に計算式に当てはめると、 $1,250百万円 \times (99.59\% - 99.50\%) \times 50\% = 0,56百万円$ となりますが、この想定で問題ないでしょうか。	質問事項の仮定を当てはめると、 ペナルティーの金額は562,500円となります。
4	募集要項		P8 選定結果の通知をいただける時期、通知の手段（郵送・HPへの公開・電話等）をご教示ください。	選定結果は11月中旬に郵送にて通知します。また、合わせて審査講評をホームページに掲載します。
5	募集要項		P8 プレゼンテーションについて、以下の現予定をご教示ください。 ・プレゼンテーションの日時に関する通知はいつ頃いただけますでしょうか。 ・参加可能人数をご教示ください。 ・説明の時間、想定質疑等を行う場合はその時間をそれぞれお示しいただけますでしょうか。 ・プロジェクター等で事業計画書を投影してもよろしいでしょうか。 ・追加資料の配付は不可とのことですが、事業計画書を抜粋した追加資料等を作成し、投影することは可能でしょうか。	各応募者には別途メールにて通知します。
6	業務委託仕様書		P1 5万以上の備品購入の際は市と協議とございますが、備品以外の購入に関する費用で協議する項目はございますでしょうか。（例えば市営住宅だよりの印刷製本費等）	特にありません。
7	業務委託仕様書		P1 職員の資格に関して、一級建築士または二級建築士は他業務と兼務でもよろしいでしょうか。	一級建築士または二級建築士は、同事務所内での常勤を想定しており、他業務と兼務は可能です。ただし、緊急の現場への迅速な対応が可能であり、かつ、修繕の費用や手法について、その都度、専門的な判断を行う体制が継続されている状況であれば、非常勤でも可能です。
8	業務委託仕様書		P6 用途廃止予定の移転が決まった場合、移転補償費はこれまで通り市から入居者に支払われるのでしょうか。また移転を進めている小戸団地の移転業務は現在市が窓口で行っており移転補償費の話を入居者に説明していますが、4月より指定管理者が移転業務を行った場合でも継続して移転補償費の支払いは市から支払われるという認識で宜しいでしょうか。	移転補償費の支払いは小戸団地も含め今後も引き続き市が行います。
9	業務委託仕様書		P6 用途廃止予定住戸の移転促進業務に関して、指定管理期間内に仮に1世帯も変動がなかった場合、ペナルティ等がございますでしょうか。もしくはモニタリングの評価等に影響はありますでしょうか。	ペナルティは特に想定しておりませんが、モニタリングの評価の際は、業務の取り組み状況を鑑み、影響することがあると想定しています。
10	業務委託仕様書		P8 空き駐車場の有効活用について、栄花団地該当箇所の行政財産使用料の費用は年間いくらとなりますでしょうか。併せて住民のニーズに応じるために、該当箇所のこれまでの経緯を可能な範囲でご教授いただけますでしょうか。	年間行政財産使用料は1,077,120円（4,400円×244.8㎡）の想定です。 該当箇所は花屋敷団地建替事業（花屋敷団地旧A・B・C棟と絹延団地1・2号棟の建替・集約事業）における花屋敷団地の駐車場解体に伴い、仮設駐車場として整備しました。仮設駐車場整備にあたり、住民説明を行った際、事業終了後の土地活用に関しては今度の検討課題と説明しています。

11	業務委託仕様書		P12	少なくとも月に1回空き住戸の換気を行い、ベランダの鳩フン清掃などを行い衛生環境を整えるとの記載がありますが、空き住戸の対象範囲は平屋以外の住戸が対象となりますでしょうか。また、空き住戸に対して段階的にベランダに鳩ネットを設置しても問題ないでしょうか。	平屋以外の住戸が対象です。 また、段階的な鳩ネットの設置は指定管理経費内で行う分には問題ありません。
12	業務委託仕様書		P14	住宅用火災報知器及び消火器の撤去及び更新の費用は修繕料で実施との認識で間違いないでしょうか。	修繕料とは別で金額を見込み、実施してください。
13	業務委託仕様書		P14	火災報知器と記載ありますが、火災警報器という認識で宜しいでしょうか。火災警報器の場合、BL認定品などの指定はありますでしょうか。令和9年度令和10年度で火災報知器個数、消火器の本数の記載がありますが、対象住宅はどちらの住宅になりますでしょうか。	お見込みのとおりです。対象住宅については、各応募者に別途メールにて通知します。
14	業務委託仕様書		P17	管理人・自治会支援について、共益費の回収等を管理センターで実施することにより、管理人の負担を軽減することができ、管理人のなり手が増えると予想されますが、共益費回収を委託するとして、未納分の共益費に関しては、新たにペナルティが加算されることはありませんでしょうか。	質問内容の場合、共益費の回収の委託元は団地入居者になると想定されますので市がペナルティを加算することはありません。ただし、提案業務の進捗管理としてモニタリングで評価します。
15	業務委託仕様書		P20	昇降機保守管理を月に1回実施する。詳細な仕様は別紙仕様5のとおりとするがありますが、24時間の遠隔監視を行ってれば月1回の点検を行っているとみなされますでしょうか。	24時間の遠隔監視を行っていたとしても、月1回の実地点検は必要です。
16	別紙仕様書	仕様4-1	P11	出在家団地及び集会所の構造は鉄筋8階建、滝山団地及び集会所の構造が鉄筋4階建との記載ですが、正しい階数は出在家団地は鉄筋4階建、滝山団地が鉄筋8階建ということでしょうか。	お見込みのとおりです。 集会所は両団地とも平屋です。
17	別紙仕様書	仕様6		加茂桃源団地への定期保守点検回数について、『5.保守形態』においては「①定期保守点検年1回」の記載があるのに対し、『9.保守業務内容』においては「回数年2回を基本とします。」と記載があります。年1回が正しい回数である認識でよろしいでしょうか。	保守業務は年に1回です。
18	募集要項	別紙1		備考にて一部住戸は敷地のみ管理対象との記載がありますが、何か管理内容についてお考えはありますでしょうか。	草の繁茂に対する除草や不法投棄及び不法侵入に対する対応などです。
19	募集要項	別紙1		「※3既存入居者が退去後に計画的に用途廃止する団地に○印をつけています。」との記載がありますが、提案時点で考慮が難しいものについては、指定管理料は5年間管理を行った想定での提示で問題ないでしょうか。	問題ありません。
20	募集要項	別紙1		市営住宅が増加する計画や既存住宅に保守点検が必要な設備が追加される計画はあるのでしょうか。もし、ある場合は費用を見込むべき項目や概算想定金額をお示しください。	現在のところ、今後5年市営住宅の整備及び設備の追加の予定はありません。
21	募集要項	別紙2		管理上の瑕疵による施設・設備・備品等の損傷については、指定管理者の責任分担となっていますが、万が一、崩落防止措置等を行っていない斜面等があった場合については指定管理者側の責任範囲外と捉えてよろしいでしょうか。	急傾斜地崩壊危険区域に立地する市営住宅はありませんが、その他災害危険区域に立地する市営住宅で災害による損傷があった場合は、市と協議して費用負担を決定します。
22	募集要項	様式8		事業計画書には管理実績等を記載してもよろしいでしょうか。	問題ありません。

23	募集要項		PI	今後の管理戸数の増減予定について、別紙1に記載のあるもの以外に木造住宅の除却、建替えなどの予定はございますでしょうか。また、別紙1に記載されている以外の既に除却された住宅敷地の管理は含まれないとの認識で間違いはないでしょうか。	現在のところ、別紙1に記載しているもの以外で木造住宅の除却、建替えなどの予定はありません。また、住戸（管理戸数）以外に、既に解体済みである住戸敷地も管理に含まれます。例えば、川西団地では現在管理戸数は5戸となっていますが、解体済みの5戸分の敷地も管理の対象です。敷地の管理範囲については、別紙1-2を参照ください。
24	募集要項		PI	「当該期間中の人件費等は指定管理者の負担とします。」とのことですが、内定した次期指定管理者との認識で間違いはないでしょうか。	お見込みのとおりです。
25	募集要項		PI-2	指定管理者が行う業務について、①～⑦の項目の記載がありますが、内容の変更があった場合、指定管理料の増減はないとの認識で間違いはないでしょうか。	指定管理の継続に支障のきたす恐れのある場合は指定管理料について協議が可能です。
26	募集要項		P2	「共益費、空き地使用料の徴収」と記載がありますが、仕様書においては、PI7に日高団地B棟において共益費の確認との記載しかありませんが、対象となる団地並びに空き地について、業務内容も含めご教示下さい。	「共益費、空き地使用料の徴収」の対象となる団地は以下のとおりです。 共益費：花屋敷団地A棟、栄南団地7号棟、栄北団地 空地使用料：新生団地、栄南団地1,2号棟、花屋敷団地E,F棟 また、募集要項2ページ(2)③記載の「共益費、空き地使用料の徴収」とは市が発出した納付書に対する徴収業務です。業務委託仕様書17ページの共益費の確認とは団地入居者間で回収している共益費の回収確認のことです。
27	募集要項		P2	「～市が実施する施策に協力すること。」とありますが、現状、決まっている具体的な施策はございますでしょうか。	特にありません。
28	募集要項		P7	申請書類について、A4判で統一し、ページ数を付することですが、ページ数は書類毎にページを付することによってよろしいでしょうか。	各様式ごとにページ下部にページ番号を付してください。
29	募集要項		P8	プレゼンテーションにおいて、事業計画書を要約したものを映写機等にて映すまたは席上配付することは可能ですでしょうか。	可能です。
30	業務委託仕様書		PI	5万円以上の備品を購入する場合は市と協議とのことですが、具体的にどのような備品が貴市負担での購入となるかご教示ください。	市が購入する備品はありません。協議する趣旨としては、指定管理経費において過度な支出が行われていないか確認したいというものです。
31	業務委託仕様書		P2	住宅管理システム及び端末機器は無償貸与とのことですが、貸与を予定されているシステム並びに端末のメーカーをご教示ください。	公営住宅システム（NECソリューションイノベータ株式会社）を使用し、NEC株式会社の端末を使用しています。
32	業務委託仕様書		P2	次期指定管理期間において、現在の住宅管理システム及び専用端末の変更・更新の予定はございますでしょうか。	令和6年度に専用端末の更新を予定しており、令和7年度以降には公営住宅管理システムの変更または更新を予定しています。なお、システムについて、メーカー変更があった場合、専用端末も変更になる場合が想定されます。
33	業務委託仕様書		P2	住宅管理システム及び端末機器は無償貸与とのことですが、プリンターは含まれますでしょうか。含まれない場合は、指定されるメーカー、型式、スペックをご教示下さい。	プリンターも無償貸与します。

34	業務委託仕様書		P2	窓口の休日についてですが、「年末年始の指定した期間」とは、具体的な日にちをご教示下さい。	年末年始の指定した期間は、12月29日から1月3日となります。
35	業務委託仕様書		P4-5	入居者決定後における引き渡しにおいて、入居案内等を行う説明会は開催されてないでしょうか。それとの個別説明されておりますでしょうか。説明会を開催している様でしたら開催場所をご教示下さい。	入居案内等を行う説明会は、市役所内会議室で開催しています。
36	業務委託仕様書		P5	R6年度より花屋敷団地A棟の入居者募集が開始されることですが、新規募集と住替えにて移動される住戸数についてご教示下さい。	令和6年度の新規募集は52戸です。小戸団地等からの住替は9戸の予定しています。
37	業務委託仕様書		P6	②に記載されております年間の統一単価について、現年度分の一覧表を頂けないでしょうか。	令和5年度の畳表及び襖の張替に係る年間統一単価は、各応募者に別途メールにて通知します。
38	業務委託仕様書		P7	必要に応じてコンテナ等を設置する必要があるとのことですが、こちらの費用項目並びに負担先をご教示下さい。また、過去5年間における費用並びにコンテナ数についてご教示下さい。	コンテナ等購入の費用負担は市と協議の上決定し、指定管理者負担となった場合は消耗品と取り扱ってください。また、過去5年コンテナを購入・設置した実績はありません。
39	業務委託仕様書		P7	高齢者対策として新たな提案を求められておりますが、現行の指定管理者様にて取り組まれている事業が分からないと提案ができませんのでご教示下さい。	業務委託仕様書7ページ5(1)高齢者対策における①から⑥が現在の取り組みです。
40	業務委託仕様書		P7	「単身高齢者世帯(原則65歳以上)」とありますが、例外はあるのでしょうか。	65歳未満の入居者であっても希望者がいれば対象として問題ありません。
41	業務委託仕様書		P7	「電気、ガス、水道メーターの使用状況により入居状況を把握に努める」とのことですが、対象は単身高齢世帯の希望者との認識で間違いないでしょうか。	お見込みのとおりです。
42	業務委託仕様書		P7	「実情に応じたきめ細やかな高齢者世帯支援」とありますが、具体的な実情についてご教示下さい。	貴社の実績から実情を想定してご提案ください。
43	業務委託仕様書		P7	加茂桃源団地の行政財産使用料について、変更の可能性があるとのことですが、次期指定管理期間中において具体的な変更の予定はございますでしょうか。	路線価が変更になりましたら、変更の可能性があります。
44	業務委託仕様書		P7	空き駐車場有効活用として、加茂桃源団地16台分と栄花団地J棟南側の12台分についての提案が求められておりますが、その他の場所における提案は必要ないでしょうか。	他の敷地で活用できる駐車場がありましたら、ご提案ください。
45	業務委託仕様書		P7	市営住宅栄花団地J棟内南側の活用提案について、住民ニーズに応じた提案が求められてますが、ニーズについてご教示下さい。	住民ニーズの把握方法も含め、ご提案ください。

46	業務委託仕様書		P9	過去2年分の督促状の送付数、臨戸訪問実績数についてご教示願います。	督促状の送付数は下記のとおりです。 令和4年度 521件 令和3年度 471件 臨戸訪問実績数は集計しておりません。
47	業務委託仕様書		P9	「毎年4月及び5月については前年度における滞納者に対しても同様の奨励及び指導を行う」とのことですが、6月以降における奨励及び指導は行う必要はないのでしょうか。	6月以降につきましても、納付奨励及び指導の対象です。6月以降は未納の区分が現年度から滞納繰越に変わります。
48	業務委託仕様書		P9	「長期滞納」は具体的に何カ月月の滞納から該当することになりますでしょうか。	3ヶ月の滞納者からです。
49	業務委託仕様書		P10	過去2年間に於ける収入申告書及び家賃決定通知書の送付数をご教示下さい。	収入申告書及び家賃決定通知書の送付件数は以下のとおりです。 ○収入申告書 令和5年度 544件 令和4年度 477件 ○家賃決定通知書 令和4年度 499件 令和3年度 426件
50	業務委託仕様書		P10	過去に2年間に於ける収入超過者数、不正入居者数並びに無断退去者数についてご教示下さい。	収入超過者数は以下のとおりです。 令和4年度 51件 令和3年度 58件 過去2年の不正入居者、無断退去者は0件です。
51	業務委託仕様書		P13-14	過去2年間に於ける同居承認、承継承認等、同居届等の諸届、軽微な住宅設備の変更等、住宅交換、その他各種申請・届出の件数についてご教示下さい。	過去2年間に於ける各種申請手続件数は、各応募者に別途メールにて通知します。
52	業務委託仕様書		P14	業務遂行のため、各住宅の防火管理者を選任することとなりますが、防火管理者は、同一の人物が全住宅の受任する方法で問題はないでしょうか。	防火管理者としての責務を遂行できるのであれば、問題ありません。
53	業務委託仕様書		P15	【参考】直近3年間の管理人数と管理人報酬支払額について、年々両方ともに減少しておりますが、住宅数の減少以外の要因がございましたらご教示下さい。	住宅数の減少以外の要因はありません。
54	業務委託仕様書		P15	過去2年間に於ける入居者相互間に生じた紛争並びに入居マナー等における要望・苦情・相談の件数についてご教示下さい。	入居者相互間に生じた紛争並びに入居マナー等における要望・苦情・相談の延べ件数は以下のとおりです。 令和4年度 86件 令和3年度 109件
55	業務委託仕様書		P16	「駐車場利用者」と「駐車場使用者」、その後に「駐車場利用許可申請書」と「駐車場使用許可証」とありますが、「利用者」と「使用者」に違いはありますか。	「使用者」と「利用者」が混在しておりますが、特に違いはございません。
56	業務委託仕様書		P17	【参考】直近3年の除草費用について、令和3年度と令和4年度における除草費用が大きく変わっていますが、こちらの要因についてご教示下さい。	令和3年度に除草費用が高額な団地の解体を行い、令和4年度からは当該団地が除草の範囲外となったことが要因です。
57	業務委託仕様書		P17	住宅だより発行について、サイズ、ページ数、印刷の仕方、発行部数について、過去2年間の実績をご教示下さい。また、可能であれば、1部頂くことはできないでしょうか。	A3の両面、計4ページの構成で、過去2年間は900部の発行しています。直近の住宅だよりは、各応募者に別途メールにて通知します。

58	業務委託仕様書		P17	自治会の未結成団地として花屋敷団地A棟と記載がございますが、この他に自治会が未結成並びに管理人が不在な住宅、また、自治会が機能していない団地はございますでしょうか。	自治会が未結成並びに管理人が不在な住宅は、各応募者に別途メールにて通知します。 また、自治会（管理人）が機能していない団地はありません。
59	業務委託仕様書		P17	「市内障がい者施設等からの物品購入」とありますが、過去2年間における購入された実績、件数、購入先についてご教示下さい。	過去2年間、「市内障がい者施設等からの物品購入」の実績はありません。
60	業務委託仕様書		P19	【参考】直近3年間の一般・緊急修繕料及び空家修繕料について、に記載されております一般・緊急修繕料の各年度の件数についてご教示下さい。	一般・緊急修繕料の各年度の件数は以下のとおりです。 令和4年度 172件 令和3年度 278件 令和2年度 446件
61	業務委託仕様書		P19	(2)負担区分の例外 にて記載されてます①入居者負担の退去修繕が未実施、並びに②強制退去における退去修繕費が指定管理者にて負担することとなった件数と修繕費用について過去2年分ご教示下さい。	①令和4年度は1件、令和3年度は2件です。修繕費用は空家修繕の際にまとめて業者に支払っていますので、詳細は把握しておりません。 ②過去2年では該当ありません。
62	業務委託仕様書		P19	害虫駆除の対応について、過去5年分の費用実績並びに件数についてご教示下さい。	令和4年度に2件、約10万円です。
63	業務委託仕様書		P19	直近3年間の剪定費用について、年々上昇してきている理由についてご教示下さい。	近隣住民からの苦情や要望を受け、剪定ではなく伐採した方が将来的に良いと判断したケースが増えているためです。
64	業務委託仕様書		P19	剪定費用が年度によりばらつきが大きく、今後の5年間を見据えて見込むべき適切な予算があればご教示下さい。	剪定については近隣住民からの苦情要望の多さにより、費用にばらつきが出やすい項目です。適切な予算は、直近の剪定費用から貴社で見込んでください。
65	業務委託仕様書		P19	直近3年間の一般・緊急修繕料及び空家修繕料について記載がありますが、空家修繕料が1件当たりの費用が、令和3年度のみ安くなっている理由についてご教示下さい。	令和3年度の入居者募集住戸は比較的状态の良い住戸が多かったためです。
66	募集要項	別紙2		「金利・物価の変動」について、指定管理者のみのリスク負担とされていますが、急激な物価上昇などが行った場合、貴市と協議とさせて頂くことは出来ないでしょうか。	急激な物価上昇など予測不能の事態が起きた場合等、別紙2下から2行目の記載のとおり、指定管理の継続に支障のきたす恐れのある場合は協議可能です。
67	募集要項	別紙3		別紙3にて「有識者など適切な人員を配置しているか」とあり、様式8-5において「業務知識・経験を有する人」とありますが、「有識者」とは、「業務知識・経験を有する者」という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
68	募集要項	別紙3		こちらの趣旨としては、「管理人の選任」と「自治会の結成のための提案」の2項目が記載されていますが、両方を提案すべきとなりますでしょうか。	お見込みのとおりです。
69	別紙仕様書			各種点検、清掃における現行業者名と過去2年間の実績金額についてご教示下さい。	各種点検、清掃における現行業者名と過去2年間の実績金額については、各応募者に別途メールにて通知します。

70	別紙仕様書	仕様6		①定期保守点検について、製造元が保守点検から撤退しており点検を請け負う業者の検討が見つからないので現行会社をご教示下さい。	パナソニックLSテクノサービス株式会社です。
71	別紙仕様書	仕様6		②都度修理について、過去5年分における件数並びに修理費用についてご教示下さい。	平成30年度に1件58,320円の修繕がありました。
72	別紙仕様書	仕様7		本業務の対応は、現場に常駐せずに開設する管理センターから出動し対応する方法で間違いないでしょうか。	本業務は業務の再委託をかけていただきますので、基本的には業務委託仕様書20ページの⑥に記載の業者が対応します。
73	別紙仕様書	仕様7		集会室にかかる諸費用の請求業務について、請求業務を行うのみで、費用の支払いや立替えは行わないとの認識で間違いないでしょうか。	請求業務は再委託業者が行います。また、費用の支払いや立替えを行う必要はありません。
74	別紙仕様書	仕様7		4. 委託料の支払いとありますが、委託者とは貴市を指し、受託者は指定管理者との認識で間違いないでしょうか。また、業務委託料とは、指定管理料を指されていますでしょうか。	委託者は指定管理者、受託者は業務委託仕様書20ページの⑥に記載の業者です。業務委託料は指定管理料ではありません。仕様書記載の業務を委託することに対する委託料です。
75	別紙仕様書	仕様8		給排水設備に中水設備（再利用排水設備）の団地毎の有無並びに数量をご教示頂いてもよろしいでしょうか。	建築基準法第12条による定期点検の対象となる中水設備が設置されている団地はありません。
76	別紙仕様書	仕様8		排煙設備、換気設備の団地毎の有無並びに数量をご教示頂いてもよろしいでしょうか。	排煙設備がある団地はございません。換気設備がある団地は1団地（花屋敷団地A棟）で、機械換気設備が1系統、防火ダンパー92個あります。
77	募集要項	様式8	PI0	研修計画について、添付するようにとのことですが、事業計画書の中の記載とさせていただきますでしょうか。	問題ありません。
78	募集要項	様式8	PI0	「地域・市内での消費」とありますが、「地域」と「市内」はどのように区分されますでしょうか。また、消費について書き分ける必要はございますでしょうか。	「地域」と「市内」に区別はなく、市内のことと捉えて提案してください。また、消費について書き分ける必要はありません。
79	その他			現管理センターの事務所面積についてご教示下さい。	現管理センターの事務所面積は約70㎡です。
80	その他			現管理センターにおける配置人数についてご教示下さい。	現管理センターにおける配置人数は7人です。