

募集要項等質問票（回答）

番号	箇所	質 問 事 項	回 答
	募集要項、業務仕様書等の該当ページ・項目		
1	募集要項 2施設の概要	令和10年度以降に追加予定の寝屋川東住宅C棟・D棟について、竣工後に発生する瑕疵・初期不具合等（施工者保証の対象となるものに限らず、施工に起因すると考えられるものを含む）の補修・修繕は、原則として市または施工者等が費用負担・手配し、指定管理者の指定管理業務（指定管理料の範囲）には含まれない、という理解でよろしいでしょうか。また、指定管理者に対応を求める場合は、その業務範囲（受付、現地確認、連絡調整、立会い、記録作成等）と、費用の取扱い（指定管理料に含むのか、別途契約または別途措置とするのか）をご教示ください。	竣工後に発生する瑕疵や初期不具合等については、市・施行者が必要な補修・修繕を行います。なお、入居者等からの連絡受付は、指定管理業務の範囲内とします。
2	募集要項 4(5) 指定管理者と寝屋川市の責任分担	他自治体において、街路樹が根腐れなどの原因で突然倒木し、通行中の男性が犠牲となる事故が発生しました。このような倒木の原因となる異常は事前に外観からの確認や判断が非常に困難であるとされています。外観上、目視にて異常が確認できない場合、指定管理者に帰責事由がなく、責任を負わないという認識でよろしいでしょうか。	個別の事故における責任の有無については、事故原因、点検状況、管理状況、契約内容等を総合的に勘案し、個別具体的に判断されるものと考えております。
3	募集要項 4(4) 管理運営経費（指定管理料）	「指定管理期間中の指定管理料の総額は、290,389千円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を参考価格として提案を求めます。」とありますが、1年あたりの金額が異なり年度ごとに増減があっても問題ないとの認識でよろしいでしょうかもし単年ごとの上限があればご教示ください。	年度ごとの増減があっても問題ありません。 年度ごとの上限なし。
4	募集要項 4(4) ① 指定管理料の内訳等	「ウ 入居に伴う空家修繕（建替事業等に伴うものを除く。）については、市営寝屋川東住宅及び借上コリーナ寝屋川が対象となり、年間実施想定戸数5戸程度と設定しています。」とありますが、金額については「イ 施設等の修理・修繕費用は、1会計年度において、総額 400 万（消費税及び地方消費税含む）」の内数という認識です。お間違いないでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	募集要項 5(6) 指定管理者と寝屋川市の責任分担	指定管理料にて見込んでいただいている物価変動を超える変動が生じた場合は、別途協議を行うことが可能と考えてよろしいでしょうか。（内閣官房・公正取引委員会が策定した「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」に基づき、指定管理者は発注者・受注者両方の立場として行動する必要があると考えております。）	ご理解のとおりです。
6	募集要項 6（2）申請書類の提出部数	正本・副本のほかにPDFデータの提出は必要でしょうか。PDFデータの提出が必要である場合、CD-Rでの提出でよろしいでしょうか。	PDFデータをCD-Rで提出してください。
7	募集要項 7（2）選定基準	募集要項の選定基準（7(2)Ⅰ(3)③）の評価の視点に「借上住宅の住宅確保に向けた取組」とありますが、指定管理者に求める「住宅確保」とは具体的に何を指しますか。現に市が借上げている借上住宅の契約更新等による継続確保を指すのか、市が行う新規借上住宅の登録に係る補助業務を指すのか、または指定管理者による新規借上住宅の開拓・追加確保まで求めるのか、想定する業務範囲・内容を具体的にご教示ください。	市が行う新規借上住宅の登録に係る補助業務を指します。
8	募集要項 7（3）② 選定委員会による評価	面接について、以下の予定をご教示ください。・面接の日時に関する通知はいつ頃いただけるか・プロジェクター等で資料の投影をしても良いか・プレゼンテーション用に別途資料（事業計画書）をまとめたもの）を配付及び投影しても良いか	・面接の日時に関する通知は、10月上旬を予定しております。 ・プロジェクターで投影可能です。 ・プレゼンテーション用の別途資料は、申請書の内容と相違なければ問題ありません。
9	募集要項 7（3）② 選定委員会による評価	面接時の出席者を2名までとされていますが、本事業の説明においては、営業担当、営業責任者、管理部署担当、管理部署責任者等、それぞれ異なる役割を担う担当者が参加することが想定されます。事業計画の内容を十分かつ正確に説明するとともに、選定委員からの専門的な質疑に適切に対応するためには、2名では困難となる可能性があります。つきましては、面接時の出席可能者数について、4名以上に増員していただくことは可能でしょうか。	募集要項の通り2名まででお願いします。
10	仕様書 別表1寝屋川市営住宅建替事業に伴う管理戸数の推移	業務仕様書 別表1において、明和住宅は令和10年度末に用途廃止予定であり、「用途廃止に伴い、令和11年度以降は各種点検業務は行わない」旨の記載があります。ここでの「各種点検業務」とは、業務仕様書Ⅱ6㉔に掲げる「施設管理・保守点検業務」①から⑬のうち、明和住宅に係る業務全般を指す理解でよろしいでしょうか。異なる場合は、令和11年度以降も実施が必要となる業務名、対象範囲、数量、実施回数をご教示ください。なお、年度ごとに対象範囲・数量・実施回数が異なる場合は、年度別にご教示ください。	別紙1のとおりです。
11	仕様書 別表1寝屋川市営住宅建替事業に伴う管理戸数の推移	明和住宅は令和10年度末に用途廃止予定とされ、令和11年度以降は各種点検業務を行わない旨の記載があります。指定管理者の提案価格の積算において、明和住宅に係る保守点検費等は令和10年度まで見込み、令和11年度以降は見込みないという理解でよろしいでしょうか。	別紙1で不要となったものは見込みません。
12	仕様書 別表1寝屋川市営住宅建替事業に伴う管理戸数の推移	明和住宅について、令和10年度に用途廃止予定であり、令和11年度以降は各種点検業務を実施しないとされています。用途廃止後、解体・除却までの期間は、寝屋川市において住宅内に人が立ち入らないよう仮囲い等の安全対策を講じるとの認識でよいのか、ご教示ください。また、それに伴い、指定管理者による巡回、苦情対応、応急対応、簡易な維持管理等の業務も令和11年度以降は不要となるとの認識でよいのか、併せてご教示ください。なお、用途廃止後も指定管理業務に含まれる業務がある場合は、その業務内容、対象範囲、実施頻度及び費用の取扱いについてご教示くださいますようお願いいたします。	用途廃止後も管理エリアの変更はないため、解体・除却までの間は、指定管理者において維持管理など必要な安全対策を実施していただきます。
13	仕様書 別表1寝屋川市営住宅建替事業に伴う管理戸数の推移	業務仕様書 別表1の記載を前提に、指定管理者の提案価格において令和11年度以降の明和住宅に係る各種点検業務費を見込まない場合、建替事業の進捗遅延等により用途廃止時期が延期され、令和11年度以降も明和住宅に係る保守点検等の業務実施が必要となったときは、指定管理料の変更又は別途契約等により、市と協議の上、必要経費が措置されるとの理解でよろしいでしょうか。	令和11年度以降も明和住宅に係る保守点検等の業務実施が必要となった場合は、その必要性や業務内容を踏まえ、市と指定管理者で協議の上、適切に対応するものとします。
14	仕様書（資料） ①②浄化槽清掃業務	業務仕様書別表1に、明和住宅は令和10年度に計16棟・388戸が用途廃止予定であり、用途廃止に伴い令和11年度以降は各種点検業務を実施しない旨の記載があります。一方、浄化槽については、通常、施設の除却時に清掃が必要になるものと認識しています。この除却時における浄化槽の清掃は、本業務の対象外として実施不要との認識でよいのか、ご教示ください。また、除却時に浄化槽の清掃を実施する場合、その費用については、別途協議のうえ決定するとの認識でよいのか、併せてご教示ください。	本業務の対象外とします。

15	仕様書（資料）④エレベーター保守点検委託仕様書	寝屋川東住宅A棟・B棟及び令和10年度以降追加予定のC棟・D棟のエレベーターについて、メーカー名及び型式をご教示ください。また、保守点検業者についてメーカー系保守会社に限定する指定はありますか。独立系保守会社によるフルメンテナンス契約も可能でしょうか。	メーカー名及び型式については、A棟・B棟と同様の仕様であれば、メーカーは指定しません。
16	仕様書（資料）④エレベーター保守点検委託仕様書	「4. 業務期間 令和9年4月1日から令和10年3月31日まで」と記載がありますが、終期は令和14年3月31日ではないでしょうか。	終期は令和14年3月31日です。仕様書は年度ごと業務を記したものです。
17	仕様書（資料）⑥市営住宅内環境整備(除草)委託	除草業務に関して、明和住宅が用途廃止となる令和11年度以降は、除草範囲は「除草エリア」記載の寝屋川東住宅の⑧・⑨・⑩のみとなる認識で相違ないでしょうか。	別紙1⑥のとおり、令和11年度以降も変更ございません。
18	仕様書（資料）⑩市営住宅等消防設備保守点検業務	仕様書・図面に寝屋川東住宅C棟・D棟の消防設備に関する記載がありませんでした。C棟・D棟については、令和9年度の新設後も消防設備の保守点検を実施しないものとしてよいか、ご教示ください。なお、消防設備の保守点検を実施する場合は、A棟・B棟と同様の仕様となるのか、併せてご教示ください。また、その場合は、点検対象となる消防設備の種類、平面図等の関係資料、実施開始年度についてもご提示くださいますようお願いいたします。	別紙1⑩のとおり、C棟、D棟の保守点検も見込んでいるため、実施します。 仕様は、A棟、B棟と同等の仕様を見込んでいます。
19	仕様書（資料）⑫簡易専用水道定期検査業務委託	検査対象となる簡易専用水道について、次期指定管理期間において、建物の除却に伴う廃止や新設に伴う新規整備の増加など、現在の管理対象から検査対象の増減が見込まれるかについてご教示くださいますようお願いいたします。	別紙1⑫のとおりです。
20	様式7ー1 共同住宅管理実績	「2 令和3年から5年間継続した管理実績を団地ごとに管理戸数の多い順に記載してください。」について、「団地」の定義・対象範囲をどのように捉えればよいかご教示ください。また、どのような条件を満たす場合に「団地」として扱うのか、併せてご教示ください。	本市では1団の敷地に2棟以上の共同住宅があるものを団地と扱います。