

質問回答票

1	<p>該当資料:募集要項・2ページ 業務内容については、指定期間中であっても内容を変更する場合がありますと記載がありますが、業務が追加になった場合、当然に指定管理料が増額するという認識でよろしいでしょうか。</p>	お見込みのとおりです。
2	<p>該当資料:募集要項・3ページ 令和10年度に、3団地(門真古川橋、門真御堂、門真上島)、計530戸の移管を予定と記載がありますが、こちらに関わる管理費用については申請時の指定管理料には含まず、別途支払いがあるという認識でよろしいでしょうか。</p>	令和10年度に移管予定の住宅については、それのみを対象とし、公募又は非公募で指定管理者を募集する予定のため今回の指定管理料に含まないようにお願いします。
3	<p>該当資料:募集要項・3ページ 7 特定公共賃貸住宅に係る事業提案 提案した事業を実施したにもかかわらず、入居に至らなかった場合はペナルティの対象にはならないという認識でよろしいでしょうか。</p>	お見込みのとおりです。
4	<p>該当資料:募集要項・4ページ 7 特定公共賃貸住宅に係る事業提案 家賃増額の提案について、上限家賃をご教示ください。</p>	門真市営住宅条例施行規則第26条の3に規定されております。各住戸の家賃上乗せについては、原則1万円以内で設定してください。
5	<p>該当資料:募集要項・4ページ 8 管理運営に関する費用 記載の前回実績額(1,437,035千円)について、年度ごとの実績(税抜)をご教示ください。</p>	<p>令和3年度 207,889,360円(税抜) 令和4年度 204,643,788円(税抜) 令和5年度 204,255,609円(税抜) 令和6年度 345,539,476円(税抜) 令和7年度 344,066,439円(税抜) 合 計 1,306,394,672円(税抜)</p>
6	<p>該当資料:募集要項・5ページ 8 管理運営に関する費用 (3) 各団地の水光熱費の過去3年間の支払い実績(税抜)をご教示ください。</p>	別添1 光熱水費一覧をご確認ください。
7	<p>該当資料:募集要項・5ページ 留意事項イにおいて、指定管理料に含まれる入居募集用空家修繕工事(特定入居分を含む)については、年間48戸以上実施とありますが、前回の募集要項では年間15戸以上実施となっています。今回の公募では実施戸数が3倍以上になっている理由をご教示ください。</p>	令和6年度から新たに大阪府から府営住宅の移管を受けました。そのため、前回公募時より空家修繕戸数を多く設定しております。
8	<p>該当資料:募集要項・5ページ 留意事項イにおいて、指定管理料に含まれる入居募集用空家修繕工事(特定入居分を含む)については、年間48戸以上実施とありますが、48戸に実施戸数が満たなかった場合は指定管理料の精算など必要になるのでしょうか。</p>	別途協議となります。
9	<p>該当資料:募集要項・6ページ 留意事項イにおいて、指定管理料に含まれる入居募集用空家修繕工事(特定入居分を含む)については、年間48戸以上実施とありますが、目標戸数以上を実施した場合は費用の補填や精算などはございますでしょうか。</p>	目標戸数以上の実施については、指定管理者の負担となります。
10	<p>該当資料:募集要項・9ページ (1)応募書類③申請資格を有していることを証する書類「ア 定款、寄付行為、規約その他これらに類する書類」について当社は定款を提出する予定ですが、原本ではなく写しで問題ありませんでしょうか。</p>	原本証明の上、ご提出ください。
11	<p>該当資料:募集要項・9ページ (1)応募書類③申請資格を有していることを証する書類「イ 直近3ヶ年分の納税証明書」について当社は国税(法人税、消費税及び地方消費税)本店所在地の固定資産税、地方税(当社は東京都にあるため東京都民税)の3カ年分を提出予定ですが不足はありませんでしょうか。合わせて国税に電子納税証明書を印刷したものを提出で問題ありませんでしょうか。</p>	お見込みのとおりです。原本証明の上、ご提出ください。
12	<p>該当資料:募集要項・9ページ (1)応募書類⑦申請団体の経営状況を説明する書類「イ 過去3事業年度分の貸借対照表及び勘定科目内訳明細書(又は、財産目録)またはこれらに類する書類」の「勘定科目内訳明細書」について当社は法人税・地方法人税の確定申告書の附属書類として「勘定科目内訳明細書」に該当する部分を計算書類と合計残高試算表で提出して申告しておりますのでそちらをご提出する形で問題ありませんでしょうか。</p>	お見込みのとおりです。
13	<p>該当資料:募集要項・10ページ (1)応募書類⑩職員の労働条件及び公正採用を確認するための書類の対象は実際に本件の業務を管轄する予定の事業場のものご提出でよろしいでしょうか</p>	お見込みのとおりです。
14	<p>該当資料:募集要項・11ページ 13 指定管理者の候補者の選定(3) 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るか ・参加可能人数</p>	<p>応募申請団体が6に満たないため、書類審査とプレゼンテーション審査は、同一日に審査する予定です。 そのため、現時点では、<b>9月30日 午後からプレゼンテーションを実施していただく予定です。</b> 正式な通知は、9月初旬頃を予定しています。参加可能人数は、会場の広さの都合上、<b>4名以内</b>とさせていただきます。</p>

15	<p>該当資料: 募集要項・14ページ</p> <p>評価項目の詳細事項の2指定予定施設の効用を最大限に発揮させるとともに管理経費の縮減が図られるものであることについての⑥地域や関係機関との連携のウ施設の活用、維持管理という目がございます。様式第2号にて提出する事業計画書においては、具体的にどの施設で、どのような提案が求められているのでしょうか。</p>	<p>自治会や地域・関係機関等に対し、指定管理者の知見を活かした何らかの創意工夫がみられる活動について、具体的な施設なども想定いただいた上での提案を求めています。</p>												
16	<p>該当資料: 募集要項・14ページ</p> <p>特に提案を求める内容として、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自転車置き場を適正な状態で維持するための管理・運営手法や自転車置き場及び敷地内の放置バイク等の対処にかかる自治会への助言等</li> <li>・入居者以外の者による自転車置き場の不正使用対策にかかる自治会への助言等の記載がありますが、特に自転車置き場の管理で課題を抱えている住宅はございますでしょうか。またどのような課題があるのかについてもご教示ください。</li> </ul>	<p>不法投棄の自転車に関しては自治会にてご対応頂いており、特に課題を抱えているという声が上がっている住宅はありません。但し、一部の住宅においては、放置されバラバラになったバイク等、処分方法や対応に窮し、手つかずとなっている状態が見受けられます。ノウハウが蓄積しておらず、高齢化・成り手不足の自治会と連携・協力し、積極的な関与を求めるものです。</p>												
17	<p>該当資料: 募集要項・14ページ</p> <p>特に提案を求める内容として、駐車場の管理について求められていますが、特に課題が多い住宅がございましたら内容と併せてご教示ください。</p>	<p>特に課題が多い住宅はございませんが、無断駐車や敷地通路内長時間駐車、駐車場敷地の有効活用(コインパーキング)を行うための区画調整、コインパーキング運営事業者・自治会等関係者間との連絡調整等を行っていただくこと等に関することを求めるものです。</p>												
18	<p>該当資料: 募集要項・14ページ</p> <p>特に提案を求める内容として「才 空家修繕、緊急修繕について」と「経常補修・共同施設補修について」がありますが、仕様書上では空家修繕以外の修繕が緊急修繕と記載があります。経常補修・共同施設補修の扱いや基準についてご教示ください。</p>	<p>空家修繕以外の修繕は、緊急修繕として、対応していただいています。</p> <p>その中で、経常補修は日常的・定期的に発生する小規模な修繕、共同施設補修は入居者が共同で使用している部分(共用部分)の補修を指しております。(修繕・維持管理負担区分取扱基準 参照)</p> <p>計画修繕で対応する項目については、門市市営住宅長寿命化計画をご確認してください。</p>												
19	<p>該当資料: 募集要項・15ページ</p> <p>評価項目の詳細事項の3 管理を安定して行うための体制について に③財政基盤についてという項目がございます。様式第2号にて提出する事業計画書においては、財政基盤についてという項目はございませんがこの評価項目はどのように評価されますでしょうか。</p>	<p>項目漏れとなりますので、様式第2号 6 管理を安定して行うための体制について</p> <p>(2) 職員の雇用確保の方策と労働条件 の下に</p> <p>(※) 財政基盤について</p> <p>ア 収支計画と事業計画について</p> <p>イ 経営基盤安定化の取組み</p> <p>を追記し、記載してください。</p>												
20	<p>該当資料: 仕様書・3ページ</p> <p>1級又は2級建築士を配置することと記載がありますが、管理センターに常駐する必要はありませんでしょうか。</p> <p>本業務以外の他業務と兼任可能かも含めてご教示ください。</p>	<p>常駐する必要はございませんが、修繕業務や保守点検管理業務の検査確認等を適正に実施できるように、1級又は2級建築士、及び設備に関する知識を有するものを配置してください。適正に実施できる状況であれば、兼任についても支障ありません。</p>												
21	<p>該当資料: 仕様書・7ページ</p> <p>2 市営住宅の入居者の募集並びに入居及び退去の手続き等に関する業務</p> <p>入居者決定後に空家修繕を実施されるかと存じますが、空家修繕実施後に入居予定者の辞退について、過去3年間の件数及び理由をご教示ください。</p>	<p>令和4年度 11件 他の住宅に決定等</p> <p>令和5年度 16件 体調不良等</p> <p>令和6年度 25件 家族の反対等</p>												
22	<p>該当資料: 仕様書・14ページ</p> <p>3 家賃等の収納に関する業務</p> <p>過去3年間の収納率実績(現年度・過年度)をご教示ください。</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>現年度</th> <th>過年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和4年度</td> <td>97.52%</td> <td>23.12%</td> </tr> <tr> <td>令和5年度</td> <td>97.85%</td> <td>24.08%</td> </tr> <tr> <td>令和6年度</td> <td>97.93%</td> <td>39.06%</td> </tr> </tbody> </table>		現年度	過年度	令和4年度	97.52%	23.12%	令和5年度	97.85%	24.08%	令和6年度	97.93%	39.06%
	現年度	過年度												
令和4年度	97.52%	23.12%												
令和5年度	97.85%	24.08%												
令和6年度	97.93%	39.06%												
23	<p>該当資料: 仕様書・14ページ</p> <p>3 家賃等の収納に関する業務 ウ</p> <p>窓口での現金取扱い件数及び月の取扱額平均実績をご教示ください。</p>	<p>(令和6年度実績)</p> <p>現金取扱い件数 月間約7件</p> <p>取扱額平均実績 月間208,236円</p>												
24	<p>該当資料: 仕様書・23ページ</p> <p>4 市営住宅の管理に係る業務 (3)カ</p> <p>(力)記載の放置ゴミ・産廃廃棄物等の過去3年間の処理実績件数及び実績額(税抜)をご教示ください。</p>	<p>令和4年度 ￥165,000(3件)</p> <p>令和5年度 ￥185,000(4件)</p> <p>令和6年度 ￥58,000(2件)</p>												
25	<p>該当資料: 仕様書・24ページ</p> <p>4 市営住宅の管理に係る業務 (3)ク</p> <p>共益費に係る維持管理費等の契約について、こちらの費用は指定管理料に含まれるとの認識でよろしいでしょうか。含まれる場合、過去3年間の実績額(税抜)をご教示ください。</p>	<p>共益費に係る維持管理費の費用は指定管理料に含まれます。</p> <p>尚、現行の実績額は公にする事により法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがある為、現時点では公開いたしておりません。</p>												

26	<p>該当資料:仕様書・25ページ 5 施設管理に関する業務 (1)施設維持修繕に関する業務について、緊急修繕、空家修繕の過去3年間の実施件数及び実績金額(税抜)をご教示ください</p>	<p>【一般修繕】令和4年度:8,176,712円 令和5年度:7,656,467円 令和6年度:13,614,350円 【空家修繕】令和4年度:8,213,633円/26件 令和5年度:5,687,179円/23件 令和6年度:25,765,540円/54件</p>
27	<p>該当資料:仕様書・26ページ 5 施設管理に関する業務 カ 「建築物、屋外工作物に指定管理者の名称がある場合名称を変更すること」とありますが、現指定管理期間中に大阪府より移管のあった団地については、現行指定管理者が現行指定管理者名に名称を変更するとの認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>建築物、屋外工作物に現在の指定管理者名がある場合、令和8年度以降の指定管理者が名称を変更する必要があります。 令和10年度に大阪府より、移管を受ける予定の住宅については、本業務の対象ではありません。</p>
28	<p>該当資料:仕様書・26ページ 5 施設管理に関する業務 (2)施設の保守点検に関する業務について、各保守点検項目ごとの過去3年間の実績金額(税抜)をご教示ください。</p>	<p>各保守点検項目ごとの現行実績額は公にする事により法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがある為、現時点では公開いたしておりません。</p>
29	<p>該当資料:仕様書・26ページ 5 施設管理に関する業務 (2) ア (イ)専用水道点検業務について、水道技術管理者の選任は必保守点検を実施する第三者への委託は可能でしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
30	<p>該当資料:仕様書・26ページ 5 施設管理に関する業務 (3) 電波障害対策施設について、電波障害対策範囲の件数及び対象施設詳細をご教示ください。また、対象施設に係る電気料金・使用料及びケーブルテレビ等により電波を配っている場合、当該費用実績について過去3年間の実績金額(税抜)をご教示ください。</p>	<p>門真市宮四宮住宅周辺の方を対象としています。 件数及び実績はございません。自治会に対し、近隣住民から相談が突発的にありますが、現地での確認の結果、解決する事例はあります。</p>
31	<p>該当資料:仕様書・28ページ 駐車場の管理運営に関する業務について、対象となる駐車場の一覧や場所、駐車場の面積、収容台数等の詳細をご教示ください。 または、詳細のわかる資料を示していただけ可能ですでしょうか</p>	<p>別添2 駐車場 図面一覧をご確認ください。</p>
32	<p>該当資料:業務説明書【施設管理編】 現在保守点検を行っている業者名を業務毎にご開示いただけますでしょうか。</p>	<p>現時点での開示はしておりません。新たな指定管理者候補者として決定後、前管理者からの引継ぎ業務の中で情報提供を行う予定です。</p>
33	<p>該当資料:業務説明書【施設管理編】・7ページ イ 専用水道点検業務(水質検査含む) 水道法第20条に基づく水質検査について、毎日1回以上の検査(色、濁り、消毒の残留効果の3項目)の実施も必要との認識でよろしいでしょうか。また、現在上記検査の実施者をご教示ください。</p>	<p>お見込みのとおりです。 新たな指定管理者候補者として決定後、前管理者からの引継ぎ業務の中で情報提供を行う予定です。</p>
34	<p>該当資料:業務説明書【施設管理編】・13ページ 消防設備点検業務について、本施設には防火対象物点検の対象となる施設は無いとの認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
35	<p>該当資料:業務説明書【施設管理編】・17ページ ケ 緊急時連絡業務 現在の緊急連絡センターの実施事業者をご教示ください。</p>	<p>お見込みのとおりです。 新たな指定管理者候補者として決定後、前管理者からの引継ぎ業務の中で情報提供を行う予定です。</p>
36	<p>該当資料:業務説明書【施設管理編】・20ページ 緑地保全業務について、移管住宅と既存住宅ごとの過去3年間の実績金額(税抜)をご教示ください。</p>	<p>【既存・1次移管分】令和4年度 2,768,117円 令和5年度 2,442,699円 令和6年度 2,591,424円 【2次移管分】 令和6年度 2,377,190円</p>
37	<p>該当資料:業務説明書【施設管理編】・24ページ 特定建築物定期点検の全面打診の有無及び実施が必要な場合、対象団地及び実施予定時期、過去の実績(実施時期と金額)をご教示ください。また、赤外線による調査でも問題ないかご教示ください。</p>	<p>業務説明書【施設管理事業編】 24P 記載のとおり、外壁の定期的な全面的打診については、本業務対象外となります。 よって、指定管理者による過去の実績(実施時期と金額)はございません。</p>
38	<p>該当資料:デマンド監視業務委託 デマンド監視業務委託について、本業務は貴市と一般財団法人関西電気保安協会が契約を締結し、委託手数料は指定管理料に含まれないとの認識でよろしいでしょうか。含まれる場合、過去3年間の実績金額(税抜)をご教示ください。</p>	<p>デマンド監視業務委託業務は門真市と一般財団法人関西電気保安協会が契約を締結しておりますが、指定管理者は支払い代行を行っており指定管理料に含まれております。 なお、実績金額は公にする事により法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがある為、現時点では公開いたしておりません。</p>
39	<p>該当資料:加圧ポンプ保守点検一覧 当該一覧に記載の千石西町7棟南東・8棟東の加圧ポンプの方式(加圧ポンプ点検業者に問合せ中)及び、給水エリア(9・10)の給水方式・メーカー・ユニット方式をご教示ください。</p>	<p>別添3 ポンプ一覧 をご参照ください。</p>

40	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、別途協議をさせていただく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。)	参考価格において、一定の人件費・物価上昇を織り込んだ価格を算出しております。 また、物価変動については、門真市と指定管理者の責任分担表において、指定管理者のリスク分担となっていることから、基本的には指定管理者において、負担いただくこととなります。物価上昇によるリスクは指定管理者の負担となり、精算の対象としない一方で、物価下落があった場合も同様に精算の対象としないものです。 ただし、ロシアによるウクライナ侵攻や新型コロナウイルス等感染症の拡大など、想定外の特殊事情が発生した場合は、別途協議となる可能性はあります。																												
41	当社及びグループ会社が修繕工事(計画修繕・空家修繕・一般修繕等)の元請業者になることは可能でしょうか。	各修繕工事における発注において、門真市が定める参加資格に該当している場合、可能です。																												
42	「指定管理業務仕様書」13頁(エ)退去時検査について、「既存住宅」の場合、退去者から署名を取らずに指導のみとなると、空家修繕費の増大が思慮されますので、「既存住宅」における現指定管理期間中の空家修繕実績(執行戸数ならびに執行額)についてご教示ください。 また、次期指定管理期間中の実施想定戸数についてもご教示ください。	令和3年度:1戸 1,694,110円 令和4年度:5戸 3,630,550円 令和5年度:0戸 0円 令和6年度:0戸 0円  既存住宅(新橋2期・本町・寿)の入居者募集は現在停止しておりますが、令和7年度以降は、各年度3件程度の募集を行うことを想定しております。																												
43	「門真市と指定管理者の責任分担表」No.10維持補修「事故・火災による施設・設備・外構の維持補修」において「応急措置」は指定管理者がリスク区分との記載がありますが、具体的にどの程度までの修繕が必要でしょうか。	被害の拡大を防ぎ、二次災害を防止するために行われる緊急的な修繕が必要となります。 また、応急措置として、施設の点検・危険物の流出防止、負傷者の救護、避難誘導等も必要となります。																												
44	「指定管理業務仕様書」14頁(ク)鳩よけネットの設置について、長期間入居予定の無い空き部屋については必要に応じてベランダに鳩よけネットの設置を行うことと記載がございますが、現在の鳩よけネット設置が必要と考えられるおおよその戸数をご教示ください。	特定公共賃貸住宅において10戸の空家があり、長期間未入居となっています。また三ツ島・下馬伏・北岸和田・北島住宅において、長期間空き部屋となっている部屋が多数あります。鳩よけネットの設置については、近隣住民の苦情等により適宜依頼を行うことを想定しておりますが、年間に数件程度であるものと想定しています。																												
45	「指定管理者募集要項」2頁(4)窓口の開設時間及び開設日について、現在の開設時間および開設日をご教示ください。	開設時間 9:00-18:00 開設日 月曜日から土曜日(国民の祝日及び年末年始の指定された期間を除く)																												
46	「指定管理業務仕様書」14頁キ「退去時の原状回復費用に係る債権は、指定管理者に帰属する。」とありますが、現指定管理期間における退去者負担費用の未徴収額をご教示ください。	未徴収額はありません。																												
47	「指定管理業務仕様書」22頁カ(ア)巡回管理業務について、住宅によって管理戸数が異なりますが、管理戸数による1日の配置人数や配置時間の指標をご教示ください。	大阪府営住宅巡回管理員及びネットワーク員設置要綱に準ずる <table border="1"> <thead> <tr> <th>管理戸数</th> <th>巡回日数</th> <th>巡回員人数</th> <th>時間</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-200</td> <td>週1</td> <td>1人</td> <td>2時間</td> </tr> <tr> <td>200-500</td> <td>週1</td> <td>2人</td> <td>2時間</td> </tr> <tr> <td>500-1000</td> <td>週2</td> <td>2人</td> <td>2時間</td> </tr> <tr> <td>1000-1500</td> <td>毎日</td> <td>2人</td> <td>2時間</td> </tr> <tr> <td>1500-2000</td> <td>毎日</td> <td>2人</td> <td>1日</td> </tr> <tr> <td>2000-3000</td> <td>毎日</td> <td>3人</td> <td>1日</td> </tr> </tbody> </table>	管理戸数	巡回日数	巡回員人数	時間	0-200	週1	1人	2時間	200-500	週1	2人	2時間	500-1000	週2	2人	2時間	1000-1500	毎日	2人	2時間	1500-2000	毎日	2人	1日	2000-3000	毎日	3人	1日
管理戸数	巡回日数	巡回員人数	時間																											
0-200	週1	1人	2時間																											
200-500	週1	2人	2時間																											
500-1000	週2	2人	2時間																											
1000-1500	毎日	2人	2時間																											
1500-2000	毎日	2人	1日																											
2000-3000	毎日	3人	1日																											
48	「指定管理業務仕様書」25頁5(1)イ空家修繕について、現指定管理者が実施した年度別執行戸数をご教示ください。	令和3年度:24戸 令和4年度:26戸 令和5年度:23戸 令和6年度:54戸(2次移管住戸追加のため、前年度より増加)																												
49	「指定管理業務仕様書」26頁(オ)記載の「入居予定の無い空家、及び長期間空家における点検ならびに修繕」に関して、具体的に必要と考えられる修繕項目についてご教示ください。	鳩等の糞による衛生状況の悪化への修繕対応、排水管の詰まりによる漏水等の修繕対応等を想定しております。																												
50	「指定管理業務仕様書」28頁(5)イ除草業務について、「入居者等で除草を実施している状況と調整する事」とありますが、指定管理者が実施している状況と今後の見通しについてご教示ください。	既存住宅においては、指定管理者が除草・剪定を実施しています。移管住宅においては、除草は自治会等入居者において実施し、剪定は指定管理者において実施しています。																												