

市営住宅の管理業務にかかるサウンディング調査

質問書における回答書

No	質問内容及び回答	
1	質問	標準業務仕様書 P7 9 入居者等の目標 「市と指定管理者が協議のうえ、年度ごとに目標を設定することとする」と記載がありますが、入居者数以外に目標を立てる必要がある項目が決まっていればご教示ください。
	回答	現時点で想定している目標は、入居者数のみですが、詳細につきましては、今後検討していきます。
2	質問	標準業務仕様書 P10(8) 保険加入業務 加入すべき保険内容に指定があればお示しください。
	回答	【別紙】リスクの分担に基づく指定管理者のリスクに対し、管理運営業務を対象とした第三者賠償責任保険など必要と認める場合には適切な範囲で保険等に参加してください。 なお、火災保険及び施設賠償責任保険(施設所有者としての賠償責任に対応するもの)については、市が加入することを予定しています。
3	質問	標準業務仕様書 P10(9) 入居促進業務 P24 4 (7)イ(ア) 入居申込み等の実績のデータベース化について、データベース化は住宅管理システム内ではなく、別途システムを作成する必要があるのかご教示ください。
	回答	基本的には、住宅管理システム内に情報を入力することによりデータベース化を図ることが可能であると考えていますが、住宅管理システム内では対応できないものが生じた場合、指定管理者においてデータベース化を図ることを想定しています。
4	質問	標準業務仕様書 P13 (5) 収入申告及び収入認定に関する業務(イ) 現状業務におけるマイナンバーの取扱内容をお示しください。
	回答	収入申告書に記載されたマイナンバーを使用して、家賃決定に必要な所得及び控除額を確認しています。

5	質問	標準業務仕様書 P16(ウ) 現金による家賃の直近の収納状況（件数及び金額※訪問・持参別に）をお示しください。
	回答	令和6年3月の実績です。 訪問： 1件 22,900円 持参：41件 673,000円 ※件数は納付書枚数としております。
6	質問	標準業務仕様書 P18(キ) 退去済みの滞納者について現状の対応状況をお示し下さい。
	回答	名義人及び連帯保証人への催告（架電、通知送付及び訪問）を年1回以上実施しています。 また、分割納付中の者については、納付書の送付及び納付不履行時の納付催告を実施しています。
7	質問	標準業務仕様書 P18 3(1)（参考） 修繕実績金額を確認するとR3年度が他よりも高くなっていますが、なにか突発的に高くなる事象があったのでしょうか。（R3が空室修繕を増やしたなど）
	回答	修繕件数の増加や高額修繕などにより、令和3年度のみ高額となっています。
8	質問	標準業務仕様書 P19 3(1)イ(ア)c 修繕履歴を記録するデータベースについて、データベースに記録すべき内容をお示しください。
	回答	団地名・号棟・号室・入居者名・連絡先・入居日・内容・受付者・処理担当者・対応内容・修繕業者・発注担当者・発注日・完成日・金額を記録しています。
9	質問	標準業務仕様書 P19 3(1)ア(ウ) （指定管理者の過失が無い場合）漏水した水道料を指定管理者が負担すべき理由をお示しください。
	回答	指定管理者の過失がない場合は、市が負担いたします。

10	質問	標準業務仕様書 P20 3(4)ア(ア) 今回の指定管理期間に取替えを予定している消火器の本数は下記のとおりである。 と記載ありますが、予定数が分からないため、年度ごとの予定数をご教示ください。
	回答	年度ごとの予定数は下記のとおりとなります。 令和7年度 144本 令和8年度 138本 令和9年度 12本 令和10年度 31本 令和11年度 24本
11	質問	標準業務仕様書 P20 3(4)イ 住宅用火災警報器の取替業務については指定管理料には含まず提案対象外となり、かかった金額に応じて別途で精算される認識でよろしいでしょうか。 また、指定管理料に含む場合は市の想定金額（個数単価）及び年度取替予定数に含まない突発的に交換する想定金額・もしくは過去の実績（実施数・金額）をご教示ください。
	回答	お見込みのとおりです。
12	質問	標準業務仕様書 P23(3)建替関係業務 指定管理期間中に建替えが想定される団地及び時期をお示しく下さい。
	回答	指定管理期間中に建替えを予定している団地はありません。
13	質問	標準業務仕様書 P24(7)イ(イ) 「後記(10)のアのウに規定する」との文言がありますが、該当する箇所をお示しく下さい。
	回答	「後記(8)のアのウに規定する」が正しいです。訂正いたします。

14	質問	(別紙) リスク分担表 消費税等の変更は「施設の管理運営に影響を及ぼす税制変更」に該当する という理解でよろしいでしょうか。
	回答	お見込みのとおりです。
15	質問	(別紙) リスク分担表 「人件費、物品費等の物価変動に伴う経費の増」は指定管理者の負担と なっていますが、近年のような政府主導による最低賃金の上昇につい ては、別途協議の機会をいただけますと幸いです。
	回答	質問の内容は承知いたしました。ただし、本市の他の指定管理施設と同 様に取り扱うこととなりますので、現時点で明確にお答えすることは できません。