

R4 指定管理者募集 質問・回答(6月23日受付分)

番号	該当書類	質問	回答
1	募集要項 5ページ 提出書類等	CD-Rによるデータの提出について、PDF形式での提出でよろしいでしょうか。	PDF形式に変換せず、市がホームページに掲載した様式を使って提出してください。 任意様式については、募集要項で様式を指定していますのでご確認ください。
2	募集要項 13ページ 11指定管理料 市営住宅管理業務 提案上限額積算内訳	市営住宅管理システムのシステム保守費等の回線接続費以外の費用については、市役所本館分だけでなく指定管理者へ貸与頂くものも含めて市の負担という認識でよろしいでしょうか。	管理業務等処理要領【別表5】に記載の貸与する市営住宅管理用物品については、保守費、機器のリース料ともに市が負担します。 但し、管理業務等処理要領5ページに記載のとおり、横須賀市役所本館及び分館から事務所等まで、市営住宅管理システム用の専用回線を指定管理者の負担で設置してください。専用回線の設置には、必要な初期費用及び保守費等を含みます。 なお、専用回線は、専用線の敷設による物理的な方法に限定していません。インターネットから完全に分離した閉域網での接続など、物理的な方法と同等の安全性が担保できるのであれば採用可能です。
3	募集要項 13・14ページ 11指定管理料(1)上限額	市費のみを用いる業務の一般経費について、令和4年度～令和8年度の上限額を合計すると648,065千円ですが、一般経費の提案上限額は648,045千円と記載されております。20千円の差があるのですが、なぜでしょうか。	募集要項の該当箇所を修正いたしました。 ホームページに新旧対照表と修正後の募集要項を掲載しておりますのでご確認ください。
4	募集要項 13ページ 11指定管理料(1)上限額	「市営住宅管理システム」と「市との内線使用料」は指定管理者の負担とのことですが、それぞれの過去3年の負担金額の実績を教えてください。	市営住宅管理システムへの回線接続料及び市との内線使用料の実績は、指定管理者のノウハウ情報に該当するため回答はできませんが、以下のとおり一般的な金額をご提示いたします。 ・回線接続料 概ね月額7,500円程度 ・内線使用料 概ね1回線あたり月額18,000円程度
5	募集要項 14ページ 11指定管理料(1)上限額	国の交付金を受けて行う維持修繕業務の過去3年の実績額を教えてください。	6月16日実施の説明会で配布した「説明会資料1」に落札年度ごとの工事の実績額を示しています。 同資料はホームページにも掲載していますのでご確認ください。

6	<p>募集要項 14ページ 11指定管理料(1)上限額</p>	<p>割合は一度提案したら一切変更することはできないのでしょうか。例えば指定管理者1年目に業務を実施して、赤字になってしまったような場合、2年目以降に割合を変更するよう市と協議することは可能でしょうか。</p>	<p>国の交付金を受けて行う維持修繕業務の提案した割合(%)は変更できません。市費のみを用いる業務の一般経費と修繕料については、総額は変更できませんが内訳の割合については協議に応じます。</p>
7	<p>管理業務処理要項 9ページ 8施設賠償責任保険への加入</p>	<p>横須賀市を被保険者に設定とありますが、施設賠償保険の条件(保険種目、てん補限度額、担保内容、免責金額、免責事項等)をご教示ください。</p>	<p>条件はありません。 参考までに、以前市が積算した保険の仕様を以下のとおりご提示します。 「対人賠償」 支払限度額 1名：100,000千円 1事故・1請求：500,000千円 「対物賠償」 支払限度額 1事故・1請求：100,000千円 免責金額(1事故・1請求)0円</p>
8	<p>管理業務処理要項 9ページ 10その他の管理業務</p>	<p>AEDが設置されてる集会所への講習会の頻度に関して指定があればご教示ください。 また、昨今の状況を鑑みて大人数での講習会等の開催は難しいため、代替案として講習会の開催を、AEDの使用法の配付に置き換えることは可能かご教示ください。</p>	<p>講習会の頻度及びその方法に関する指定はありません。 講習会をAEDの使用法の配付に置き換えることも可能です。 入居者等が使用可能となるような方法をご検討ください。</p>
9	<p>管理業務処理要項 10ページ 1修繕工事等</p>	<p>修繕工事等に関して ア 小破修繕工事 イ 空家修繕工事 ウ 緊急修繕工事 エ 付帯工事 上記の工事について、それぞれの過去3年間に要した費用を教えてください。 また、現在実施している事業者を教えてください。</p>	<p>ア. 小破修繕費は次のとおりです。 令和2年度 31,871,136円 平成31年度 38,113,424円 平成30年度 33,384,987円 イ. 空家修繕費は次のとおりです。 令和2年度 112,534,171円 平成31年度 105,978,828円 平成30年度 107,981,458円 ウ. 緊急修繕費は次のとおりです。 令和2年度 41,479,633円 平成31年度 40,548,107円 平成30年度 41,385,227円 なお、エ. 付帯工事はア～ウの工事に付帯するものであり、エの費用はア～ウに含まれています。</p>
10	<p>管理業務処理要項 11ページ 2樹木等管理業務</p>	<p>樹木等管理業務に要した過去3年間の費用を教えてください。</p>	<p>植木等管理去費は次のとおりです。 令和2年度 9,927,879円 平成31年度 9,872,767円 平成30年度 9,952,179円</p>

11	管理業務処理要項 12ページ 3家財撤去等業務	家財撤去等業務に要した過去3年間の費用を教えてください。	家財撤去費は次のとおりです。 令和2年度 1,997,600円 平成31年度 1,852,500円 平成30年度 2,041,200円
12	管理業務処理要項 12ページ 4駐車場管理費	駐車場管理に要した過去3年間の費用を教えてください。	駐車場対策費は次のとおりです。 令和2年度 2,000,075円 平成31年度 2,079,601円 平成30年度 2,133,910円
13	管理業務処理要項 14ページ 2公園遊具に係る点検業務	公園遊具に係る点検業務に要した過去3年間の費用を教えてください。また点検業務は有資格者が実施する必要があるのでしょうか。現時点では有資格者が実施しているのでしょうか。	平成30年度に初めて市が実施し、その費用は313,200円でした。 今後は、指定管理期間の初年度（次期指定管理者は令和4年度）に実施してください。 国土交通省の「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」に基づき、別紙1「市営住宅遊具点検業務委託仕様書」の資格要件を参考に点検を行ってください。 なお、別紙2「点検対象となる公園及び遊具リスト」をホームページに掲載しましたので、ご確認ください。
14	管理業務処理要項 15ページ 1定期募集業務(3)	現在定期募集の際に使用されている会場の場所と使用料をご教示ください。	令和3年5月定期募集で使用する会場は「ヴェルクよこすか」です。場所及び使用料については、「ヴェルクよこすか」のホームページをご確認ください。
15	管理業務処理要項 15ページ 1定期募集業務(4)	2020年度に実施された定期募集のしおり費用実績についてご教示ください。	印刷費用については、指定管理者のノウハウ情報に該当するため回答はできません。 参考までに以下のとおり配布実績をご提示します。 令和2年5月定期募集：2,850部 令和2年11月定期募集：2,600部
16	管理業務処理要項 17ページ 2随時募集	2020年度に実施された随時募集の費用実績についてご教示ください。	随時募集の費用（人件費、印刷製本費等）は、人件費や事務費に含まれるため、具体的な費用実績を回答することができません。

17	管理業務処理要項 23ページ 3家賃収納業務	家賃・駐車場の調定と督促につきまして、過去3年間の収納率をご教示下さい。	<p>【家賃の収納率】 R2：79.42%（現年度96.60%、過年度13.66%） R1：78.93%（現年度95.48%、過年度9.29%） H30：81.40%（現年度96.70%、過年度11.32%）</p> <p>【駐車場の収納率】 R2：99.10% R1：98.78% H30：99.33%</p>
18	施設設備保守点検管理業務要項 1ページ	<p>以下の点検業務に要した過去3年間の費用を教えてください。</p> <p>①エレベーター保守点検業務 ②給水増圧装置維持管理業務 ③給水施設維持管理業務 ④雨水調整池等維持管理業務 ⑤消防用設備保守点検業務 ⑥電波受信障害対策設備保守点検業務 ⑦屋上管理清掃委託業務 ⑧AEDの設置及び維持管理業務 ⑨建築基準法第12条に基づく点検業務</p>	指定管理者のノウハウ情報に該当するため回答はできません。
19	施設設備保守点検管理業務要項 13ページ	<p>給水設備維持管理業務につき、八幡ハイムは専用水道に該当するという認識でよろしいでしょうか。専用水道に該当し毎日残留塩素測定の実施が必要な場合、現在の実施者をご教示ください。</p> <p>また、水道技術管理者の選任が必要な場合、再委託にて選任することは可能でしょうか。</p>	水道法第34条の2に基づく簡易専用水道です。そのため、水道技術管理者の選任は不要です。
20	施設設備保守点検管理業務要項 15ページ	<p>雨水調整池等維持管理業務の業務内容に「雨水の流入口及び流出口のスクリーン清掃」とありますが、実施頻度をご教示ください。また、清掃の際に排出されるゴミ等の処分は産業廃棄物扱いでの処理となりますでしょうか</p>	<p>清掃の際に排出されるごみの種類によって、産業廃棄物扱いになるものと事業系一般廃棄物扱いになるものがあります。</p> <p>事業系ごみの処理方法について記載された横須賀市のホームページ (https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4225/recycle/21zigyouhouhou/zigyohouhou.html) を参照いただき、関係法令に基づいて処理してください。</p>

21	施設設備保守点検管理業務要項 15ページ	雨水調整池等維持管理業務にて大雨注意報又は大雨警報発令時の巡回点検とありますが、洪水等の発生により現地確認に危険が生じている場合にも確認を行う必要がありますでしょうか。	洪水等の発生を未然に防ぐために巡回点検を行うものですが、巡回時に、既に洪水等が発生している場合は人命を優先してください。
22	施設設備保守点検管理業務要項 16ページ	消防用設備保守点検に以下の業務は含まれるのでしょうか。 ・防火対象物点検 ・連結送水管耐圧試験	防火対象物点検及び連結送水管耐圧試験は消防用設備保守点検に含まれます。
23	施設設備保守点検管理業務要項 16ページ	対象設備の記載はありますが、個所数が不明（例えば、消火器の記載はありますが、消火器が何本なのかが不明）です。消火器の本数や感知器の数、避難ハッチの基数などを開示いただけないでしょうか。もしくは、各住宅の消防設備点検結果報告書を開示いただけないでしょうか。	消防用設備保守点検の対象となる設備について、別紙3「横須賀市営住宅消防設備一覧」をホームページに掲載しましたので、ご確認ください。 なお、本公郷ハイムの竣工図及び竣工予定図は市営住宅課事務室内において閲覧可能です。
24	施設設備保守点検管理業務要項 17ページ	消防用設備保守点検業務につき、消火器の放出試験実施後の薬剤の詰め替え費用は指定管理料に含むという認識でしょうか。	消火器の薬剤の詰め替え費用は、消防用設備保守点検業務費用に含まれます。
25	施設設備保守点検管理業務要項 18ページ	電波受信障害対策設備保守点検業務につき、「受信状況の現地確認」とありますが、この現地とは電波受信障害対策用のアンテナの増幅器等での測定（電波供給対象の各住戸での測定でない）でよろしいでしょうか。	現地とは、電波供給対象の各住戸ではなく、電波受信障害対策用のアンテナの増幅器等での測定を指します。
26	施設設備保守点検管理業務要項 22ページ	記載の31か所すべてに新たに設置するという認識でよろしいでしょうか。また、指定管理期間中とありますが、いつまでに設置する必要があるかご教示ください。	記載の31か所すべてに新たに設置してください。 設置時期ですが、本公郷ハイムを除く28か所については、原則として、令和4年4月1日から設置を開始してください。本公郷ハイムについては、「施設設備保守点検管理業務要項」9・(2)・④(21ページ)に記載している集会所共用開始時期に合わせて設置してください。
27	施設設備保守点検管理業務要項 23ページ 10建築基準法第12条に基づく点検業務	建築基準法第12条に基づく点検業務について ・建築設備定期点検は毎年実施することで間違いはないでしょうか。	建築設備定期点検は毎年実施してください。

28	施設設備保守点検管理業務要項 23ページ 10建築基準法第12条に基づく点検業務	建築基準法第12条に基づく点検業務について ・特定建築物定期検査は3年に1回実施することで間違いないでしょうか。その場合、指定管理5年間で団地により実施が1回の場合と2回の場合があると思います。1回の団地と2回の団地をそれぞれ教えてください。	特定建築物定期検査は3年に1回実施してください。 次回実施予定は、全ての団地において令和4年度です。
29	施設設備保守点検管理業務要項 23ページ 10建築基準法第12条に基づく点検業務	建築基準法第12条に基づく点検業務について ・対象設備の数量等が不明なので、点検項目・点検結果の報告様式を開示していただけないでしょうか。	別紙4「点検項目一覧」をホームページに掲載しましたので、ご確認ください。
30	その他	下記に要した過去3年間の費用を教えてください。 ・印刷製本費 ・郵便代 ・通信費	指定管理者のノウハウ情報に該当するため回答はできません。 令和3年6月16日に開催した事業者説明会でお配りした説明会資料3「令和2年度横須賀市営住宅指定管理事業報告書」に各種件数等が記載されておりますので、そちらを参考にしてください。
31	その他	現行の横須賀管理センターの体制をお教えてください。 ・管理センターの配置人員数、体制（職種、有資格者、外国語対応者の有無） ・繁忙期の追加人員数、追加期間	現行の横須賀管理センターの体制については、指定管理者のノウハウ情報に該当するため回答はできません。 人員配置については、「横須賀市営住宅等の管理業務等処理要領」や「横須賀市営住宅施設設備保守点検管理業務要領」の定めに従い業務を行うことができる限り、人員等の制約は特にありませんので、貴社の独自の提案額をお示してください。
32	その他	前回の公募時より税抜き換算すると一般経費の上限額が下がっていますが、理由があればご教示ください。	前回の公募時に比べ管理戸数が減っているため、減額となっています。
33	(様式9) 市営住宅指定管理業務収支予算書	(様式9)には修繕費の項目がないのですが、追記すればいいでしょうか。	修繕費は提案対象外(毎年度235,363千円)ですので様式9に追記しないでください。 修繕費については、様式6、様式7で単価の抑制や修繕戸数増の工夫等を提案してください。 なお、修繕費には指定管理者の経費は含みません。

34	参考資料 15 高齢者世帯数・高齢者 居住者数(65歳以上の者)	11高齢者世帯数・高齢者居住者数 (65歳以上の者)のデータを開示い ただいていますが、75歳以上の方の データもいただけますでしょうか。	令和2年4月1日時点では 75歳以上の単身世帯 982世帯 75歳以上の居住者 2,035人です。
----	--	--	---