

東大阪市営住宅指定管理者募集にかかる質問・回答

	質問項目	質 問	回 答
1	募集要項	募集要綱 P3 2.施設の概要 (9)現行の職員体制 人員体制について、最低限の人数や配置基準はありますでしょうか。	現行の職員体制を記載していますが、人数の指定はありません。業務仕様書の内容を実施できる体制を提案してください。
2	業務仕様書	業務仕様書(別紙) 【大規模2団地】30.リスク分担表 【大規模2団地以外】33.リスク分担表 リスク分担表の「金利・物価の変動」が指定管理者負担とありますが、協議事項との認識でよろしいでしょうか。	金利の変動については、指定管理者のリスク分担です。物価の変動については、市が定める方式により算出した物価・賃金変動の額は市の負担とし、それを除く部分は指定管理者のリスク分担となります。
3	募集要項	募集要綱 P13 13.管理委託料の見積り・提案 (1)収支予算書及び追加取組の提案の作成 現地見学会で市が設置しているガス給湯器の取替・修繕等は指定管理者対応とお聞きしましたが、給湯器に関する費用は募集要項記載の上限額に見込まれていますか。	ガス給湯器の耐用年数を15年と想定しており、一部については取替費用を上限額に見込んでいます。内訳は以下の通りです。 【大規模2団地】 令和9年度0台、令和10年度0台 令和11年度11台 令和12年度11台 令和13年度11台の取替費用を見込んでいますが、今後取換・修繕等が発生した場合は予算の範囲内で個別対応をお願いします。 【大規模2団地以外】 ガス給湯器設置から15年を経過した団地がない為、取替費用は上限額に見込んでいませんが、今後取換・修繕等が発生した場合は予算の範囲内で個別対応をお願いします。 ※予算を超える修繕については、実施時期や修繕内容について協議事項とさせていただきます。
4	募集要項 ・ 業務仕様書	現地見学会で説明していただいた、【大規模2団地】の空家補修について、実際の住宅を見学させていただきましたが、1件あたり200万円を超える補修費用がかかる物件もあると感じております。そのような物件について、募集要項 P4 5.経費(3)②に記載の、金額に関わらず市と協議するものに含まれるということになりますか。	【大規模2団地】において指定管理者に依頼する件数については各年10件、1件あたり200万円以内に収まる空家補修のみという考えです。1件あたり200万円を超える空家補修については市負担で市が別途修繕を行います。 現地見学会内でご説明いたしましたが、募集要項 P13記載の管理委託料上限額は200万円×10件＝2,000万円を含めた額となっています。
5	募集要項	募集要綱 P16 14.指定管理予定候補者の選定 (3)プレゼンテーション及びヒアリングの日時と場所 プレゼンテーション及びヒアリングについて、以下の現予定をご教示ください。 ①プレゼンテーション及びヒアリングの日時に関する通知はいつ頃いただけるか ②参加可能人数 ③プロジェクター等で資料の投影をしても良いか ④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 ⑤当社として説明内容を記録するため、録音をしても良いか	①9月14日の応募締切後、速やかに調整のうえ、通知いたします。なお、月日については、応募締切後、比較的早期にお伝えできるよう努めますが、時間帯については応募者数に応じて変更されることから通知をお待ちいただくことになります。 ②参加者は、1申請団体4名以内とします(共同企業体の場合は全体で4名以内)。 ③プレゼンテーションに当たり、使用する資料は提出済みの申請書類等のみとし、追加資料の提出は認めません。また、提出いただいた資料は全て審査委員に配布しておりますので、プロジェクター等での投影は不要です。よって、会場でのプロジェクターの使用は認めません。 ④上記に同じ。 ⑤東大阪市指定管理予定候補者選定委員会では、委員の活発な議論のため、撮影・録画・録音等は、御遠慮いただいています。

東大阪市営住宅指定管理者募集にかかる質問・回答

	質問項目	質 問	回 答
6	募集要項	募集要綱 P5 6.自主事業 現行指定管理者が実施している自主事業はありますか、 でしょうか。	現在実施している自主事業は以下の通りです。 ■単身高齢者への安否確認サービス 対象:65歳以上の単身入居者のうち希望する方 内容:指定管理者職員が月1回電話による安否確認等実施。 ■よろず相談 対象:入居者 内容:指定管理者職員が団地へ出向き相談会を実施。入居者の日々の困りごとを聞き取り課題解決を図ることで安心して暮らすことができる生活支援を行う。 ■健康ダイヤルサービスの導入 対象:入居者 内容:24時間365日電話での健康相談を受け付けるサービス。入居者は無料で利用可。
7	募集要項	募集要綱 P4 5.経費 (1)管理委託料について 施設管理費について、実績額が年度協定額を超えた場合は、超えた分について、貴市からの補填はあるのでしょうか。	年度協定額の範囲内での執行としてください。
8	募集要項	募集要綱 P4 5.経費 (1)管理委託料について 管理委託料のうち、差額返還を求められるものは、施設管理費(保守点検・警備・修繕・工事)のみで、人件費や事務所運営に必要な施設管理、消耗品や一般管理費は対象外ということで良いのでしょうか。 また、差額返還の考え方ですが、各年度において施設管理費(保守点検・警備・修繕・工事)に余剰金が発生した額を各年度返還するということで良いのでしょうか。	お見込みの通りです。
9	業務仕様書	業務仕様書 P2カ 一部の業務を再委託する場合、再委託先は貴市の登録業者に限られますでしょうか。	本市登録業者に限るものではありません。業者の選定は指定管理者の裁量になりますが、市内業者の受注機会の拡大に努めてください。