

倉敷市営住宅等指定管理者の公募に係る質問に対する回答

No.	配布資料名	項目・ページ	質 問 内 容	回 答
1	倉敷市住宅等指定管理者募集要項	P10 7 応募資格（1）応募者の資格②	②賃貸住宅管理業の登録を受けていること。また、市内事務所ごとに業務管理者を1名以上専任の上配置できること。とありますが、共同企業体の場合の取扱いとして代表企業及び構成企業ともに登録を受けていなければならないのか、もしくはどちらかの企業が登録済みであればよいのか。業務管理者としての資格の範囲ですが、賃貸不動産経営管理士若しくは宅地建物取引士でよろしいのでしょうか。ご教示願います。	賃貸住宅管理業の登録については、共同企業体の場合は、代表企業もしくは構成企業のいずれかが登録を受けて入れば足りません。 業務管理者としての資格の範囲は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（令和2年国土交通省令第83号）第14条に規定する要件をみたす者となります。
2	倉敷市住宅等指定管理者募集要項	P10 7 応募資格（1）応募者の資格③	1級建築士事務所の登録を受けている者が在籍すること。とありますが共同企業体を構成する協同組合として、組合員社が1級建築士事務所の登録を受けており、その組合員社在籍の1級建築士の対応でよろしいのでしょうか。ご教示願います。	お見込みのとおりです。
3	倉敷市営住宅等指定管理者業務水準書	P23 第5章市営住宅等の維持及び管理に関する業務 2業務の種類及び範囲 （5）環境整備業務①除草及び樹木剪定業務 3市営住宅等の維持及び管理に関する業務に係る経費の取扱い等 （1）指定管理料の区分 ④環境整備業務のうち除草及び樹木剪定業務	2業務の種類及び範囲 （5）環境整備業務①除草及び樹木剪定業務 「空家の草刈及び除草剤散布を年2回（5月及び8月）以上実施すること。団地共用部等の敷地整備（草刈り等）については、原則として入居者または団地自治会が管理することとしているが、住宅連絡員等から要望があり、かつ次の場合にあっては除草や樹木剪定を行うこと。」とありますが、3市営住宅等の維持及び管理に関する業務に係る経費の取扱い等 （1）指定管理料の区分 ④環境整備業務のうち除草及び樹木剪定業務 前は業務委託費でしたが今回は一般修繕からの支出になるのかご教示願います。	お見込みのとおりです。
4	倉敷市営住宅等指定管理者募集要項	P10 7 応募資格（1）応募者の資格①から④	①共同住宅1,000戸以上の実績 ②賃貸住宅管理業の登録を受けていること ③1級建築士事務所の登録を受けている者が在籍すること。 ※以上①から③の取扱いについて、共同企業体の場合は、代表企業若しくは、構成企業のどちらか一方の実績と考えていいのでしょうか。ご教示願います。	お見込みのとおりです。

倉敷市営住宅等指定管理者の公募に係る質問に対する回答

No.	配布資料名	項目・ページ	質 問 内 容	回 答
5	倉敷市住宅等指定管理者募集要項	P7 5 指定管理料・報奨金及び施設使用料（1）指定管理料	②指定管理業務にかかる費用のうち、対象施設1の修繕料は総額 1, 4 6 0, 0 0 0 千円（消費税及び地方消費税を含む。）以上、対象施設2の修繕料は総額 1 0, 0 0 0 千円以上（消費税及び地方消費税を含む。）それぞれ計上することとし・・・とありますが、今回の修繕料には前回令和2年の公募の業務水準書にはない業務（空家南庭の除草及び樹木剪定業務、共用部の除草・高木伐採・近隣近接対応、設備更新(警報機他)・附帯物の保守管理業務、子育て世帯向け住戸の整備、駐輪場屋根取替修繕等）が追加されています。対象施設1の修繕料1, 4 6 0, 0 0 0 千円を超えた提案の場合、増加部分に関して市からの補填はございますか。ご教示願います。	公募により提案される指定管理料以外に市からの支出はありません。（配布資料⑨倉敷市営住宅等指定管理協定条件規定書P19別紙4 リスク分担表を参照してください。）
6	倉敷市住宅等指定管理者募集要項	P9 5 指定管理料・報奨金及び施設使用料 （3）対象施設3の施設使用料	駐車場1台分につき、月額3, 1 4 3 円の駐車場利用料金を徴収し、とありますが、月額3, 1 4 3 円は過去値上げの実績が見受けられません。令和8年度期首から値上げの検討は可能なのでしょうか。ご教示願います。	倉敷市営住宅条例（平成9年条例第25号）第57条の9第2項及び倉敷市営住宅条例施行規則（平成9年規則第63号）第33条に規定しています。 現段階では、市において、駐車場使用料の変更は予定していません。
7	倉敷市住宅等指定管理者募集要項	P17 1 4 労働条件審査	資料において、選定結果の公表後、遅滞なく岡山県社会保険労務士会による「労働条件審査」を受け、とありますがその労働条件の提出書類の参考様式:別紙 ②「倉敷市営住宅等指定管理業務及びこれに付随する契約業務に関する人員構成」の雇用区分に出向社員とあります。当組合は組合員社より在籍出向にて指定管理業務に対応する予定ですが、この出向社員が在籍出向としての可否をご教示願います。	配布資料⑤倉敷市営住宅等指定管理者業務水準書（4ページ）「5管理運営にかかる基準（4）業務実施体制の整備」を満たしていること及び配布資料⑥倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等指定管理者業務水準書・配布資料⑧倉敷市営中洲団地有料駐車場指定管理者業務水準書に定める各指定管理業務を適正かつ確実に実施するために必要な執務体制が整備されていれば、雇用区分は問いません。

倉敷市営住宅等指定管理者の公募に係る質問に対する回答

No.	配布資料名	項目・ページ	質 問 内 容	回 答
8	倉敷市営住宅等指定管理者業務水準書	P22 2 業務の種類及び範囲 (4) 設備等の保守管理及び定期点検等業務⑧建築基準法第12条の規定による定期点検	定期的な点検を実施し、報告書を市へ提出すること。とありますが、外壁の点検の仕様については、手の届く範囲の打診検査及び目視でよいのでしょうか、ご教示願います。	建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件（平成20年3月10日国土交通省告示第282号）を参照してください。
9	倉敷市営住宅等指定管理者業務水準書	P24 3 市営住宅等の維持及び管理に関する業務に係る経費の取扱い等（1）指定管理料の区分③～⑤	③設備等の保守管理業務に伴う修繕④環境整備業務のうち除草及び樹木剪定業務⑤特別修繕 それぞれの業務内容をご教示願います。	③設備等の保守点検業務に伴う修繕とは、P21（4）の各種保守点検業務により、不良箇所等があった場合における修繕を指し、④環境整備業務のうち除草及び樹木剪定業務、⑤特別修繕はP23（5）、（6）を参照してください。
10	添付資料①駐輪場屋根取替修繕計画表	P1 計画表	優先順位1から3とありますが、修繕業務を行う年度は倉敷市からの指示を受けての施工になるのでしょうか、もしくは指定管理者側での計画でよろしいのでしょうか、ご教示願います。	事前に施工計画を市と協議のうえ、施工していただきます。

倉敷市営住宅等指定管理者の公募に係る質問に対する回答

No.	配布資料名	項目・ページ	質 問 内 容	回 答
11	倉敷市営住宅等指定管理者募集要項	P1 1 (1) 対象施設 1	②数量について「団地の建替事業、除却などにより管理対象の団地数、管理戸数は増減することがある」との記載がありますが、管理戸数の減少が全体の３％以上となる場合の具体的な指定管理料の減額方法についてご教示ください。	配付資料⑨倉敷市営住宅等指定管理協定条件規定書P21 別紙４ 注２のとおり協議のうえ、決定するもので具体的な算出方法は定めていません。
12	倉敷市営住宅等指定管理者募集要項	P4 2 (3) 指定管理者に期待する役割	イ 災害時の対応にて、「休日夜間に関わらず、倉敷市域に災害等が予測される場合には、事前にパトロールを実施する等、被害の未然防止に努めること」と記載がありますが、具体的な災害レベルの想定等があればご教示下さい。	倉敷市地域防災計画に基づく注意体制となり、市が指示する場合等がこれにあたります。
13	倉敷市営住宅等指定管理者募集要項	P10 7 (1) 応募者の資格	③建築士法（昭和２５年法律第２０２号）第２３条第１項の規定に基づき、一級建築士事務所の登録を受けている者が在籍すること。 と記載がありますが、共同企業体として申請する場合は、共同企業体として要件を満たしていれば問題ありませんでしょうか。	お見込みのとおりです。 No.2と同

倉敷市営住宅等指定管理者の公募に係る質問に対する回答

No.	配布資料名	項目・ページ	質問内容	回答
14	倉敷市営住宅等指定管理者募集要項	P5 (3) 指定管理者に期待する役割①対象施設1から対象施設3共通事項及び特記事項キその他	対象施設だけに限らず、国や県、他部署が管轄する土地と一体になっている場合は修繕を行うとありますが、下記①～③の事項についてご教示ください。 ①ここで指す修繕とは仕様上というところの一般修繕ということでしょうか。 ②対象団地の敷地と一体になっていない飛び地のような場所は対象外と考えて良いのでしょうか。 ③ここで想定されている「対象敷地が国、岡山県又は市の他部署などが所管する土地等と一体となっている場合」について、具体的に対象の住所・面積等をご教示いただけますでしょうか。	① お見込みのとおりです。 ② 対象団地の敷地と一体になっていない飛び地のような場所があれば、お見込みのとおりです。 ③ 対象施設1 市営住宅等一覧表に記載のある住宅等の所在する敷地に国道、県道、市道等が隣接する場合や県営住宅と隣接する場合等を想定しております。 対象施設の土地は市道等をはじめ、他者が所有する土地と隣接していますので、全ての対象施設がこれに当たると言えます。 ここでいう一体となっている場合が全て修繕の必要があるわけではありませんので具体的に対象場所をお示しすることはできません。
15	倉敷市営住宅等指定管理者募集要項	P8 (2) 対象施設2の報奨金及び指定管理料の減額	対象施設2の家賃収納率について、指定管理料の減額率が記載されていますが、この指定管理料とは、対象施設2の収支計画書(様式4-2)に記載した指定管理料から減額される、という認識でよろしいでしょうか	お見込みのとおりです。
16	倉敷市営住宅等指定管理者募集要項	P12 9 公募スケジュール	⑥選定委員会による選考(面接等)について、下記の事項をご教示ください。 ・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 ・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	・プレゼンテーションの日時に関する通知は、9月中旬を予定しています。 ・参加可能人数は6人以内です。 ・プロジェクター等での資料の投影は可能です。 ・プレゼンテーション用の別途資料の配布(投影用パワポ資料は可、他はA3版1枚以内)及び投影については可能です。(別途、開催通知の案内時に詳細については提示します。)

倉敷市営住宅等指定管理者の公募に係る質問に対する回答

No.	配布資料名	項目・ページ	質 問 内 容	回 答
17	倉敷市営住宅等指定管理者募集要項	P16 (2)提案④ 提出書類	「ケ 納税証明書（国税（税目は、法人税と消費税）」について電子納税証明書を印刷したものの提出でよろしいでしょうか	お見込みのとおりです。
18	倉敷市営住宅等指定管理者募集要項	P19 1 6 （6）2 段階選抜	提案者が4 団体を超えた場合、又は選定委員が必要と判断した場合に2 段階選抜となる場合、日程・提案書の書式等を変更し別途通知する旨記載がありますが、提出した提案書の内容を作り直す必要があるのでしょうか。また、通知のタイミングについて現時点で分かる範囲でご教示ください。	倉敷市営住宅等指定管理者募集要項P19 1 6 （6）については、次のとおり修正します。提案書を作り直す必要はありません。 なお、通知のタイミングについては、2 段階選抜とした場合に別途通知するとしています。 修正前 「2 段階選抜とした場合、 <u>日程・提案書式等</u> を変更し、提案者に別途通知する。」 ↓ 修正後 「2 段階選抜とした場合、 <u>日程等</u> を変更し、提案者に別途通知する。」
19	倉敷市営住宅等指定管理者業務水準書	P25 1 施設賠償責任保険（1）	対象施設及びその敷地が被保険対象となっていますが、具体的な保険料の算定の為、対象となる敷地等の面積や設備についてご教示ください。	対象となる敷地面積については、配布資料として㊸団地面積表を追加します。 設備には、市営住宅内部の市が設置した各種設備を含みます。共同施設（これに類する施設を含む。）は配布資料㊸管理運営実績資料を参照してください。

倉敷市営住宅等指定管理者の公募に係る質問に対する回答

No.	配布資料名	項目・ページ	質 問 内 容	回 答
20	倉敷市営住宅等指定管理者業務水準書	P27 第6章10「市営住宅建替事業に係る補助業務」	指定管理期間における建替え移転事業について、スケジュール等・新たな住宅の概要（戸数・延べ床面積等）をご教示ください。 また、それらの建替・新築住宅について提案指定管理料に考慮すべきであれば、いつ時点から仕様書のどの業務を計上すべきか、またその算定のために必要な詳細資料（設備資料、業務頻度や数量、維持管理予算等）をご提供ください。	現段階において、今指定管理期間における市営住宅等の建替え計画等はありません。 建替えの計画の際には、別途協議させていただきます。
21	倉敷市営住宅等指定管理協定条件規定書（リスク分担表を含む。）	P19 別紙4 リスク分担表	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に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。	基本的にはお見込みのとおりと考えますが、個別事案毎の状況等を勘案しながら判断することとなります。
22	倉敷市営住宅等指定管理者選定基準書（兼配点表）	【選考】倉敷市営住宅等指定管理者選定基準書（兼配点表）	配点表4 ①「主たる事業者について、倉敷市内に拠点を置き活動している実績があるか」との記載がございますが、ここでの主たる事業者とは応募者が共同企業体である場合は代表企業のみを指すのでしょうか。	お見込みのとおりです。

倉敷市営住宅等指定管理者の公募に係る質問に対する回答

No.	配布資料名	項目・ページ	質 問 内 容	回 答
23	倉敷市営住宅等指定管理者選定基準書（兼配点表） 事業計画書 様式2	⑪【選考】倉敷市営住宅等指定管理者選定基準書（兼配点表） ⑬5その他	様式2の5 その他については配点表に記載がありませんが、他採点項目の加点となるのでしょうか。若しくは採点対象とはならないのでしょうか。	配点については、倉敷市営住宅等指定管理者選定基準書（兼配点表）のとおりです。 5その他については採点対象とはなりませんが、倉敷市営住宅等指定管理者選定基準書（兼配点表）の項目以外でアピールポイントがあれば記載してください。
24			以下、空白	
25				