

鈴鹿市市営住宅指定管理者応募関係質問票の回答

【第1回 ※令和7年6月9日まで受付分】

番号	書類名及びページ行	質問内容	回答
1	募集要項 4ページ	指定管理業務の対象施設として、立体街路「潮風の街磯山立体街路（A棟-D棟、D棟-H棟、A棟-J棟、G棟-I棟、C棟-F棟）」が記載されていますが、指定管理者が実施する業務は具体的にどのような内容でしょうか。また、修繕の対象であれば直近3か年の実績件数と金額をご教示ください。	潮風の街磯山立体街路（A棟-D棟、D棟-H棟、A棟-J棟、G棟-I棟、C棟-F棟）は、各棟の渡廊下であるため、維持管理・保守点検（特定建築物等定期点検等）、修繕等の施設管理業務の対象です。直近3か年の修繕実績はありません。
2	募集要項 4ページ	指定管理業務の対象施設として、物置が記載されていますが、指定管理者が実施する業務は具体的にどのような内容でしょうか。	物置の修繕、物置鍵の複製・取替（入居者の鍵の紛失等により、入居者費用負担で取替えを依頼された場合）、建物明渡しの強制執行に伴う物置の残置物の処分となります。
3	募集要項 4ページ	障がい者世帯の戸数をご教示ください。	市営住宅に居住する障がい者世帯の戸数は把握していませんが、令和6年度の入居者で本人障害の控除を受けている方は84人です。
4	募集要項 4ページ	団地ごとに方向性の区分について、地域募集団地(D)の団地は退去修繕対象外の認識でよろしいでしょうか。	地域優先団地Dの退去修繕は本業務対象となります。【要項P88(2)①】
5	募集要項 4ページ	共同施設として、「駐車場8団地計1,505区画」との記載がありますが、前ページの③では、「8団地1,550区画」となっています。数字が違いますが、どのように解釈したら良いでしょうか。	令和6年度末時点の駐車場区画は、計1,505区画【要項P4(表2)】ですが、令和7年度に市が駐車場区画の増設等の駐車場整備を行うため、令和8年度からの運営目標③【要項P3】は、駐車場使用料を徴収する入居者駐車場区画を1,550区画としています。ただし、令和7年度の整備状況によっては、1,550区画以上となる可能性もあります。
6	募集要項 5ページ	共益費は市の収入と記載されていますが、仕様書91pには、対象となる共益費は、集会所・公園・受水槽の電気料金、污水处理施設・昇降機の維持管理費とし、自治会の直接契約以外のものであると定義されています。該当の電気料金、維持管理費を差し引いた共益費が市の収入となる認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
7	募集要項 5ページ	当該年度の予算の範囲は、【表3】で記載がある金額でしょうか。管理費について、市が支払う5年間の指定管理料の総額の上限(460,245,000円)を超えないように5年間で流用することは可能でしょうか。	お見込のとおりです。なお、指定管理者決定後は、5年間の指定管理料の総額を超過しない範囲で、指定管理者と市で、各年度の指定管理料、管理費、事業費の額を協議したうえで、年度協定書で定め、当該年度の予算要求を行います。当該年度の予算確定後は、管理費と事業費の相互流用はできません。【要項P6(2)②】
8	募集要項 5ページ	指定管理料については上限は5年間であくまで各年度については目安ということで年度の金額を超過しても5年計で収まっているれば問題ないという認識でよろしいでしょうか。	番号7の回答を参照してください。
9	募集要項 5ページ	「指定期間の物価上昇分を含む。」とありますが、この物価には人件費の高騰は含まれるのでしょうか。	お見込のとおりです。
10	募集要項 5ページ	事業費の令和8年度が他の年度(令和9～12年度)に比べて、額が大きくなっている理由をご教示ください。	令和8年度の事業費において、全団地の住戸内火災報知器取替を行う必要があるため、額が大きくなっています。住戸内の火災報知器は、一斉交換した平成28(2016)年度から10年経過する令和8(2026)年度に一斉交換が必要となります。（10年経過時に取替アラーム発報のおそれあり）
11	募集要項 5ページ	(1)で「指定期間の物価上昇分を含む」と記載されていますが、例えば、管理費では、令和8年度～令和12年度の額に変化はありません。物価上昇を加味すると、少しずつ増額すると思うのですが、いかがでしょうか。	指定管理料の管理費は、指定期間の物価上昇を加味した各年度の合計460,245,000円を5年間で割った額を目安としていますので、指定管理料の総額の上限1,876,852,000円を超えない範囲で、各年度の指定管理料を想定するうえ、【要項P12(5)⑧収支計画書(様式10)・⑩令和8年度収支予算書(様式12)】を作成し、事業計画の提案をお願いします。
12	募集要項 6ページ	管理団地が増減した場合、指定管理料の変更は可能でしょうか。	指定期間での管理団地の増加はありませんが、減少については、【要項P58(2)】のとおり、市が行う用途廃止団地の解体工事に伴う対象施設の棟数や管理戸数の減少を理由とした指定管理料の減額は行いません。
13	募集要項 6ページ	年度末精算の対象となるのは、【表4】の「指定管理料の清算払い」の「有/事業費」の欄に○が入っている業務との理解でよろしいでしょうか	お見込のとおりです。
14	募集要項 6ページ	余剰金が生じた場合は市に返還するのですが、指定管理料として頂いている額に不足が生じた場合は、市からの補填はあるのでしょうか	【要項P6(2)①】の記載のとおり、原則、市からの補填はありません。このため、事業費の執行状況を常に確認し、先々、事業費の不足が見込まれる場合には、緊急以外の修繕を、翌年度に見送るなど、事業の優先順位を付けて、事業費を執行するようお願いいたします。
15	募集要項 6ページ	「協定締結当初において想定する範囲外の事態や経営努力によらない収支差額が生じた場合は、市と指定管理者が協議のうえ、指定管理料を変更することができる」となっていますが、「想定する範囲外の事態や経営努力によらない収支差額が生じた場合」とは、どのような場合を想定されているのでしょうか、ご教示ください。	大規模災害やテロ、感染症等による物的・人的被害、公衆衛生・経済・社会危機など不可抗力による異常事態の発生に伴う経済状況の大幅な変動が想定されます。この場合は、指定管理者と市が協議の上、対応することとなります。

16	募集要項 6ページ	市営住宅管理人選出への研修とは、具体的にどのような研修（時期、場所、内容等）を実施すればよいのでしょうか。	毎年新規の市営住宅管理人が選出されるため、年度初めに市営住宅管理人に対し、職務内容、個人情報保護等の注意点を伝える研修となります。場所は、市営住宅集会所や指定管理者事務所を想定しています。【要項P71】
17	募集要項 6ページ	「事業費については、各年度に清算を行うものとし、余剰金が生じた場合は市に返還するものとします。」とありますが、不足があった場合は補填はないということでしょうか。 また、精算を行う際の根拠として再委託先の発注額の分かる資料(見積書等)をご提出する必要があるのでしょうか。	原則、不足があった場合の補填はありません。【要項P6(2)①】 再委託先の発注額が分かる資料(見積書等)は、月次報告、事業報告書のほか、施設維持管理台帳、施設維持管理計画の提出時に必要となります。【要項P19(12)①②・(13)③、P37第27条、P38第30条、P82】
18	募集要項 7ページ	防火管理者の配置について、現在の配置人数をご教示ください。また、複数団地を兼務することは可能でしょうか。	防火管理者は、兼務が可能となります。また、今年度、配置している防火管理者数は4名で、岡田団地、安塚団地、一ノ宮団地、十宮団地、桜島団地、ハイツ旭が丘、高岡山杜の郷、潮風の街磯山の8団地を対応しています。
19	募集要項 7ページ	共益費について、指定管理者で直接金額を受領することはない認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
20	募集要項 7ページ	共益費の事務支援を行う必要のある市営住宅はどこでしょうか、ご教示ください。	安塚団地、桜島団地、高岡山杜の郷、潮風の街磯山の4団地です。
21	募集要項 8ページ	現状民間事業者へ委託しているとのことですが、管理技術者なるポジションの人員配置を行い管理はされているのでしょうか。	委託事業者は、管理事務所に配置する職員のうち、実務経験10年以上かつ建築及び建築設備の高度な技術力及び判断力を有し、委託業務における適切な指導、管理、監督を行うことができる管理技術者（一級建築士）を配置し、管理をしています。
22	募集要項 10ページ	管理戸数は、単体で2,000戸の認識でよろしいでしょうか。	管理戸数は、単体の公営住宅のほか、単体の管理契約でなくても、複数の公営住宅、複数の管理契約において、その合計管理戸数が、2,000戸以上の公営住宅の管理実績があれば応募資格を満たします。
23	募集要項 10ページ	管理戸数2,000戸以上とありますが、1契約において2,000戸以上の実績が無いと資格を満たさないという認識でよろしいでしょうか。	1契約でなくても、複数の契約の合計管理戸数が、2,000戸以上の公営住宅の管理実績があれば応募資格を満たします。
24	募集要項 11ページ	見学会における修繕後の住戸に係る修繕費用又は御見積書又は発注書について開示頂くことは可能でしょうか。	令和7年6月18日の現地説明会にて、工事内容一覧表、工事金額、工事写真の開示をします。なお、見積書、発注書は、企業情報のため不開示とします。
25	募集要項 12ページ	直近5年間の公営住宅の管理実績が確認できる書類とありますが、実績を基にまとめた管理実績資料でもよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
26	募集要項 12ページ	⑤～⑩各様式と同じ内容を記載したうえでレイアウト変更やベース地の着色やフォントの着色は可能でしょうか。	記載項目の順序変更や記載項目の追加（その他の項目における自由記述は除く。）は不可としますが、行間の増減、ベース地やフォントの着色は可能です。
27	募集要項 12ページ	⑤～⑩各様式等提出書類について、文字フォントやサイズの指定は特にない認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
28	募集要項 12ページ	⑮⑯収支予算書、収支計算書について、ホールディングス化しており、単体での開示できる資料がございません。その場合ホールディングスの財務諸表でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
29	募集要項 12ページ	事業計画書(様式5)及び自主事業計画書(様式6)において。提案者(応募者)名を記載してもよろしいでしょうか。	提案者(応募者)名の記載は不要ですが、記載することに差し支えはありません。
30	募集要項 12ページ	指定申請書類について、すべてのページに番号を付す必要があるのは正本・副本両方ということでしょうか。 また、すべてのページに番号を付すというのは、各様式毎にインデックスをつけて該当ページがわかるようにすることでしょうか。	正本・副本両方にページ番号を付してください。 なお、様式ごとのインデックスの作成は必須ではございません。
31	募集要項 12ページ	提出書類「⑰納税証明書(未納がないことの証明(国税(法人税、消費税及び地方消費税)、県税(法人県民税、法人事業税)、市税(法人市民税、固定資産税、軽自動車税)))」について、電子納税証明書(PDF形式)を印刷したもののご提出でもよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
32	募集要項 12ページ	提出書類「⑰納税証明書(未納がないことの証明(国税(法人税、消費税及び地方消費税)、県税(法人県民税、法人事業税)、市税(法人市民税、固定資産税、軽自動車税)))」について、県税、市税については主たる事務所の所在地及び三重県・鈴鹿市に該当するもの、直近の1年分のご提出でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
33	募集要項 13ページ	応募者ヒアリングについて現時点で決まっていることがあればご教示頂けますでしょうか。	番号34、36の回答を参照してください。

34	募集要項 13ページ	応募者ヒアリングについて、以下の現予定をご教示ください。 ・応募者ヒアリングの日時に関する通知はいつ頃いただけますでしょうか。 ・9月頃のうち、概ね上旬・中旬・下旬頃等の目安はありますでしょうか。 ・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	・ヒアリング日程に関する通知は、申請書類の提出期限（8月8日）後、速やかに応募者に通知します。 ・ヒアリング日程は、9月26日（金）午後または10月1日（水）午後を予定しています。 ・ヒアリングの参加可能人数は、1団体（申請者）6名以内（複数の団体で構成する共同事業体の場合でも、構成団体数にかかわらず最大6名まで）を予定しています。 ・プロジェクター等で資料の投影は可能ですが、資料を投影するモニター、HDMIケーブルは市で準備しますので、応募者はパソコン、投影データの準備をお願いします。 ・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、投影することは可能です。資料を投影するモニター、HDMIケーブルは市で準備しますので、応募者はパソコン、投影データの準備をお願いします。また、別途、紙媒体での配布も可能ですが、その場合、資料は10部準備してください。
35	募集要項 5・14ページ	提案価格が市の支払う5年間の指定管理料総額の上限を上回る場合失格とありますが、5年間の総額を超過しなければ年度の金額や内訳の金額は超過する部分があっても問題ないという認識で良いでしょうか。	お見込のとおりです。なお、指定管理者決定後は、5年間の指定管理料の総額を超過しない範囲で、指定管理者と市で、各年度の指定管理料の額を協議したうえで、当該年度の予算の範囲内で、年度協定書で定めます。
36	募集要項 14ページ	選定委員会について、可能な範囲で人数・各氏名・所属・役職・職種等をご開示いただくことは可能でしょうか。（もちろん本件申請についての接触は行いません）	市川 恭子（一級建築士）、小津 寿樹（東海税理士会鈴鹿支部推薦）、齊藤 由里恵（中京大学経済学部准教授）、別府 孝文（株式会社三十三総研調査部長）、吉崎 美穂（元市職員）の5名です。 鈴鹿市ウェブサイトにて、鈴鹿市公の施設の指定管理者選定委員会委員名簿が掲載されています。
37	募集要項 14ページ	採点の実施について、各審査員ごとに〇点という評価点をつけて、合計していく手法でしょうか。それとも、各審査員が150点満点で採点し、それを最終的に平均化するような形式でしょうか。	提案内容（100点満点）と価格（50点満点）のそれぞれで得点を計算し、合計得点（150点満点）が最も高い応募者を選定します。 提案内容は、【要項P14（4）①】に記載のとおり、各選定委員が、評価基準の各項目を5段階で評価し、あらかじめ設定した評価基準の各項目の配点に、5段階評価に対する配点率を乗じて算定した点（評価基準の経済性 地域経済への貢献（配点10）が、5段階評価が4良いの場合→配点10×75％＝7.5点）を全項目合算し、得られた各選定委員の点数を合算したものを、100点満点に換算（各選定委員が算定した合計点の平均）し、得点とします。 価格は、各選定委員が採点せず、応募者からの提案価格（収支計画書【要項P12⑧（様式10）】に記載の指定期間5年間の「指定管理料」の合計額）に対し、【要項P14（4）②】の式で算定したものを得点とします。
38	募集要項 17ページ	モニタリングマニュアルのURLとして記載いただいていますますが、このアドレスでは表示されますでしょうか。	表示されます。
39	募集要項 18ページ	『現在の施設関係者』とはどのような方を指すのかご教示ください。	現在、市が直接、施設関係者を雇用していませんが、維持管理・保守点検、修繕等を行う業者など、市内業者の活用への配慮を含んでいます。
40	募集要項 18ページ	障がい者の方の雇用人数と割合をご教示ください。	障がい者雇用の促進等に関する法律における事業者の義務がある場合は、遵守いただく必要があります。なお、本業務において、障がい者の具体的な雇用人数や割合の基準・目標は設定していませんが、雇用の配慮をご検討ください。
41	募集要項 18ページ	管理事務所について、貴市施設を利用することは可能でしょうか。可能であれば賃料の目安をご教示ください。	管理事務所は、本市施設に確保できないため、利用はできませんが、市本庁舎周辺に管理事務所を配置する場合は、管理事務所への来客（入居者等）の車は、本庁舎の駐車場を無償で利用することができます。
42	募集要項 18ページ	市内における雇用の創出に関して、「現在の施設関係者の雇用について配慮してください」と記載されていますが、施設関係者とはどなたのことを指すのか、ご教示ください。	番号39の回答を参照してください。
43	募集要項 18ページ	指定管理者の損害賠償責任が発生する対象施設から「駐車場」を除いていますが、その理由は何でしょうか。また、駐車場で発生した事故等に関しては、指定管理者の賠償責任は生じないのでしょうか。	鈴鹿市市営住宅条例施行規則第33条において、自動車相互の接触・衝突等、駐車場における事故等の損害は、市はその責めを負わないと規定していることから、この場合の指定管理者の賠償責任は生じないと考えています。なお、施設への車両（その積載物を含む）の衝突及び接触は、火災共済委託（火災共済掛金）の火災共済給付金の対象であるため、今回、保険の加入対象施設から駐車場を除外した保険料を管理経費に計上しています。
44	募集要項 19ページ	自動販売機1台あたりの目的外使用料をご教示ください。	鈴鹿市市有財産条例では、土地の使用に係る使用料の年額は、当該使用に係る土地の適正な評価額に100分の4を乗じて算出した額を超えない額としていますので、団地や占有面積によって目的外使用料を算定することになります。ただ、入居者サービス向上の目的とした設置に対しては、使用料の減免を検討してきます。
45	募集要項 19ページ	本施設に現在設置されている自動販売機はありますか。設置されている団地と、個数をご教示ください。	現在、市営住宅に自動販売機の設置はありません。
46	募集要項 19ページ	自動販売機の事業者との契約は自治会ではなく指定管理者が結ぶという認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
47	募集要項 19ページ	管理カメラが設置されている団地と、個数をご教示ください。	自治会が管理するカメラのうち、桜島団地（26台）、潮風の街磯山（5台）は、自治会が設置し、高岡山杜の郷（3台）は市が設置しています。
48	募集要項 19ページ	管理カメラについて特段の定期的な保守契約等は実施されていないという認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。

49	募集要項 19ページ	今現在、防犯カメラを設置する予定はございますでしょうか。また、設置が望ましい場所等のお考えはございますでしょうか。	市で設置する予定はありませんが、ゴミの分別や不法投棄、違法駐車等で入居者から防犯カメラを設置してほしいと相談・要望を受けることがあるため、集積所や駐車場が望ましいと考えます。
50	募集要項 19ページ	「対象施設における火災保険については、市の負担により加入している公益社団法人全国公営住宅火災共済機構の火災共済委託（火災共済掛金）で対応する」と記載されていますが、同火災共済で対応できない場合はないのでしょうか。また、対応できない場合がありえるとした場合、指定管理者が加入している保険で対応することはあるのでしょうか。	火災共済委託（火災共済掛金）は、火災、落雷、爆発、災害時の避難・消火活動に伴う水損及び破損に対する損害に対して、火災共済給付金が支払われ、風水雪害、土砂崩れ・土石流及び地滑り、地震・火山の噴火及び津波、車両（その積載物を含む）の衝突及び接触、航空機の墜落及び接触並びに航空機からの物体の落下、原因者が特定できない不法行為（投石、額書き等）、凍結による水道管の破損等の災害に類する損害に対して、住宅災害見舞金が支払われます。それ以外については、指定管理者の保険で対応し、損害の修繕等の不足分は、指定管理者料にて対応（大規模災害の発生等、想定を超える異常事態の場合は、指定管理者と市が協議を行い、経費不足分の補填ができる場合があります。）していただきます。 なお、火災共済委託（火災共済掛金）の住宅防火補助事業により、毎年、市に給付される住宅防火補助金（限度額100万円）を活用し、毎年の消防用設備等点検結果により消火器の交換が必要な場合は、その補助金により消火器を購入しています。
51	募集要項 29ページ	物価変動及び金利変動について、多大な影響を与える経費増減とありますが、目安となるパーセンテージ 例えば最低賃金が●%以上、上昇等ございますでしょうか。	目安となる変動の割合は示していません。想定を超える異常事態により、経済状況が大幅に変動した場合を想定していますが、この場合は、指定管理者と市が協議の上、対応することとなります。
52	募集要項 29ページ	鈴鹿市と指定管理者の責任分担表において、物価変動は「経済状況の大幅な変動による著しい物価変動に伴う管理経費等の増加」の場合は、市と指定管理者の協議となっていますが、具体的にどのような状況を想定されているのでしょうか、ご教示ください。	番号15の回答を参照してください。
53	募集要項 29ページ	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。	指定管理者に帰責事由がないと認められる場合は、指定管理者は責任を負わないという認識ですが、帰責事由の立証が困難な場合も考えられ、指定管理者と市が協議する必要があります。なお、このような事故に対応するため、指定期間中は、指定管理者を被保険者、市を追加被保険者とする指定管理に対応した施設賠償責任保険（対人補償1億円以上かつ対物補償1千万円以上の保険金）に加入し、損害賠償責任に対応するものとしており、その経費については、指定管理料に含んでいます。【要項P29】
54	募集要項 29ページ	別紙2の鈴鹿市と指定管理者との責任分担表について、経済状況の大幅な変動による著しい物価変動とありますが、その際の基準となる指標や変動幅などに関する想定をご教示ください。	番号15、51、52の回答を参照してください。
55	募集要項 29ページ	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。）	異常事態の発生に伴う物価変動を超える変動が生じた場合は、協議は可能です。
56	募集要項 29ページ	敷地内に崩落防止措置等を行っていない斜面、または斜面の上に建つ住宅がありますでしょうか。 また、斜面がある場合、斜面崩落等リスク分担については自治体側のリスク負担と捉えてよろしいでしょうか。	高岡山杜の郷の棟は、一部斜面にありますが、擁壁を設置し安全対策を行っておりますので、斜面崩落等のリスクはないと考えています。
57	募集要項 30ページ	財政状況について、グループ会社を含めた連結の状況でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
58	募集要項 30ページ	組織体制とは、管理事務所に配置する人員だけでなく、関連する本部の人員も含めてを指すのかご教示ください。	管理事務所に配置する現場の人員、管理技術者（常勤、非常勤は問わない。）に加え、現場の人員の後方支援を行なう関連する本部の組織体制も含まれます。
59	募集要項 30ページ	現在の市内事業者の活用率をご教示ください。	浄化槽法定検査、簡易専用水道検査、遊具等保守点検（定期点検）以外の業務は、全て市内業者を活用しています。
60	募集要項 30ページ	「ルール・マニュアルの整備と遵守」についての「評価基準・項目」に「施設の利用に係る事務処理フロー」が書かれていますが、良く分かりません。どのような業務に関する事務処理フローなのか、ご教示ください。	施設の利用に係る事務処理フローは、業務を見える化し、ルール・業務手順を徹底し、職員が適正な事務処理を行い、利用者のサービス向上を図るためのフローです。例えば、入居率向上を運営目標とする定期募集团地の入居・退去（退去→空き住戸の修繕→入居募集→入居抽選→入居審査→入居決定・契約→入居→退去→空き住戸の修繕）の事務処理フローが考えられます。
61	募集要項 30ページ	「地域経済への貢献」についての「評価基準・項目」に「市内における雇用の創出」があります。市営住宅管理事務所の職員の市内雇用はもちろんですが、それ以外に、何か想定されているのでしょうか。例えば、保全・修繕等の協力会社の雇用等。	指定管理料の事業費において、第三者に維持管理・保守点検、修繕等を委託する場合の地元業者の活用も想定しています。
62	募集要項 58ページ	対象施設の棟数や管理戸数の減少を理由とする指定管理料の減額は行わないものとするとなります。指定管理期間中には施設の棟数や管理戸数の増加はないという認識でよろしいでしょうか。	番号12の回答を参照してください。

63	募集要項 58ページ	用途廃止団地について、現在確定している解体工事のスケジュールや計画があればご教示ください。	令和7年度は、南旭が丘団地の4棟の解体を行います。【要項P27】 令和8年度以降は、南旭が丘団地、鼓ヶ浦団地のうち、居住がない棟から順次解体する予定としています。
64	募集要項 58ページ	いま予定されている跡地の活用用途が決まっておりますらご教示ください。	十宮団地の解体跡地【要項P96】について、令和8年度から入居者・来客駐車場として活用する予定ですが、それ以外の跡地の活用用途は決まっていません。
65	募集要項 58・79ページ	市から貸与され、指定管理者にて管理する鍵の種類は共用部用と空き住戸用の2種類でお間違いないでしょうか。また、その場合、指定管理者は退去手続き業務時に退去者から入居者用外部物置の鍵を返還されますが、その都度、指定管理者よりその鍵を市にお返しする流れでよろしいでしょうか。	市から貸与され、指定管理者にて管理する鍵は、共用部用と空き住戸用の2種類です。【要項P48】 物置の鍵は、「空き住戸の鍵」に含みますので、空き住戸の玄関の鍵と物置の鍵は、指定管理者が合わせて保管・管理してください。
66	募集要項 59ページ	指定管理者の指定を受けた場合は、貴市とともに施設の補修点検、修繕等の業務を受託している民間事業者からも事務引継を受けることになるのでしょうか。	現状の市営住宅維持管理業務委託仕様書において、令和8年3月31日までの委託契約期間中、委託事業者は、本委託業務を指定管理者に円滑に引き継ぐため、事務引継ぎに関する業務に協力することとしています。追加資料①を参照してください。
67	募集要項 59ページ	業務開始のための準備として、ウェブサイト・掲示物とともに案内パンフレットを作成・配布することとなっていますが、どのような内容等のパンフレットかをご教示ください。	指定管理者の名称、管理事務所の場所、連絡先等の必要な情報について、入居者及び入居募集の申込者に案内するために配布するパンフレットを想定しています。
68	募集要項 61ページ	本庁舎の会議室の広さを教えてください。何人くらいが使用できそうな大きさでしょうか。	最大120名使用可能です。
69	募集要項 61ページ	本庁舎の会議室は無償で利用できるという認識でよろしいでしょうか	本庁舎の会議室は、入居募集の抽選会の会場として無償で利用できます。なお、本庁舎の駐車場も無償で利用できます。
70	募集要項 61ページ	管理事務所として、市の施設を借りることは可能でしょうか。その場合の費用についてご教示ください。また、駐車場も借りることは可能でしょうか。またその場合、何台分借りられますでしょうか。	番号41の回答を参照してください。
71	募集要項 61ページ	管理事務所のセキュリティ対策費として、機械警備の導入が必要でしょうか。	本業務及び個人情報保護の措置に万全の対策を講じるために、管理事務所のセキュリティ対策として、機械警備の導入が必要となります。
72	募集要項 62ページ	1級建築士は管理事務所での勤務は非常勤でも可について、会社の技術職の部署に所属している者が、Teams等の連絡ツールにてチャットやテレビ会議を利用し、適切な指導、管理、監督を行う体制でも問題ない認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
73	募集要項 62ページ	防火管理者、個人情報保護管理者、建築及び建築設備の知識と経験(5年以上)を一名がすべて満たしている必要は無い、という認識でよいでしょうか。	お見込のとおりです。
74	募集要項 62ページ	直近3年で、苦情件数と夜間対応の件数について年度ごとにご教示ください。	苦情等の件数については、【参考資料P9】を参考にしてください。夜間対応の件数は、令和4年度45件、令和5年度51件、令和6年度48件です。
75	募集要項 62ページ	センター長、所長、統括責任者と3通りの呼称があるが、定義をご教示ください。	定義は全て同じで、管理事務所の責任者となります。
76	募集要項 61・62ページ	参考情報として、現在、鈴鹿市役所の職員等で鈴鹿市営住宅の管理に関する業務に携わっている人数をご教授ください。また、可能であれば、専任・兼任等詳細の人数もご教授ください。	鈴鹿市住宅政策課職員5名(技術担当1名(事務・技術を総括)、技術担当2名、事務担当2名)が、民間事業者への委託業務(維持管理・保守点検、修繕等(130万円未満の修繕のみ)の施設管理)以外の業務を専任で行っています。
77	募集要項 65ページ	貸与頂ける管理システムのメーカー並びにシステム名についてご教示ください。	富士通株式会社 MICJET住宅管理です。【要項P18(10)】
78	募集要項 65ページ	管理システムの入力等の情報として「連帯保証人、緊急連絡人」があがっています。市営住宅への入居の際に、連帯保証人又は緊急連絡人が必要だと思いますが、どのような違いがあるのでしょうか。	鈴鹿市市営住宅条例第10条第4項及び同条例施行規則第7条第2項の規定により、連帯保証人の連署を必要としない者の場合は、緊急連絡先として、緊急連絡人が必要となります。
79	募集要項 67ページ	『特目住宅』、『改良住宅』とはどういった住宅かご教示ください。	特目住宅は、鈴鹿市市営住宅条例施行規則第6条第1号に規定する該当者の入居を対象とした特定目的住宅です。 改良住宅は、鈴鹿市小集落改良住宅管理条例第2条に規定する該当者の入居を対象とした住宅です。
80	募集要項 67ページ	入居資格審査に際しての警察への暴力団員照会は、貴市からではなく、指定管理者が直接警察に対して行うのでしょうか。照会方法をご教示ください。	お見込のとおりです。 三重県警察本部刑事部組織犯罪対策課宛に対象者の名簿を送付し照会を行います。
81	募集要項 68ページ	『住み替え先住戸は、退去修繕がされていない住戸を割り当てること』とは、対象となるのは団地区分A～Dの住居者でよろしいでしょうか。	お見込のとおりですが、実際には、団地区分D(地域優先団地)の居住者が、入居者希望による定期募集団地への住替えは想定しておらず、事例もありません。
82	募集要項 68ページ	緊急入居の件数を直近3年でご教示ください。	令和6年度2件、令和5年度1件、令和4年度1件となります。
83	募集要項 71ページ	管理人の報償費について、源泉徴収とはなにを行うのかご教示ください。	番号86の回答を参照してください。

84	募集要項 71ページ	管理人選任が困難な場合、対象者への直接の依頼は無いという認識でよいでしょうか。	管理人の担い手がなく、選任が困難な場合は、入居者への直接の依頼ではなく、団地内での話し合いにより、管理人を決めていただくよう団地自治会等に依頼する必要があります。
85	募集要項 71ページ	各団地の管理人の人数、管理組合の有無をご教示ください。	全体で市営住宅管理人は31名です。2団地（ハイツ旭が丘、高岡山杜の郷）は、棟ごとに管理人を選任しています。管理組合はありませんが、団地の自治会があります。
86	募集要項 71ページ	管理人報酬の支払に関する業務がありますが、どちらの考え方でしょうか。 ①指定管理者から管理人に業務委託する。 ②鈴鹿市が雇用する管理人に対し、指定管理者は報酬の支払代行を行う また、②に該当する場合、鈴鹿市と管理人との雇用契約に基づく労働の対価を指定管理者が代替して支払うのであって、消費税は課税されない。という認識で良いでしょうか。	鈴鹿市市営住宅条例第57条の規定により、市が市営住宅管理人の委嘱を決定、委嘱書を発行しており、管理人報償費は、年度末の支払いの都度、その支払い金額に応じた所得税を差し引いたうえで、管理人に支払っています。差し引いた所得税は、市が源泉徴収義務者として国に納めています。 今後は、市に代わって、指定管理者が管理人報償費の支払い金額に応じた所得税を差し引いたうえで、管理人報償費を支払い、差し引いた所得税は、指定管理者が源泉徴収義務者として国に納める業務を想定しています。この場合は、②に該当し、消費税は課税されないと考えますが、市が管理人の委嘱を決定することから、市に代わって、指定管理者が源泉徴収義務者になることが困難な場合には、①の手続きが必要となると考えます。
87	募集要項 72ページ	『入居のしおり』のご開示をお願い致します。	追加資料②を参照してください。
88	募集要項 72ページ	日本語の分からない外国人入居者に対して、「通訳者を確保し」と記載されていますが、管理事務所での通訳者常時配置までは必要ないと思いますが、どの程度の確保が必要なのかご教示ください。また、自動翻訳機を備え付けることで当該仕様を満たすことは可能でしょうか。	本市の市営住宅は、入居世帯の約2割が外国人のいる世帯であることから、生活習慣の違いによるトラブル等の指導、相談、要望等の対応が求められるため、電話、窓口、現場での通訳、翻訳文書の送付等の対応が迅速かつ円滑にできるような体制を確保し、現状の課題の解決を図る必要があります。このため、管理事務所への通訳者の常駐が最善の方法と考えますが、それと同等の提案も考えられます。なお、自動翻訳機の備え付けの対応では不十分と考えます。
89	募集要項 73ページ	バリアフリー住戸の非常通報装置発報の件数を直近3年で年度ごとにご教示ください。	直近3年間（令和4年度、令和5年度、令和6年度）の発報はありません。
90	募集要項 73ページ	バリアフリー住戸の非常通報装置発報時の連絡ルートをご教示ください。専門業者が対応するという認識でよろしいでしょうか。	住戸内で非常通報装置が作動した場合、その室内でブザーが鳴り、住戸外部の玄関上部のランプが点灯します。ブザーやランプを確認した入居者や近隣住民から通報があった場合は、指定管理者が緊急時の安否確認の対応を行います。
91	募集要項 74ページ	放置車両の件数を直近で3年ご教示ください。	岡田団地1件、一ノ宮団地2件、安塚団地1件です。
92	募集要項 75ページ	高所得者の対応件数をご教示ください。	高額所得者は毎年5～10件程度です。
93	募集要項 76ページ	口座振替の割合についてご教示ください。	約7割の方が振替口座登録済です。
94	募集要項 77ページ	駐車場管理において指定管理者が直接金銭を授受することは無いという認識でよいでしょうか。	お見込のとおりです。
95	募集要項 77ページ	駐車場の有料化について、現在の利用者への対応・説明は市が実施する認識であっていますでしょうか。	お見込みのとおりです。本年4月～5月に対象8団地の入居者説明会を開催し、案内文書の全戸配布、自治会回覧、団地掲示板への掲載を行いました。駐車場使用の希望者は、9月～12月に申込手続きを行い、翌年2月～3月に駐車場使用決定と使用料の納付書を申込者に送付し、令和8年4月から駐車場使用料の納付が始まります。
96	募集要項 77ページ	来客者用の無料駐車場に指定管理者や修繕保守関連会社の車を一時的に駐車することは可能でしょうか。	団地の来客駐車場や空き住戸の区画への駐車が可能です。
97	募集要項 80ページ	家賃滞納者への納付指導として督促状の送付がありますが、「退去者は除く」となっています。滞納者で退去した者に対する督促はどのようになるのでしょうか。	退去者は、督促状の送付先が、住宅管理システムから抽出した住所と異なるため、システムを活用した督促状の印刷ができません。滞納者で退去した場合は、敷金精算時に不足分を請求します。【要項P79 6(4)】また、市は、滞納者の退去後の転出先を調査し、指定管理者は、転出先の住所に督促状や納付指導の文書を送付いただきます。
98	募集要項 80ページ	指定管理者は、滞納2か月以上の滞納者に対して電話による納付指導を行い、貴市は、滞納3ヶ月以上の滞納者等に催告書を送付します。これを考えると、指定管理者は、3ヶ月以上の滞納者に対しては電話による納付指導は必要ないように思うのですが、いかがでしょうか。	滞納3か月以上の催告書を送付する対象者であっても、電話での納付指導を併せて行うことで、滞納家賃解消の一層の効果が期待できるため、必要と考えます。
99	募集要項 80ページ	退去手続き業務として不正退去の対応のなかに、市が行う居どころ不明となった当該退去者の住所等の調査に協力することとありますが、想定されている具体的な業務内容をご教示ください。	居所不明となった場合の不正退去者の身辺調査を想定しています。
100	募集要項 80ページ	家賃等滞納者への電話について、職員が電話するのではなく、自動音声によるオートコールで代替することは可能でしょうか。	2か月以上の家賃等滞納者に対し、現年家賃の滞納頻度が少ないケースや頻繁に滞納を繰り返す悪質なケース、分納誓約書の分納返済計画を怠り、現年家賃とあわせて滞納家賃の返済が遅れ、返済計画に戻すよう指導が必要なケースなど、状況に応じた適切な納付指導を行うこと、また、個人情報保護の対策を行うこと、以上2点に対応できる場合は、オートコールを併用することは可能となります。

101	募集要項 81ページ	滞納整理業務として、訴訟判決確定後の対応がありますが、直近 3 か年の明け渡しの強制執行件数と残置物の処分費用の実績金額をご教示ください。	令和6年度2件(16,500円・166,100円)、令和5年度1件149,600円、令和4年度1件686,950円
102	募集要項 82ページ	現在維持管理・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。	・市営住宅維持管理業務: 鈴鹿亀山不動産事業協同組合 ・汚水処理施設維持管理: 藤吉工業(株)三重支店 ・合併浄化槽清掃: 鈴鹿市清掃協同組合 ・浄化槽法定検査: 一般財団法人三重県水質検査センター ・簡易専用水道施設維持管理: (株)ヒグチ工業 ・簡易専用水道検査: 一般財団法人三重県環境保全事業団、(株)東海テクノ ・貯水槽清掃: (株)鈴友 ・消防用設備等点検: 久畑防災(株)、サン・インターナショナル(株) ・遊具等保守点検: 鈴鹿亀山不動産事業協同組合、(株)フジカワ(定期点検) ・特定建築物等定期点検(建築物、建築設備): (株)昴設計 ・排水桝点検: (株)ヒグチ工業 ・昇降機保守点検: 東芝エレベーター(株)中部支社 ・自家用電気工作物保安管理: (株)鈴鹿テクト ・テレビ共同受信施設管理: 扇立電気(株)、電設マルーセイ(有)
103	募集要項 83ページ	浄化槽の清掃に伴う汚泥運搬・処分については、一般廃棄物(し尿・浄化槽汚泥)として、一般廃棄物(し尿)収集運搬業及び浄化槽清掃業許可事業者(鈴鹿市入札参加資格名簿登録済み)へ処理を外部委託すると認識しておりますが、差し支えないでしょうか。 また、弊社は一般廃棄物・産業廃棄物ともに収集・運搬の免許はございませんが、指定管理者として、免許を所持する外部委託業者へ委託すれば問題ないと認識しておりますが、差し支えないでしょうか。別途、必要となる手続等があれば、ご教授ください。	お見込のとおり、差し支えありません。
104	募集要項 83-86ページ	現状の委託会社名・連絡先をご教示ください。	維持管理・保守点検の業者名は、番号102の回答を参照してください。 修繕の業者名は、次のとおりです。なお連絡先は業者の同意を得られていないため非公開とします。 ①退去修繕、一般修繕担当 ・(株)杉之内工務店(岡田団地、安塚団地、ハイツ旭が丘、南旭が丘団地) ・フクオカ建築(安塚団地、東玉垣第2団地、東玉垣団地、ハイツ旭が丘、桜島団地) ・(有)中川建築(一ノ宮団地、一ノ宮地区内団地、高岡山杜の郷) ・(株)浜ロリビック(十宮団地、桜島団地、潮風の街磯山、鼓ヶ浦団地) ・(株)e-lab.(十宮団地) ②電気・通信設備修繕 ・扇立電気(株)、電設マルーセイ(有) ③給排水修繕 ・(株)ヒグチ工業、里和工業(株) ④清掃 ・(株)鈴友、大邦興業 ⑤畳・襖修繕、樹木選定、除草等 ・(社)鈴鹿市シルバー人材センター
105	募集要項 84ページ	特定建築物等定期点検について、10年に1度の外壁調査は別途の認識でよろしいでしょうか。含む場合、対象団地、実施時期、外壁材の種類等詳細をご教示ください。	特定建築物定期点検が必要な団地の外壁は、RC打ちっぱなし又はPC塗装仕上げとなっており、タイル、石張り、モルタル等の仕上げがないため、10年に1度の全面打診等の外壁調査は不要です。
106	募集要項 84ページ	消防点検について、現状の点検報告書をご開示ください。	追加資料③を参照してください。
107	募集要項 84ページ	建築基準法第 12 条第 4 項の規定による設備の点検について、防火設備点検が必要となる住宅はございますでしょうか。もしあれば、対象団地と設備名と数量をご教示ください。	防火設備点検が必要となる団地はありません。
108	募集要項 84ページ	公園遊具等保守点検の実施にあたり、必要な資格はありますでしょうか。	日常点検は、都市公園等における遊具の日常点検講習会修了者又は同等以上の知識や経験を有する者による点検とし、定期点検は、遊具の安全に関する規準JPFA-SP-S: 2024に基づき、公園施設製品安全管理士又は公園施設製品整備技士による点検とします。 追加資料④を参照してください。
109	募集要項 84ページ	業務仕様書には消防法に基づく防火対象物点検は記載されておりませんが、特定防火対象物はなく業務対象外であるという認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおり業務対象外です。
110	募集要項 84ページ	特定建築物定期点検(建築物・設備)について指定管理者の業務にはおおむね 10 年に一度行うことが推奨されている、「落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的な打診等」は含まれない認識で良いでしょうか。 もし含まれる場合には、対象となる団地名・実施年度・実績金額・赤外線調査で良いか等詳細をご教示ください。	番号105の回答を参照してください。なお、施設の巡回や日常点検等において、外壁のクラック、浮き等の不具合が発見された場合は、必要に応じて、赤外線調査等を行ってうえで、修繕の対応をお願いします。

111	募集要項 85ページ	昇降機保守点検はFM点検もしくはPOG点検の指定はありますでしょうか。	現状契約は、メーカーのフルメンテナンス契約となっていますが、POG契約を行う場合は、現状契約と同様、必要な点検を適切な周期で行うこと、想定される部品・消耗品の取替や修理が十分カバーされていること、現状契約と同等の保守点検の対応（遠隔監視、遠隔点検、故障時・緊急時の迅速な対応等）が可能であること、以上の条件を満たす必要があります。
112	募集要項 85ページ	排水桝点検について、点検項目及び報告書について規定の用紙鬼頭はございますでしょうか。もしあれば、ご開示いただけますでしょうか。	追加資料④を参照してください。
113	募集要項 85ページ	エレベーターの点検業者は現状メーカーでフルメンテナンス契約でしょうか。また、メーカー系フルメンテナンス金額は全国的に年々価格が上がっている傾向にありますが、独立系保守業者への切り替えに関して現状のお考え（検討の余地なし、価格によっては検討する等）があればご教示ください。	現状では、メーカーのフルメンテナンス契約となっていますので、現状の契約と同等の保守点検の対応（遠隔監視、遠隔点検、故障時・緊急時の迅速な対応等）が可能であれば、検討しても構いません。
114	募集要項 86ページ	非常用予備発電装置の負荷試験（消防法）は、実施する認識でよろしいでしょうか。	安塚団地簡易専用水道施設の非常用予備発電装置（消防設備への供給はなし）であるため、消防法の負荷試験は不要です。
115	募集要項 86ページ	自家用電気工作物保安管理の停電点検の頻度と直近の実績についてご教示ください。	停電点検は年次点検にあわせて毎年1回行っています。【要項P86(9)②】
116	募集要項 86ページ	自家用電気工作物について、単線結線図をご開示ください。	追加資料⑤を参照してください。
117	募集要項 86ページ	公園管理の委託費は今後も同額（8万円/年）の認識でよろしいでしょうか。	委託料は公園面積によって算定されますので、公園面積の変更があれば、委託料の変更を検討することになりますが、現段階では、今後も年間8万円の維持を想定しています。
118	募集要項 86ページ	テレビ共同受信施設管理の実施頻度は適宜、調査・確認とありますが、現在の実施頻度をご教示ください。また、テレビ共同受信施設の修繕に関する直近 3 か年の修繕実績件数及び金額をご教示ください。	直近では、平成31年度（安塚団地C棟共用部テレビ配線修繕299,200円）、令和5年度（高岡山杜の郷いちりんそう・にりんそうテレビ受信点調査業務83,600円、高岡山杜の郷いちりんそう・にりんそう共聴アンテナ配線設置業務2,200,000円）となっています。なお、高岡山杜の郷は棟によっては、テレビ映りが悪い時があり、その際は、当該棟のブースターの出力を調整し対応しています。
119	募集要項 86ページ	維持管理・保守点検業務における公園管理は、指定管理者は自治会へ委託料を支払うのみでよく、別途指定管理者にて実施が必要となる業務はないという認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
120	募集要項 87ページ	駐車場修繕は有料駐車場が対象とありますが、来客駐車場及び無料駐車場は駐車場修繕の対象外という認識でよろしいでしょうか。	【要項89 ページ(4)】では、駐車場修繕（有料駐車場が対象）とありますが、有料駐車場がある中層8団地の入居者駐車場（有料）と来客駐車場（無料）が対象となります。本質問の回答にて、訂正いたします。
121	募集要項 88ページ	定期募集团地の退去修繕の目標戸数は、直近5年間の平均退去戸数56戸に未修繕空き住戸15戸を加えて71戸とすることになっています。退去した後は修繕を行うことになっており、基本的には、「未修繕空き住戸」は発生しないと思うのですが、毎年15戸程度発生するのでしょうか。	定期募集团地の管理戸数1,018戸に対し、令和5年度末時点で入居戸数は845戸となっているため、この未修繕空き住戸173戸について、年間15戸以上の退去修繕をあわせた目標としています。
122	募集要項 88ページ	退去修繕後、2年以上入居しておらず、設備点検後再度一部修繕を実施することになった住戸は修繕住戸として1カウントしてもよろしいのでしょうか。	【要項P3①】の入居率向上の運営目標は、指定期間において、退去した住戸数（直近5年間の平均退去戸数56戸）の修繕を維持し、さらに、未修繕空き住戸を年間15戸以上修繕したうえで、合計の年間修繕戸数71戸全てに入居があった場合に達成されます。このため、退去修繕後、2年以上入居がない住戸について、設備点検のみを行い、その住戸に入居があった場合は、空き住戸の解消となるため、1カウントできます。
123	募集要項 88ページ	退去修繕の 1 住戸あたりの修繕費の目安が潮風の街磯山とその他の団地で 40 万円の差額があるのは、潮風の街磯山は退去修繕時に風呂釜を設置する必要がないためでしょうか。その他に目安に差額を設定している理由があればご教示ください。	理由として、潮風の街磯山は、建築年度が新しく修繕箇所が比較的少ないこと、浴室がユニットバスで既に浴槽があり、給湯器のみ設置が必要となるため40万円の差があります。なお、令和5年度・6年度の2年間の平均退去修繕費は、潮風の街磯山が約130万円、それ以外の団地が約190万円の経費がかかっています。
124	募集要項 89ページ	過去の計画修繕について内容と再委託先をご教示ください。	計画修繕は、市営住宅維持管理業務委託ではなく、市で個別に設計し、契約・発注しています。追加資料⑥を参照してください。
125	募集要項 89ページ	計画修繕の修繕費の目安を示して頂いていると思いますが、それぞれ積算されるにあたった根拠等あれば詳細を参考にご教示ください。	住戸内火災報知器取替、共用ブレーカー取替、昇降機乗り場敷居交換は、業者見積の額とし、受水槽・給水ポンプ取替、特目住宅・改良住宅屋根改修は、これまでの同様の修繕発注額の実績で積算しています。
126	募集要項 89ページ	一部には自治会活動で行われているものもありますが、業務内容並びに自治会数についてご教示頂けないでしょうか。	自治会活動として、団地内の除草、ごみ拾い等の清掃活動、防犯カメラの設置などがあります。なお、12自治会があります。
127	募集要項 91ページ	防火訓練について、現在の各団地実施回数をご教示ください。	岡田団地、安塚団地、一ノ宮団地、十宮団地、桜島団地、ハイツ旭が丘、高岡山杜の郷、潮風の街磯山の8団地において、年1回消防訓練を行っています。

128	募集要項 91ページ	業務期間中に発生する交換の必要がある消火器の本数をご教示ください。	追加資料③を参照してください。報告書に記載の消火器の製造年から6年以上経過したものを取替の目安としてください。
129	募集要項 91ページ	防火管理者の資格がある者を配置とありますが、管理権原者は、建物所有者である貴市の選任という認識でよろしいでしょうか。	建物所有者である市が管理権限者であり、指定管理者は、市の選任を受けて、防火管理業務を行っていただきます。防火管理者は、所管消防署に対し、防火管理者選任(解任)届出書、消防計画書の提出をお願いします。
130	募集要項 91ページ	防火管理者の配置は兼務が可能という認識でよろしいでしょうか。また、現在配置している防火管理者数をご教授ください。	防火管理者は、兼務が可能となります。また、今年度、配置している防火管理者数は4名で、岡田団地、安塚団地、一ノ宮団地、十宮団地、桜島団地、ハイツ旭が丘、高岡山杜の郷、潮風の街磯山の8団地を対応しています。
131	参考資料1	要介護認定を受けている入居世帯数、人数及び障がい者の方がいる世帯、人数をご教示ください。	市営住宅に居住する要介護認定を受けている入居世帯数、人数及び障がい者の方がいる世帯、人数は把握していませんが、令和6年度の入居者で本人障害の控除を受けている方は84人です。
132	参考資料2	電気料金(公営住宅)※高岡山杜の郷集会所・公園・受水槽※令和3年度のみ東磯山コミプラ電気料金発生について、令和4年度に80万円台、令和6年度に70万円台後半となっています。変動している理由をご教示ください。	電気料金の高騰と考えられます。
133	参考資料2	こちらに記載されている金額は全て税込みでお間違いないでしょうか。	お見込のとおりです。
134	参考資料2	環境維持改善業務として指定管理者が行う清掃、消毒、ごみ処分、樹木剪定、除草、害虫・害鳥駆除、防犯カメラの設置などの実績金額はどの項目に計上されておりますでしょうか。	高岡山杜の郷の防犯カメラ(3台)の設置は、参考資料2の市発注分の一般修繕(公営住宅)の令和5年度に含まれています。それ以外は、市営住宅維持管理業務委託分 委託修繕業務分(毎月精算払い分)の②一般修繕に含まれています。
135	参考資料2	退去基本修繕業務について、令和 2 年度の実施戸数が他の年度と比較して少ないように見受けられますがその理由をご教示ください。	令和元年度に51戸の退去基本修繕を行いました。が、予算不足により、同じ年度の退去追加修繕戸数が大きく下回ったため、令和2年度の退去基本修繕の戸数を減らして、令和元年度に退去基本修繕を行った住戸の退去追加修繕を令和2年度予算で行ったためです。
136	参考資料2	汚水雑排水管・汚水雑排水桝清掃を令和 2 年に実施されてますが、業務仕様に含まれていないため本業務においては実施する必要がないという認識でよろしいでしょうか。	令和2年度に団地の汚水雑排水管・汚水雑排水桝清掃を一斉に行いましたが、その後は、参考資料2の市営住宅維持管理業務委託分 委託修繕業務分(毎月精算払い分)の②一般修繕において、必要に応じて個別に対応しています。本業務においても、排水管や排水桝のつまり等の不具合が発生した場合、適宜、一般修繕での対応をお願いします。
137	参考資料2	市営住宅に係る費用でこの資料に含まれていない業務・内容があればご教示ください。	参考資料2には、指定管理料の管理費(人件費、事務費(管理事務所経費等))が含まれていません。
138	参考資料2	施設保守点検管理業務について、年度によって費用に変動がある理由をご教示ください。	対象設備数の変更(污水处理施設維持管理業務は、潮風の街磯山の下水道共用開始に伴う浄化槽廃止、遊具等保守点検は、不具合遊具の撤去等)、委託業者の見積額の変更等が変動の理由です。なお、参考資料2の自家用電気工作物保安管理業務の決算額は、高岡山杜の郷、安塚団地の2箇所が業務対象でありましたが、高岡山杜の郷簡易専用水道施設の非常用発電機の廃止に伴い、令和7年度から安塚団地のみとなります。
139	参考資料2	管理人 1 名あたりの年間報酬費は管理戸数×700 円で算出されるのですが、決算額をみると 700 では割り切れない年度が見受けられます。その理由をご教示いただけますでしょうか。	年度途中での管理人交代等により、報償費の月割り計算による端数が生じるためです。
140	参考資料3	退去修繕にて風呂釜を設置するという住宅がございますが、すでに風呂釜が設置されている住戸の場合はどのような対応となりますでしょうか。	令和5年5月から、定期募集団地の退去修繕にあわせて、市が風呂釜等の風呂設備を設置しており、本業務においても、退去修繕に経費を含んでいます。それ以前は、入居者自身が風呂設備を設置しているため、本業務の修繕対象外(入居者設置の風呂設備の修繕、取替は自己負担)ですが、故障時により入居者から修理等の相談・見積依頼を受けた場合は、対応をお願いします。
141	参考資料4	点検対象となる給水設備のポンプメーカーをご教示ください。	給水ポンプのメーカーは、岡田団地、一ノ宮団地、桜島団地、ハイツ旭が丘団地、高岡山杜の郷、潮風の街磯山の6団地が(株)川本製作所、安塚団地、十宮団地の2団地がテラル(株)です。
142	参考資料4	安塚団地に100㎡超の受水槽の受水槽がありますが、これは専用水道に該当しますでしょうか。該当する場合は過去3年分の実績金額、点検頻度及び点検仕様、水道技術管理者の選任の有無及び選任が必要な場合は現在の水道技術管理者をご教示ください。	参考資料P35の安塚団地受水槽の有効容量100.8㎡の記載は、有効容量を容量126㎡の8割と想定した数値ですが、実際の有効容量は、98㎡(42㎡＋56㎡)であるため、専用水道には該当せず、簡易専用水道となります。
143	参考資料4	消火器について製造年月日・個数をご開示ください。	追加資料③を参照してください。
144	様式集 様式1	添付書類の5「申請書を提出する日の属する事業年度の収支予算書及び事業計画書並びに直近の事業年度の収支計算書及び事業報告書」は、申請者のものでよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。

145	様式集 様式1	添付書類の6「その他市長が必要と認める書類」は、何かございますでしょうか。	現時点での予定はありません。
146	様式集 様式5	事業計画書の分量の目安はございますでしょうか。	事業計画の分量、枚数の目安、指定は特にありません。
147	様式集 様式5	1. (2)団体の実績「過去10年間の類似施設や関連業務の管理運営の実績について記入してください。」と書かれていますが、一方、様式2の3で「類似施設の管理運営実績」を提出することとなっています。内容が重複するように思いますが、1. (2)の団体の実績は、様式2の提出することで対応済なのでしょうか。それとも、両方とも個別に対応するのでしょうか。	両方とも個別に対応をお願いします。
148	様式集 様式5	2. (3)「施設の現状に対する考え方及び将来展望」の「将来」とは、どれ位先のことを想定されているのでしょうか。	特に指定はありませんが、指定期間(短期)、施設の耐用年数(長期)の期間などが考えられます。現状を踏まえた上で、本施設の将来のあるべき姿についての考えを記入してください。
149	様式集 様式5	3. (4)「利用者への対応」の「連絡体制等」とは、どのような団体・機関等との連携を指しているのか、ご教示ください。	【要項P9(1)】記載の連絡体制の確保・周知を図ることに加え、警察、消防、県・市の福祉部局、市の住宅部局・道路部局、社会福祉協議会、包括支援センター等の福祉団体、自治会など、要項の業務仕様書の内容を踏まえた団体・機関等との連絡体制の確保及び連携を想定しています。
150	様式集 様式5	6. (2)① 市営住宅の稼働率に関して、「向上」と「維持」を分けて記載していますが、その趣旨についてご教示ください。	まずは、現状の課題として、低い稼働率を向上させ、さらに、向上した稼働率を維持していくための具体的な取組みの提案を期待しているため、分けて記載しています。
151	様式集 様式5	「8. その他、特筆すべき事項」に関しては、どのようなことを記載すればよろしいでしょうか。	様式5の1から7までの項目以外に、提案したい事項があれば記入してください。特にない場合は、記載は不要です。
152	様式集 様式6	「許可事項」とは、どのようなことを記載すればよろしいのでしょうか。	自主事業を行うに当たり、例えば、行政財産目的外使用許可などの許可事項がある場合に、その許可事項を記載してください。
153	様式集 様式6	自主事業の欄は2つしかありませんが、3つ以上になってもよろしいでしょうか。3つ以上になる場合は、どのように記載すればよろしいでしょうか。	3つ以上でも構いませんが、その場合は、様式6の1、2の表のあとに、3以降の表を追加してください。
154	その他	本業務のうち指定管理者がマイナンバーを取り扱うことはありますでしょうか。取り扱う場合は具体的な業務をご教示ください。	ありません。
155		一般修繕の金額(過去3年分)とそれに伴う依頼業者についてご教示ください。	一般修繕の金額(過去3年分)は、参考資料P10参考資料2「市営住宅管理に係る決算内訳(直近6年間)」に記載しています。修繕依頼業者は、番号104の回答を参照してください。
156		保守の金額(過去3年分)とそれに伴う依頼業者についてご教示ください。	保守の金額(過去3年分)は、参考資料P10参考資料2「市営住宅管理に係る決算内訳(直近6年間)」に記載しています。保守依頼業者は、番号102の回答を参照してください。
157		退去修繕の金額(過去3年分)とそれに伴う依頼業者についてご教示ください。	退去修繕の金額(過去3年分)は、参考資料P10参考資料2「市営住宅管理に係る決算内訳(直近6年間)」に記載しています。修繕依頼業者は、番号104の回答を参照してください。
158		フォントの大きさと枚数に制限ありましたら教えてください。フォントの制限がある場合、図表内のフォントについては制限外でもよろしいでしょうか。	制限はありません。
159		現状の市営住宅管理運営について、何名の市職員または民間職員でご対応されているか、ご教示いただけますでしょうか。また、その中で役割が分かれていましたら、そちらもご教示いただけますと幸いです。(修繕関連:○名、入居関連:△名 など)	維持管理・保守点検、修繕等(130万円未満の修繕のみ)の施設管理は、民間事業者へ委託し、主に、管理技術者1名、技術担当1名、事務担当2名の計4名の職員が業務を行っています。民間事業者の委託以外の業務は、鈴鹿市住宅政策課職員5名(技術担当1名(事務・技術を総括)、技術担当2名、事務担当2名)が専任で行っています。
160		事業計画書において社名や社名を推測できる記載をしても問題ありませんでしょうか。	提案者(応募者)名の記載は不要ですが、記載することに差し支えはありません。
161		令和8年度事業計画書(様式11)については、受託後に提出でよろしいでしょうか。受託前に提出が必要であれば修繕実施計画書には、何を記載すべきか教えてください。	【要項P12(5)⑨】のとおり、様式11は、応募申請時の提出となります。修繕実施計画には、要項の内容を踏まえ、退去修繕の計画件数、計画修繕の計画箇所を記載し、一般修繕、駐車場修繕、環境維持改善は、現段階では、個々の具体的な修繕箇所・内容の記載は難しいため、想定される大まかな修繕箇所を記載してください。
162		受託前に提出が必要な場合、令和8年度事業計画書(様式11)については、今回の配点に反映されますでしょうか。パワーポイントで提出することは可能でしょうか。	応募申請時の提出書類です。電子データについては、【要項P12(4)④】のとおり、PDFデータに変換の上、CD-R又はDVD-Rにより提出してください。
163		汚水・雑排水管の清掃は、業務期間中は対象外でよろしいでしょうか。	番号136の回答を参照してください。