

鈴鹿市市営住宅指定管理者応募関係質問票の回答

【第2回 ※令和年6月18日以降受付分】

番号	書類名及びページ行	質問内容	回答
1	募集要項 8ページ	管理技術者は一級建築士とされていますが、本業務における適切な指導、管理、監督を行うことが出来る場合であれば二級建築士に替えることはできますでしょうか。	管理技術者は一級建築士とします。
2	募集要項 12ページ	すべての書類にページ番号を付けてとありますが、原本添付(登記事項証明書、納税証明書等)の書類にも手書き等でページ番号の付与が必要ですか。	お見込のとおり、【要項P12(5)】の①～⑯の提出書類について、原本添付も含めて、正本・副本両方に、P1から連番でページ番号を付与してください。
3	募集要項 12ページ	提出書類のなかで写しを提出するも(⑪定款の写し、⑮収支予算書等、⑯収支計算書等、⑰法人税申告書の写し)のについては各資料の末尾に原本証明が必要という解釈でよろしいでしょうか	原本証明は不要です。
4	募集要項 13ページ	応募者ヒアリングについて、現時点で予定している一事業者の時間をご教示ください。ヒアリングと併せて質疑応答を予定している場合、その時間も併せてご教示いただけますでしょうか。	応募者数に応じて、応募者ヒアリングの時間配分を決定しますので、現段階では未定となっています。応募者ヒアリングの日時、場所、時間配分等は、指定申請書類の提出期限後に、別途、応募者に通知します。
5	募集要項 14ページ	価格の配点ですが指定管理料の総額に式で算定したものを得点したものとあります。管理費については清算払なし、事業費については清算払ありで相互の流用はなしということですのでそれぞれの費目の性質、内容は大きく異なると考えます。事業費、管理費のそれぞれの総額に指定の式で算定するという手法はできないでしょうか	指定管理料の総額の上限1,876,852,000円を超えない範囲で、応募者が、各年度の指定管理料とその内訳(管理費、事業費の配分)を想定し、指定管理業務を検討したうえで、実現可能な事業計画及び収支計画を提案し、その提案内容について、審査することとしています。このことを踏まえ、価格の配点についても、応募者からの提案価格(収支計画書【要項P12(5)⑧(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ています。
6	募集要項 19ページ	修繕等の発注にあたっては、相見積の徴取をし最低金額の事業者が発注するなど価格の競争性の確保に努めるものとしますが、見積内容の妥当性などから適正に履行できないなどの場合は必ずしも最低金額の事業者が発注する必要はないとの認識でよろしいでしょうか。	見積内容の妥当性などから適正に履行できないなどと判断される場合は、その事業者の見積を除外し、それに代わる見積を、他の事業者から再度徴取したうえで、その3社見積で、価格の比較をお願いします。
7	募集要項 19ページ	計画修繕を含む修繕等の発注にあたっては、指定管理者が元請業者になることは可能でしょうか。	【要項P19(13)①、②、P34第15条第5、6項】に記載する要件を満たす場合は可能ですが、【要項P30】に記載する指定管理者評価基準(別紙3)の「経済性・地域経済への貢献」を考慮し、市内業者の活用に努めていただくようお願いします。
8	募集要項 84ページ	令和8年度に想定されている住戸内火災報知器取替について、機器の仕様等は定められていますでしょうか。また、共用警報盤等、連動している設備はありますか？	機器の仕様等の定めはありませんが、既設の報知器と同等以上のものをお願いします。また、連動している設備はありません。
9	募集要項 86ページ	テレビ共同受信施設管理の対象設備数は合計いくつでしょうか。一覧表でご提示くださらないでしょうか。また、報告書サンプル等のご提示等、具体的な管理仕様等をご教授ください。	追加資料①を参照してください。なお、これまでは、入居者からテレビの映りが悪いとの連絡を受けた場合に、その都度、現地にて、当該棟のブースターの出力を調整し対応していましたので、報告書サンプルなど、具体的な管理仕様はありません。

10	募集要項 87ページ	計画修繕について、大規模修繕計画(長寿命化改修等)の作成は市の業務となるため、計画修繕の対象・時期等は市が決定するという認識でよろしいでしょうか。	市が作成する大規模修繕計画は、主に国補助事業の工事の実施に必要となる、鈴鹿市市営住宅長寿命化計画となります。このため、市が行う国補助事業の工事及び市長が必要と認める大規模工事(現段階では、ハイツ旭が丘高架水槽取替又は廃止の検討・設計を予定)以外の計画修繕について、指定管理者が、対象・時期等を検討し、市と協議のうえ、施設維持管理計画に記載することになります。【要項P19(12)①、P89(3)①】
11	募集要項 87ページ	計画修繕について、指定管理者が行う必要のある業務内容を具体的にご教示いただけますでしょうか。	【要項P89(3)①、②】のとおり、現段階で具体的に予定している計画修繕は、②に示しています。なお、①は、指定管理期間中に発生又は発生する恐れがある不具合箇所のうち、一般修繕で対応すべき緊急性のあるもの以外の修繕すべきものについて、指定管理者が計画的に修繕することになりますので、現段階で具体的に示すことができません。
12	募集要項 87ページ	計画修繕を再委託する際は、適正な価格であれば入札等を行って再委託先を決定する必要はないという認識でよろしいでしょうか。	【要項P19(13)③】のとおり、設計金額又は見積額が1件あたり200万円を超える場合は、原則3社以上の見積りを徴取し、価格の競争性を確保したうえで、適正な価格での発注をお願いします。
13	募集要項 91ページ	共益費の事務支援として、共益費の集計・精算とありますが、精算とは具体的にどのような業務になりますでしょうか。会計年度末などに余剰となった共益費の返還などを行う必要があるのでしょうか。	毎月、入居者数や光熱水費等から団地ごとに共益費を計算する業務となります。基本的に共益費の余剰が発生することはないため、返還は必要ありません。
14	参考資料5	60歳から74歳の単身高齢者世帯について、60～65歳、66～70歳、71～74歳それぞれの世帯数をご教示いただけますでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・60歳～65歳 51世帯 ・66歳～70歳 46世帯 ・71歳～74歳 60世帯
15	参考資料5	一般修繕の実績一覧表について、令和5年度よりも前の分も開示くださらないでしょうか。	追加資料②(令和元年から令和4年度までの一般修繕の実績)を参照してください。