

大阪市営住宅指定管理者指定申請に関する質問事項及び回答

※回答にある実績等については業務の所管部署によって集計の時点が異なるため提供する年度に差異がありますのでご注意ください。

No.	該当箇所	質問事項	回答																
450	参考資料 「印刷帳票 一覧」	参考資料「印刷帳票一覧」に記載の書類印刷・郵便代に要した過去3年間の金額実績を、地区毎にご教示ください。	書類印刷代は以下のとおりですが、各地区ごとに金額は算出はしていません。 業務ごとの郵便代については、区分して集約していないため、お示しできません。 単位：千円 <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>印刷物①</th> <th>印刷物②</th> <th>印刷物③</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28</td> <td>5,176</td> <td>7,677</td> <td>2,880</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>6,055</td> <td>7,133</td> <td>3,028</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>6,664</td> <td>8,302</td> <td>3,481</td> </tr> </tbody> </table> 印刷物①（家賃・駐車場使用料） 帳票No1～11 印刷物②（家賃） 帳票No12～35 印刷物③（家賃・駐車場使用料） 帳票No36～54	年度	印刷物①	印刷物②	印刷物③	28	5,176	7,677	2,880	29	6,055	7,133	3,028	30	6,664	8,302	3,481
年度	印刷物①	印刷物②	印刷物③																
28	5,176	7,677	2,880																
29	6,055	7,133	3,028																
30	6,664	8,302	3,481																
451	参考資料 昇降機設 備一覧表	備考欄に「停止中」「閉鎖中」「実施しない」と記載のある住宅がございますが、点検対象外という理解でよろしいでしょうか。また、「令和2年度引継」と記載のある住宅において、保守点検業者並びに仕様等についてご教示下さい。	市営住宅昇降機設備一覧表を修正しております。 「(別添)業務仕様書 別紙資料(A地区)～(C地区)」のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。																
452	参考資料 昇降機設 備一覧表	一覧表の建築年度と引継ぎの年数が1年以上ある棟については、引継の欄はエレベーターを改修した年月を記載しているとの認識で良いですか。	市営住宅昇降機設備一覧表を修正しております。 「(別添)業務仕様書 別紙資料(A地区)～(C地区)」のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。																
453	参考資料 A地区 家賃・駐車 場使用料 等の収納 関係仕様	7 (1) A地区の帳票及び封筒の仕様が【No.1】—【No.54】までありますが、過去3年間に要した費用をご教示ください。	業務ごとの郵便代については、区分して集約していないため、お示しできません。 単位：千円 <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>印刷物①</th> <th>印刷物②</th> <th>印刷物③</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28</td> <td>5,176</td> <td>7,677</td> <td>2,880</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>6,055</td> <td>7,133</td> <td>3,028</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>6,664</td> <td>8,302</td> <td>3,481</td> </tr> </tbody> </table> 印刷物①（家賃・駐車場使用料） 帳票No1～11 印刷物②（家賃） 帳票No12～35 印刷物③（家賃・駐車場使用料） 帳票No36～54	年度	印刷物①	印刷物②	印刷物③	28	5,176	7,677	2,880	29	6,055	7,133	3,028	30	6,664	8,302	3,481
年度	印刷物①	印刷物②	印刷物③																
28	5,176	7,677	2,880																
29	6,055	7,133	3,028																
30	6,664	8,302	3,481																
454	参考資料 空家補修 実績一覧	5(1)②空家補修実績一覧(H29.H30)について・住戸タイプ別(※)の戸数実績件数をご開示いただけないでしょうか。 ※大阪市営住宅ストック総合活用計画6Pにある代表的な市営住宅住戸プラン別など	住戸タイプ別の戸数実績件数については把握していません。																
455	参考資料 空家補修 判断基準 書	空家補修業務における大阪市様の修繕基準書がございましたら頂けないでしょうか。	(別添)業務仕様書の1.(1)空家補修業務仕様書(建築)、1.(2)空家補修業務仕様書(設備)をご参照ください。																
456	参考資料 空家補修 判断基準 書	内部、外部(バルコニー廻り)の躯体ひび割れ等に関して、樹脂注入等の補修は空家補修費ではなく、計画改修未施工業務等と理解して別途支給と考えてよろしいでしょうか。	空家補修時に発見した内部、外部(バルコニー廻り)の躯体ひび割れ等については、経常補修業務として補修工事を実施していただきます。本市からの費用の別途支給はありません。																
457	参考資料 空家補修 判断基準 書	襖、壁仕上げ(塗装等)、天井仕上げ(塗装等)、床仕上げ(CFシート等)の工事範囲については、原則的に面単位又は室単位ではなく、著しい汚れ及び破損部分のみの部分補修で対応し、コスト削減に努めるとした認識でよろしいでしょうか。	空家補修判断基準書に記載の単位をご参照ください。																

No.	該当箇所					質問事項	回答
458	参考資料 空家補修 判断基準 書					床下地は空家補修費に含まれず、別途支給(計画工事等)されるという認識でよろしいでしょうか。	空家補修時に発見した床下地の不具合等については、経常補修業務として補修工事を実施していただきます。本市からの費用の別途支給はありません。
459	参考資料 空家補修 実績一覧					空家補修業務の住宅名別且つタイプ別(築年数と居住年数別)修繕費用(過去5年)について情報を頂けないでしょうか。	住宅名別かつタイプ別修繕費用(過去5年)については把握していません。
460	参考資料 空家補修 実績一覧					頂いている資料の中で”空家補修実績一覧”の金額には、計画改修未施工住戸の計画改修業務、内部、外部(バルコニー廻り)の躯体ひび割れ等に関して、樹脂注入等の補修は空家補修費、前入居者による模様替え箇所の原状回復や不要となった家財道具等の不用品処分費、床下地費用についての費用は含まれていないと考えてよろしいでしょうか。仮に含まれる場合であれば過去5年間の実績情報を頂けないでしょうか？	空家補修時に発見した内部、外部(バルコニー廻り)の躯体ひび割れ等については、経常補修業務として補修工事を実施していただきます。本市からの費用の別途支給はありません。実績は各項目ごとには分類していないため、お示しできません。
461	参考資料 要綱一覧	5	(1)			「大阪市営住宅樹木剪定実施要綱」によると、「敷地内の植栽剪定は入居者が行うが、高さ約3メートル以上の樹木(以下「高木」という。)の剪定について、自治会等から剪定の要望があった場合は、管理業務受注者が高木の剪定を自治会等に代わって行う」「樹木の電線等への交錯及び樹木が繁茂することにより街路灯を覆っている等の危険な状態の解消を緊急に行う必要がある場合は、管理業務受注者が緊急処置として剪定を行う」、とあります。 ・上記2つの場合以外は管理業務受託者が樹木剪定をする場合はないと考えていいでしょうか。 ・要望に応じて剪定を行う場合の基準や仕様は管理受託者にて決定するのでしょうか。基準や仕様があれば教えてください。 ・「大阪市営住宅樹木剪定実施要綱」によると、樹木剪定費用は市が負担するとあるため、提案する指定管理者料含めないとの認識で良いでしょうか。指定管理料に見込む場合、過去3年間の実績件数・金額、または大阪市の予算額を開示いただけますでしょうか。	指定管理者の実施業務の範囲は基本的に仕様書に記載のとおりですので、仕様書に記載の無い又は記載内容に含まれるかどうか疑義が生じた業務については、本市と協議してください。 要望に応じて剪定を行う場合の基準や仕様はございません。樹木選定費用は経常補修業務として業務代行料に含みます。実績については適時対応しているため、件数等を取りまとめたものはお示しできませんが、所要経費については経常補修費用に含んでいます。
462	その他					指定管理者制度移行前は実施していなかった業務で、指定管理者移行後に追加になった業務があればご教示ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・業務説明書P17 2(3)⑦敷金還付事務 ・業務説明書P63 ②収入申告書等の受付・審査のうち、緊急連絡先の新規及び変更入力 ・業務説明書P56 3(6)⑩貸付停止住宅等における空家戸数相当分の電気料金負担事務に係る業務 指定管理制度移行前は、大阪市住宅供給公社が電力会社又は自治会等との連絡調整など電気料金の負担に関する補助業務を行い、本市が支払業務を行っています。 ・業務説明書P9 2(1)①市営住宅の使用承認に係る業務のうち、入居説明会の開催業務 ・業務説明書P92 7(1)(2)(3) ・業務説明書P11・12 2(1)④ア 時間貸し等駐車場事業に関する業務のうち、自治会等との調整 ・業務説明書P71 5(1)Ⅱ工(カ)屋外工作物等整備工事のうち、量水器更新 ・業務説明書P78 5(2)Ⅱ①ケ 昇降機設備保守点検業務
463	その他					指定管理者制度移行前に実施していた業務のうち、指定管理者移行後に不要になった業務があればご教示ください。	不要になった業務はありません。
464	その他					現在本業務に従事している職員数・役割、それぞれの専任・兼務の別を地区毎にご教示ください。また、本業務に関して貴市が配置すべきと考えている人数想定がある場合はお教えください。	<p>梅田住宅管理センター：約80名 阿倍野住宅管理センター：約60名 平野住宅管理センター：約40名 「入居者募集業務の一部」+「計画改修業務の一部のうち設計業務」：約30名</p> <p>現状の各センターの業務と今回募集している指定管理業務がすべて一致するわけではないことにご留意いただき、各センターの人員数は参考としてください。なお、募集センターは新規に立ち上げ予定のため現状は存在していませんので、「入居者募集業務の一部」と「計画改修業務の一部のうち設計業務」とを合わせた人員数を表示しています。また、「計画改修業務の一部のうち工事監理業務」はそれぞれの住宅管理センターの人員数に含まれています。</p> <p>なお、「初期滞納整理」「収入申告」等の業務は、現状、住まい情報センタービル内で実施していますが、今回の指定管理業務では、各地区の住宅管理センターにおいて実施していただきます。当該業務の現在の従事人数は約20名です。</p>

No.	該当箇所					質問事項	回答
465	その他					複数地区の指定管理者として選定された場合、職員は複数地区を兼務することが可能でしょうか。	出来る限り地区ごとの専従でお願いします。やむを得ず兼務する場合は、サービスの低下につながることをないように適正な配置をしてください。なお、仕様書6(1)①に記載のとおり協定締結後、業務従事者配置表を提出し、協議の場において要員配置の考え方について説明していただきます。
466	その他					本業務に従事させる職員のうち、他の業務と兼務することが不可である役職があれば教えてください。	業務責任者は他の業務と兼務することはできません。技術職員については質問のNo.165をご参照ください。
467	その他					過去3年間の印刷製本費・郵便代実績を地区毎にお教えてください。	令和元年度 印刷製本費 25,368,921円、通信運搬費うち切手代・後納郵便 50,261,191円 平成30年度 印刷製本費 25,050,154円、通信運搬費うち切手代・後納郵便 50,627,010円 平成29年度 印刷製本費 29,968,215円、通信運搬費うち切手代・後納郵便 51,847,789円 各地区ごとに金額は算出しておりません。
468	その他					新型コロナウイルスによる営業自粛等により、エレベーターメーカーをはじめとした協力事業者様の見積作成遅延が発生しています。正確に事業費算定を行いたいと考えていますが、申請書類提出日延期等の措置はあるでしょうか。	令和2年5月15日付で本ホームページに掲載しましたとおり、提出書類の受付を令和2年6月25日まで延長しております。
469	その他					以下の入居者数をそれぞれご教示ください。・障がい者・65歳以上の単身高齢者・65歳以上の高齢者のみ世帯・70歳以上の単身高齢者・70歳以上の高齢者のみ世帯・75歳以上の単身高齢者・75歳以上の高齢者のみ世帯	家賃収納：障がい者の入居者数は把握しておりません。 ・65歳以上の単身高齢者 32,449世帯 ・65歳以上の高齢者のみ世帯 16,343世帯 ・70歳以上の単身高齢者 27,275世帯 ・70歳以上の高齢者のみ世帯 12,117世帯 ・75歳以上の単身高齢者 18,924世帯 ・75歳以上の高齢者のみ世帯 6,412世帯 (65歳以上の障がい者については把握しておりません。)
470	その他					提案金額を超過した場合、精算するとの認識でよろしいでしょうか。	今回の業務内容に変更がない限り、提案価格を超過した場合であっても本市が超過部分について費用負担することはありません。指定管理者の費用負担で協定締結した業務を必ず実施していただきます。空家補修費については、募集要項3(7)①イのとおり精算を行います。
471	その他					各団地共用部の水光熱費の費用負担は、各自自治会様との認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
472	その他					現在の、A・B・C地区各住宅管理センターにおける職員配置について、以下の人員配置数をご教示ください。 ・総人員数 ・貴市(センター市)職員 ・現管理者固有職員(部長級、課長・課長代理級、係長級・係員別の内訳) ・現管理者嘱託職員 ・現管理者臨時職員 ・その他職員	No.464のとおりです。

No.	該当箇所					質問事項	回答
473	その他					A・B・C地区毎の以下の世帯数をご教示ください。 ・75歳以上の単身高齢者世帯	75歳以上の単身高齢者世帯 A地区 9,232世帯 B地区 5,427世帯 C地区 4,265世帯
474	その他					現管理者の第三者委託先は大阪市のホームページの再委託で検索可能ですが、各委託先がどの地区を請け負っているのかが不明ですので、対象地区を開示してください。	「再委託業務一覧」を別途、DVD-Rで配付します。本市は地区別では把握しておりません。