

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
283	業務説明書	目次				平成30年度末管理戸数23,195戸、附帯駐車場6,904区画から令和2年1月末管理戸数22,845戸、附帯駐車場6,920区画になった内容をご教示ください。	建替の計画に基づく、老朽住宅の用途廃止、新設住宅の管理開始に伴う管理戸数及び駐車場区画数の増減によるものです。
284	業務説明書	P1	1	(1)	②	入居者募集業務に関する入居希望者等への書類郵送にかかった過去3年間の郵便代実績を、地区毎にご教示ください。	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。
285	業務説明書	P1	1	(1)	②	定期募集におけるスケジュールが【定期募集の流れ】に示されていますが、第1次審査、及び第2次審査で確保される日数の目安をご教示ください。	定期募集の場合 1次審査：約8000件を約1ヶ月の期間で順次処理 2次審査：約800件を約1ヶ月の期間で順次処理
286	業務説明書	P1	1	(1)	②	定期募集における抽選会への参加人数や所要時間についてご教示ください。	参加人数：300名～350名程度 所要時間：2時間程度
287	業務説明書	P1	1	(1)	②	定期募集や随時募集における第2次審査の必要書類は、郵送または面談となっておりますが、面談とは、持参された場合にはその場での即時審査をする必要があると考えて差し支えないでしょうか。	お見込みのとおりです。
288	業務説明書	P1	1	(1)	② アイエ	【定期募集】【親子近居住宅募集】【11回落選実績保有者向け募集】について、大阪市が作成した「実施要領」「リーフレット」「ポスター」「しおり・申込書」を印刷し、大阪市の指定する部数を納品するとありますが、印刷費は指定管理者の負担という認識でよろしいでしょうか。指定管理者負担であれば、過去3年間の印刷部数・金額をご教示ください。	お見込みのとおりです。 過去3年間の印刷部数、金額は次のとおりです。 【平成29年度】 実施要領：1,350部 リーフレット：16,070部 ポスター：2,040部 しおり・申込書：152,000部 金額：15,701,110円 【平成30年度】 実施要領：1,890部 リーフレット：15,580部 ポスター：2,040部 しおり・申込書：157,000部 金額：14,380,586円 【令和元年度】 実施要領：1,930部 リーフレット：15,680部 ポスター：2,040部 しおり・申込書：146,000部 金額：14,562,479円 なお、リーフレット、しおり・申込書については「公営住宅・改良住宅の随時募集」及び「特別賃貸住宅等中堅層向け住宅の随時募集」の部数、ポスターについては「公営住宅・改良住宅の随時募集」の部数が含まれております。

No.	該当箇所						質問事項	回答
289	業務 説明書	P1	1	(1)	②	ア	定期募集で【B・C地区】ですが、店舗・店舗付き住宅の空家はB・Cそれぞれ何戸あるのでしょうか。	【B地区】専用店舗:47戸 店舗付住宅:34戸 【C地区】0戸 (令和2年4月30日時点。本市の事業上の理由により貸付停止しているものを含まず。)
290	業務 説明書	P2	1	(1)	②	ア	定期募集で【B・C地区】ですが、店舗・店舗付き住宅の現地兼各界の立会い等を行います。A地区担当の方が現地見学会を行うのに1名同行して、鍵の解錠・施錠などを行っているのでしょうか。	募集物件を管轄する各地区の担当者が鍵の開錠・施錠を行います。 なお、現地で募集物件に関する質疑応答も行うため、当該物件を管轄する地区の技術職員(建築・設備関係)が立ち会っています。
291	業務 説明書	P5	1	(1)	②	オ	年3回の随時募集住戸追加の追加戸数、抽選会参加人数、抽選会・住戸選定会の所要時間についてご教示ください。	追加戸数:(1次募集)約175戸、(2次募集)約100戸 <以下、1次募集の場合> 抽選会参加人数:約300人 申込受付所要時間:約1時間 抽選会所要時間:約1時間 住戸選定会所要時間:約5時間
292	業務 説明書	P6	1	(1)	②	ク	大阪市(センター市職員及び入居契約G)指定する方法で抽選を行うとは、具体的にどのような方法でしょうか。	物置の募集を行う場合には、各住宅の集会所で抽選機又はくじによる抽選会を公開で実施します。 (なお、物置が設置されている団地は、A地区に2団地のみ、B地区に1団地のみです。)
293	業務 説明書	P6	1	(1)	②	ク	物置の募集で募集ポスターを作成することになっておりますが、ポスターの内容や作成業者は指定管理者が決めても良いでしょうか？ また、直近で作成されたポスターの印刷枚数を教えてください。	募集ポスターの内容については指定管理者で原案を作成いただき、大阪市に確認をとってください。 物置が設置されている団地は、A地区に2団地のみ、B地区に1団地のみです。 ポスターの作成を外部委託したことはありません。 基本的には業務用PCでWord等により作成し、掲示等に必要なら若干枚数をカラープリンターで出力する程度です。
294	業務 説明書	P6	1	(1)	②	ク	物置の募集を行う時期は決まっていますか。また、過去の募集実績を教えてください。	募集時期については不定期です。 なお、過去3年間において募集した実績はありません。
295	業務 説明書	P6	1	(1)	②	ク	募集を行う物置は、大阪市が場所を指定するということでしょうか。また、募集に当たって自治会と調整する内容を教えてください。	募集を行う物置は本市が指定します。 また、自治会との調整内容については、需要の調査や募集にあたっての周知方法等です。
296	業務 説明書	P8	1	(1)	②		各募集における募集戸数等の平成30年度実績ですが、広報物発行部数のしおり・申込書・ポスターの印刷などの準備業務及び費用は、A地区に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
297	業務 説明書	P8	1	(1)	②		各募集における広報物発行部数はA～C地区すべての合計部数でしょうか。また、印刷発行業務はA地区のみで、B・C地区はA地区で発行された物を配付するだけでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
298	業務 説明書	P9	2	(1)	①	オ	入居説明に際しては、どの程度の内容を説明する必要がありますか。その際、「住まいのしおり」についてはどの程度説明する必要がありますか。また、入居説明の標準的な所要時間についてご教示ください。	「住まいのしおり」の記載内容について要点を説明していただく必要がありますが、特に「I市営住宅の管理」については詳しい説明が必要です。 また、所要時間は1件あたり、約15分～20分です。
299	業務 説明書	P9	2	(1)	②	エ	現在の入居者説明会場所を地区ごとにご教示ください。	全地区分の入居説明会(契約会)を大阪市役所本庁舎にて行っています。

No.	該当箇所						質問事項	回答
300	業務説明書	P11	2	(1)	③	ウ	承認した駐車場の区画表示用プレートの大きさ・素材等指定がありましたら教えてください。	附帯駐車場の区画表示用の「ナンバープレート」は、塩ビプレートとアクリルプレートからなり、タイプはいくつかあります。例としてサイズが塩ビプレートは110mm×230mm×0.5mm、アクリルプレートは115mm×243mm×3mmです。また、「ネームプレート」は、特に素材やサイズに指定はなく、当該駐車場の設置個所にサイズ等適したものを設置しています。
301	業務説明書	P11	2	(1)	④	ア	時間貸し等事業駐車場について、H30年度の実績件数A地区26件、B地区7件、C地区7件とありますが、事業継続中も含めた件数でしょうか？また、この件数とは駐車場箇所数でしょうか？	平成30年度中に使用許可期限が終了し、再公募となった駐車場(実施区画の増設した駐車場合含む)及び新規開設した駐車場の箇所数で示しています。
302	業務説明書	P11	2	(1)	④	ア	時間貸し等駐車場について、現在実施している駐車場箇所数及び区画数をご教示ください。	【追加資料】「市営住宅附帯駐車場目的外使用許可一覧」のとおり
303	業務説明書	P12	2	(1)	④	ア	時間貸し等事業駐車場件数毎の区画数、各事業者名をご教示ください。	【追加資料】「市営住宅附帯駐車場目的外使用許可一覧」のとおり
304	業務説明書	P12	2	(1)	④	イ	「大阪市が行う国への目的外使用許可申請に関する補助業務等」の詳細をご教示ください。	頻繁にはありませんが、現地調査や地元調整などの業務があります。
305	業務説明書	P14	2	(1)	④		A地区においては、16,410区画中1,858区画がコインパーキング事業になっているという理解で宜しいでしょうか。また、カーシェアリングの導入事例がありましたら、実績をご教示ください。	令和2年1月末時点の駐車場区画数は募集要項2頁に記載のとおりです。その内、令和元年12月末日時点のコインパーキング事業者で使用許可している附帯駐車場の区画数は業務説明書14頁に記載のとおりです。各種データの集計している時期にご注意ください。カーシェアリングにつきましては、令和2年3月31日時点において、A地区15駐車場25区画で許可しており、上記のコインパーキング事業者で使用許可している附帯駐車場の区画数に含まれています。B地区およびC地区では実績がありません。
306	業務説明書	P14	2	(2)			「建替事業等に関する」業務の発生時期をご教示ください。 [P.22(5)含む]	(2)建替事業等【全地区】及びまちづくり事業【A・B地区のみ】に伴う使用承認業務については、本市(建替改善G、まちづくり事業担当部署)から、(5)建替事業等の対象者である入居者の退去業務については、本市(建替改善G)から、それぞれ指定管理者に通知します。
307	業務説明書	P15	2	(3)	①		退去にかかる手続きですが、滞納家賃の支払いがない場合は弁護士事務所から滞納家賃等の請求があると記載されていますが、この弁護士事務所とは指定管理者が契約する弁護士事務所のことでしょうか。又は、貴市が指定する弁護士事務所であり、滞納家賃等の対応は貴市にて行うという意味でしょうか。	本市が別途契約を行う弁護士事務所です。退去後の滞納者への対応については、基本的に本市及び別途契約の弁護士事務所へ対応を行いますが、退去後においても、退去直後など住宅管理センターへ滞納家賃・使用料を持参される場合があり、収納事務をお願いすることがあります。
308	業務説明書	P15	2	(3)	②		浴室無タイプのお部屋の場合、入居予定者は通常どのようにして浴槽・湯沸かし器を購入・リースしていますでしょうか。(入居説明会時等で相談の場があるのでしょうか。)	現在、本市では浴槽等の購入・リースの斡旋等は行っておりませんので、入居者各自で任意の設置業者等から購入等されています。入居者から相談を受けた場合においても、本市では特定の事業者を紹介することはできない旨説明し、入居者ご自身でお探しいただくよう案内しています。
309	業務説明書	P16	2	(3)	⑥		相続人調査とはどのような手法で実施されていますでしょうか。またそれに係る費用は指定管理者負担という認識でよろしいでしょうか。	戸籍請求により行います。戸籍請求については、請求書(案文)を作成いただき、本市(センター市職員)に進達していただき、本市にて手続きを行った請求書にて、公用により請求を行います。よって、請求手数料はかかりませんが、郵送手数料(返送含む)の負担をお願いすることとなります。

No.	該当箇所					質問事項	回答
310	業務 説明書	P17	2	(3)	⑥	保証人に対して訪問する際の交通費の負担は指定管理者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。
311	業務 説明書	P17	2	(3)	⑥	納骨等の費用の内容、費用の実績額をご教えてください。	改葬受入証明書の手数料(預かり金) 500円(10,000円) 納骨冥加料 遺骨(小) 10,000円、遺骨(大)15,000円、位牌(1枚あたり)2,000円 H30年度 遺骨 13霊、位牌 29枚
312	業務 説明書	P17	2	(3)	⑦	敷金還付事務において、原状回復工事の結果敷金を超えることはこれまでに1件も発生していないと考えてよろしいでしょうか。有る場合は、その時に精算方法について教えてください。	・入居者は、市営住宅を退去する際に当該住宅を原状に復する義務を負い、この履行が不完全な場合には、本市が当該入居者に代わり原状回復を行うものとし、それに要する費用を損害金として請求(敷金から充当)できるものとしています(大阪市営住宅条例第25条第2項・大阪市営住宅返還実施要綱第7条第2項)。 ・この損害金については、市営住宅制度が低所得者等に対する福祉的配慮を要するものであることを踏まえ、当該住宅の入居時に支払われた敷金の範囲で請求するものとしていることから(同要綱附則第2項)、本市が当該入居者に代わり原状回復を行う費用が敷金額を超過する場合における損害金請求額は、当該敷金額を上限としています。 したがって、原状回復費用が敷金を超過する場合に精算(追加徴収など)は原則として行っていません。 ・また、市営住宅の敷金は入居時の決定家賃の3か月分相当額であり、多くの市営住宅は敷金額が低いため、原状回復費用が敷金額以上となるために、多くの場合で敷金還付事務が発生しません。 しかしながら、入居後まもなく退去した場合、建替予定等により貸付停止している住宅で原状回復が免除される住宅から退去した場合、応能応益家賃等が適用されない固定家賃の住宅(再開発住宅、特定賃貸住宅の一部)の場合等では、基本的に敷金還付事務が発生します。
313	業務 説明書	P18	2	(3)	⑦	敷金還付件数と退去件数に差がありますが、これは敷金を徴収していない入居者がいるということでしょうか。	No.312のとおりです。
314	業務 説明書	P18	2	(3)		残置物撤去費用の表にて、1件あたりの最高額・最低額を記載頂いておりますが、年間総額について地区ごとにご教示下さい。また費用は上限なく全額清算でよろしいでしょうか？	H30年度の不用品の撤去及び処分費については、以下のとおりです。 撤去(運搬含む)件数/費用 梅田住宅管理センター : 68件 / 14,647千円 阿倍野住宅管理センター : 108件 / 21,193千円 平野住宅管理センター : 99件 / 20,280千円 処分件数/費用 梅田住宅管理センター : 24件 / 1,669千円 阿倍野住宅管理センター : 37件 / 2,462千円 平野住宅管理センター : 103件 / 6,958千円 残置物撤去費用は、精算するものではありません。 指定管理者の経常補修費用で行ってください。
315	業務 説明書	P18	2	(3)		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は、退去時に前入居者の負担で行われるべきであるが、無断退去等で前入居者が行方不明の場合や強制執行による住宅の明渡しの場合など、原状回復や不用品処分が履行されなかった場合の補修、原状回復や不用品処分が履行されなかった場合の補修等については空家補修費には含まれず、別途支給されると理解し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？	無断退去等で前入居者が行方不明の場合や強制執行による撤去対象外のものに対する原状回復等の補修費について、本市から指定管理者への別途支給はありません。 過去の実績については、H30年度分しか把握していません。 費用はNo.314のとおりです。
316	業務 説明書	P23	2	(5)	② エ	「当該入居者等に是正するよう指導を行う。指導については、「退去事務フロー」を参考にし、期限を順守する。」とありますが、p24オには、「原状回復に要する費用は原則免除」とあります。これは、建替事業の対象者は貴市があつせんする住宅への転居の有無にかかわらず、原状回復の必要は無いと考えてよろしいでしょうか。	建替事業に伴って退去した住戸が用途廃止される場合を想定しており、退去後の住居については原状回復工事は不要です。 なお、建替事業に伴って仮移転している居住者が仮移転先から本市が斡旋する住宅に入居することなく退去する場合は、建替事業に伴う退去ではなく、一般退去として取扱うこととなり、通常の家賃補修が必要となります。
317	業務 説明書	P23	2	(5)	② エ	建替事業等の入居者が斡旋住宅に入居しない場合は、退去した住居については指定管理者が原状回復工事を行うのでしょうか。	No.316のとおりです。

No.	該当箇所					質問事項	回答																		
318	業務説明書	P24	2	(5)	②	「退去件数」の表がございますが、これは(5)建替事業等の対象者である退去業務における「退去件数」となりますか。または、一般的な退去件数も含まれますか。	建替事業の対象者である入居者の退去件数を記載しています。																		
319	業務説明書	P24	2	(5)	②	「退去件数」の【B地区】において平成29年度と30年度実績に大きな差がございますがその理由がございましたらご教示下さい。	平成30年度において、建替事業に伴う退去がB地区では少なかったことによります。																		
320	業務説明書	P24	3			「2 入退去等の手続に関する業務」、「3 居住の上での各種手続及び入居者への指導、連絡等に関する業務」にて、入居者等へ書類を郵送した際の過去3年間の郵便代を、地区毎にご教示ください。[P.8 2含む]	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。																		
321	業務説明書	P27	3	(1)	①	ア	(ク)	共用部等照明器具LED化に伴う工事費用は、指定管理者の負担ではないと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。																
322	業務説明書	P27	3	(1)	①	ア	(ク)	共用部等照明器具LED化承認申請について、現状の導入状況(範囲、実績、自治会の費用負担額の目安等)についてご教示ください。	個別の詳細については、引継ぎ時に現管理者から引き継いでください。No.322のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rを配付します。																
323	業務説明書	P29	3	(1)	①	イ	(ク)	市営住宅団地内での自主緑化活動にかかる栽培箇所設置届ですが、個人への貸し出しは行っておらず、自治会に対して設置許可を行っており、設置取り消しに伴うトラブルは、許可された貴市にて対応いただけると考えてよろしい症で。	自主緑化活動に係る栽培箇所(届出菜園)については、自治会等から指定管理者に対して届け出るものであって、本市が設置を許可するものではありません。自治会等が届け出内容と異なる使用をしていることを確認した場合は、指定管理者が自治会等に対し是正指導を行ってください。																
324	業務説明書	P34	3	(3)	①	ア		「写真、騒音計及び防犯カメラ等により客観的な事実確認ができる証拠収集に努める。」とありますが、防犯カメラの設置および費用の負担は、指定管理者の業務外という認識でよろしいでしょうか。指定管理者の業務に含む場合、地区毎の数量、契約の別、負担金額、契約会社等の詳細をご教示ください。	業務説明書P34ア迷惑行為 に記載のとおり、「写真、騒音計及び防犯カメラ等により客観的な事実確認ができる証拠収集に努める。」ことは主な業務です。防犯カメラ等の設置および費用の負担は、指定管理者となります。各地区ごとに数値は算出しておりません。																
325	業務説明書	P35	3	(3)	①	ア		迷惑行為対応事務処理フロー図において、犬猫等飼育とありますが、基本は飼育禁止でしょうか。それとも、届出と承認得られれば、犬猫等を飼うことが可能ということでしょうか。	市営住宅における犬・猫などの動物の飼育は禁止しています。(盲導犬、介助犬及び聴導犬等は例外とします)																
326	業務説明書	P38	3	(3)	③			※実績等として各種処理対象件数が掲載されていますが、内何件が訴訟対象でしょうか。	H30年度の実績は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不正入居</td> <td>6件</td> <td>2件</td> <td>1件</td> </tr> <tr> <td>手続未済</td> <td>2件</td> <td>0件</td> <td>0件</td> </tr> <tr> <td>長期不在</td> <td>0件</td> <td>0件</td> <td>0件</td> </tr> </tbody> </table>		A地区	B地区	C地区	不正入居	6件	2件	1件	手続未済	2件	0件	0件	長期不在	0件	0件	0件
	A地区	B地区	C地区																						
不正入居	6件	2件	1件																						
手続未済	2件	0件	0件																						
長期不在	0件	0件	0件																						
327	業務説明書	P38	3	(3)	③			不法入居処理、手続未済処理、長期不在処理の対象件数は、処理申請の件数ではなく、申請の結果、解決された件数と理解してよろしいでしょうか。	住宅管理センターが各対象案件の処理を扱った件数であり、解決した件数ではありません。平成29年度中に解決せず、平成30年度に繰越した件数と平成30年度に新規に発生した件数を足した件数です。																
328	業務説明書	P40	3	(4)				緊急連絡受付件数の詳細を教えてください。例えば、時間帯、平日・休日、緊急連絡内容	個別の詳細については、引継ぎ時に現管理者から引き継いでください。																
329	業務説明書	P40	3	(4)	②			緊急連絡受付件数の表がございますが、地区ごとの件数をご教示下さい。	各地区ごとには分類していないため、お示しできません。																
330	業務説明書	P41	3	(5)	①	イ	(オ)	火災により被害を受けた火元以外の入居者に対する、保証は入居者が負担することになっていると理解してよろしいでしょうか。	民法の規定に基づき対応してください。																

No.	該当箇所						質問事項	回答
331	業務 説明書	P41	3	(5)	①	イ (オ)	火災により被害を受けた火元以外の入居者に対する、保証は入居者が負担することになっている場合、保険会社や加入する保険内容の斡旋は、貴市が行うと考えてよろしいでしょうか。	本市が斡旋を行うことはありません。
332	業務 説明書	P45	3	(6)	①		平成30年度実績である苦情件数の詳細、例えば苦情・相談・要望等の件数、また一部でも構いませんので具体的な内容を教えてください。	「事故・苦情等の処理状況(平成30年度)」を、別途、DVD-Rで配付します。
333	業務 説明書	P45	3	(6)	①	オ	入居者の安否確認件数のうち事故物件の平成30年度の実績値をご教示ください。	本市では把握しておりません。
334	業務 説明書	P45	3	(6)	②		連絡員不在団地については、連絡員が行うべき業務を指定管理者が替わりに実施する必要があるということでしょうか。	お見込みのとおりです。
335	業務 説明書	P45	3	(6)	②	ア (イ)	「防火管理者との連絡を密にする」とありますが、連絡員が防火管理者に選任されている、または自治会で指名した方が防火管理者に選任されているということでしょうか。また、現在、各地区に何名の防火管理者が選任されているのでしょうか。	業務説明書P47④市営住宅の防火管理 I 概要 に記載しているとおり、市営住宅防火管理規程に基づき、原則として各住宅管理センターの業務責任者が管轄する市営住宅の防火管理者として消防署に届出を行うとなっています。
336	業務 説明書	P45	3	(6)	②	ア (イ)	「防火管理者との連絡を密にする」とありますが、連絡員又は自治会で指名した方が防火管理者に選任される場合、講習費用はどこで負担されているのでしょうか。	No.335のとおりです。
337	業務 説明書	P46	3	(6)	②		不在戸数だけでは連絡員の必要人数が不明なため、連絡員不在住宅のリストを地区別に開示してください。	「連絡員不在団地リスト」を、別途、DVD-Rで配付します。
338	業務 説明書	P46	3	(6)	②		平成30年度末時点の実績表の連絡員不在戸数ですが、不在戸数とされている理由を教えてくださいませんか。	自治会からの推薦がないなどです。
339	業務 説明書	P46	3	(6)	②		平成30年度末時点の実績表の連絡員不在個数が記載されていますが、これは指定管理者にて管理しなければならないということでしょうか。	お見込みのとおりです。
340	業務 説明書	P46	3	(6)	②	イ	「大阪市営住宅連絡員」のプレートは指定管理者が作成するのでしょうか。その場合、指定される素材・サイズなどを開示してください。	「大阪市営住宅連絡員」のプレートは、基本的には前任の連絡員から次の連絡員に渡して貼付いただくものですが、紛失等の場合指定管理者が作成してください。 なお、現状は市販のマグネットにテプラ等を貼付することにより、現管理者が作成しています。
341	業務 説明書	P46	3	(6)	②	ウ	市営住宅連絡員について、例えば平成30年度の実績として【A地区】は連絡員任命数497人、連絡員管理戸数は51,685戸となっています。その場合の月額金額は、基本額:4,000円×497人=1,988,000円、戸当たり額:10円×51,685戸=516,850円、よって合計した2,504,850円/月が市営住宅連絡員への支払い総額と考えて間違いないでしょうか。それぞれの連絡員の管理戸数に応じて支払額を決定されている場合は、連絡員ごとの管理戸数をご教示ください。	お見込みのとおりです。 連絡員と管理戸数は、以下のとおりです。 A地区 488人、50,925戸 B地区 351人、32,081戸 C地区 154人、21,165戸 (令和2年3月末現在)

No.	該当箇所					質問事項	回答
342	業務説明書	P46	3	(6)	② ウ	開示されている連絡員に対する報酬は消費税込みの金額でしょうか。また、報酬金額については今後変更の予定はないという理解でよろしいでしょうか。	「業務説明書P46②Ⅱウ連絡員に対する報酬支払い」に記載している連絡員報酬の額については、消費税相当額を含んでおりません。連絡員報酬額の変更については、現時点では予定していません。
343	業務説明書	P46	3	(6)	③	「現地窓口の開設が隔週または開設しない旧府営住宅」の団地名をお教えてください。	隔週開設している住宅は、中津第3、内代第2、島屋第2、酉島第2、西中島第2、北畠、帝塚山、墨江、松住宅です。開設していない住宅は、下新庄第2、喜連第3、長吉第2住宅です。ただし、連絡箱の回収は毎週実施しております。
344	業務説明書	P46	3	(6)	③	現在の各地区における巡回管理業務要員の人数並びに体制について参考までにご教示下さい。	現在、梅田住宅管理センターで6名、阿倍野住宅管理センターで3名、平野住宅管理センターで1名配置しています。
345	業務説明書	P47	3	(6)	③	巡回管理業務の増減の予定の有無とその場合の精算の有無をご教示ください。	現時点において、巡回管理業務の増減の予定はありません。
346	業務説明書	P47	3	(6)	③	巡回管理窓口開設について、現在、使用している集会所や近隣施設、住宅並びに使用料についてご教示下さい。	集会所を窓口として使用する場合、電気代見合い分として使用料を自治会等に支払っています。(現状:A地区8,250円/月、B地区2,750円/月、C地区1,500円/月)。一方、巡回管理員室が設置されている場合、それにかかる光熱水費は本市が、直接、経費の支払いを行います。
347	業務説明書	P47	3	(6)	③	巡回管理窓口として、施設使用料として現在支払っている負担金使用料を地区別に教えてください。(月額・年額、税込・税抜)	No.346のとおりです。
348	業務説明書	P47	3	(6)	③	対象団地数(a+b)に対し窓口設置団地数(c)とありますが、現在は窓口が不足している状態で、未設置団地については指定管理者が新たに設置する必要があるということでしょうか。その場合、窓口開設曜日・時間帯については指定管理者の提案によるものでよろしいでしょうか。	旧府営住宅については、全住宅に窓口(連絡箱設置のみを含む)を設置しています。一方、モデル実施住宅については、52住宅のうち13住宅のみに窓口を設置し、残りの住宅はその13住宅の窓口を利用しています。現状の窓口については今後増やす予定はありません。
349	業務説明書	P48	3	(6)	④ イ	連絡責任者とは市営住宅連絡員と兼務する形で問題ないでしょうか。	業務説明書P48④Ⅱイに記載のとおり、市営住宅連絡員が連絡責任者となります。
350	業務説明書	P48	3	(6)	④ エ	現在、防火対象物定期点検を行っている住宅一覧を地区別に開示してください。また、特例認定制度の適用を受けた防火対象物の前回の点検報告年度を住宅別に教えてください。	【追加資料】「共同防火管理進捗状況一覧」をご覧ください。
351	業務説明書	P48	3	(6)	④ オ	統括防火管理者の選任が必要な住宅一覧を開示してください。	【追加資料】「共同防火管理進捗状況一覧」をご覧ください。
352	業務説明書	P49	3	(6)	④	実績表ですが、統括防火管理者とは誰の事になりますでしょうか。	業務説明書P48④Ⅱオに記載のとおり、統括防火管理者の選任が必要な防火対象物で、管理について権限が分かれているものについては、統括防火管理者の選任を行わなければなりません。
353	業務説明書	P49	3	(6)	④ カ	南海トラフ地震防災対策規程の作成及び提出が必要な住宅エリアは、指定管理開始となる令和3年4月時点は無いと考えてよろしいでしょうか。	業務説明書P49④Ⅱ※実績等及び【追加資料】「共同防火管理進捗状況一覧」に記載しているとおり、南海トラフ地震防災規程を作成し消防署に届け出た防火対象物件があります。
354	業務説明書	P56	3	(6)	⑩ ア	平成30年度の電気料金負担対象団地が明示されていますが、各地区で負担した電気料金をご教示ください。	<p style="text-align: center;">平成28年度 平成29年度 平成30年度 (単位:円)</p> A地区: 13,594,811 17,046,481 18,102,881 B地区: 12,183,883 12,740,968 13,022,979 C地区: 6,617,938 7,475,043 6,383,887

No.	該当箇所						質問事項	回答
355	業務 説明書	P56	3	(6)	⑩		貸付停止住宅等の空家戸数相当分の電気料金負担事務において、指定管理期間(5年間)に必要な電気料金の見込額をご教示ください。	No.354の実績を基にご検討願います。
356	業務 説明書	P56	3	(6)	⑩		電気料金の負担実績額を地区別に開示してください。	No.354のとおりです。
357	業務 説明書	P58	4	(1)	①	エ	口座振替非加入者数をご教示ください。	(H31年3月末時点) 住宅 A地区・・・14,904、B地区・・・10,792、C地区・・・7,448 駐車場 A地区・・・1,919、B地区・・・1,248、C地区・・・1,022
358	業務 説明書	P58	4	(1)	②	ア	現金收受した家賃の口座振込手数料は指定管理者が負担するのでしょうか。	現金收受した家賃の納入は納入通知書を発行し金融機関窓口を持参し払い込むため、指定管理者による口座振込は認めていません。
359	業務 説明書	P59	4	(1)	②	イ	家賃・収納関係の事務連絡について大阪市が開催する会議に参加することあり、開催頻度は「通常2月1回」とありますが、2カ月に1回という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
360	業務 説明書	P60	4	(2)	②		年2回程度、夜間、祝休日の納付勧奨を行うとありますが、参考までに対応日数・人数、実施件数等の実績をご教示下さい。	基本的には12月及び4月、5月の夜間等に依頼することとしておりますが、独自の取り組みとして、職員の勤務形態をずらすことで毎月夜間、休日の納付勧奨の取り組みを行っている報告を受けています。 人数は10人で行っています。 件数については、対象となるものだけでの報告は受けておらず、電話による納付勧奨の年間件数として80,000件程度(全地区対象)となっております。
361	業務 説明書	P62	4	(2)	⑤	ウ	駐車場の強制執行時にバリカーを置く際の費用は指定管理者負担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。
362	業務 説明書	P70	5	(1)	①		経常補修業務の平成30年度実績費用については、消費税込(8%)の金額でしょうか。また、18ページ、80ページに記載する金額も同様ですか。	お見込みのとおりです。
363	業務 説明書	P70	5	(1)	①	イ (7) D	保管してある汚れの少ない同型の機器の在庫は何個ありますか。地区別に開示してください。また、中古品を在庫として新たに抱えることになるのはどのような状況の時でしょうか。	現在、在庫は必要な分を確保しておりますが、指定期間中に在庫切れとなった場合は、経常補修業務として新規に設置していただくこととなります。 在庫は計画改修工事(消防設備改修工事)において、撤去された機器を補修用部品として在庫しています。
364	業務 説明書	P71	5	(1)	①	ウ	児童遊園等設置遊具補修等業務において、遊具撤去後の新設は行わないとありますが、各自治会は承諾されており、設置の要求があった場合は、貴市にて対応いただけると考えてよろしいでしょうか。	原則、業務仕様書のとおり対応してください。
365	業務 説明書	P71	5	(1)	①	エ (ウ)	「大阪市営住宅樹木剪定実施要綱」を開示してください。	DVD-Rで配付しております参考資料「大阪市営住宅管理業務要綱等一覧表」のリンク先に掲載しております。 (参考) 大阪市トップページ/市政/市政情報の公表(オープン市役所)/要綱・要領等のオープン化/所属名からさがす/都市整備局/要綱/大阪市営住宅樹木剪定実施要綱
366	業務 説明書	P71	5	(1)	①	エ (I)	経常補修業務の工屋外工作物等整備工事(I)にある「センター管理敷地維持管理業務仕様書」についてご教示ください。また、平成30年度の実績についてご教示ください。	センター管理敷地については、現在の管理代行者が必要性を適宜判断し、個別に除草・剪定作業等の発注をしており、実績については各項目ごとには分類していないため、お示しできませんが、所要経費については経常補修費に含んでいます。
367	業務 説明書	P71	5	(1)	①	エ (オ)	過去にハチの巣撤去及び害虫駆除を行った件数を地区別に開示してください。	実績については各項目ごとには分類していないため、お示しできませんが、所要経費については経常補修費に含んでいます。

No.	該当箇所						質問事項	回答
368	業務 説明書	P71	5	(1)	①	エ (カ)	<p>経常補修業務の工屋外工作物等整備工事に「(カ)MB内の量水器や屋外設置量水器、屋外設置電力計を計量法に基づき適正に更新を行う。」とありますが、量水器は『(別添)業務仕様書3.(4)計画改修等の事業内容 ○その他』に量水器取替の項目があります。経常補修業務又は計画改修に関する業務どちらの業務で行うと考えればよろしいでしょうか。</p>	<p>経常補修業務として行ってください。</p>
369	業務 説明書	P71	5	(1)	①	エ (カ)	<p>経常補修業務の平成30年度実績には、5(1)①Ⅱエ(カ)にある量水器等の更新にかかる費用は含まれているのでしょうか。また、量水器等の更新にかかる費用の実績(種別ごとの個数、金額)をご教示ください。</p>	<p>業務説明書73ページにある経常補修業務の平成30年度実績には、量水器の実績が含まれています。</p> <p>過去3年間の実績について、No.369のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。</p> <p>提案にあたっては、実績に基づき想定してください。</p> <p>なお、具体の予定団地については、引継ぎ時に提示します。</p>
370	業務 説明書	P71	5	(1)	①	エ (カ)	<p>量水器等の更新について、今後5年間の更新予定の種別及び個数をご教示下さい。</p>	<p>過去3年間の実績について、No.370のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。</p> <p>提案にあたっては、実績に基づき想定してください。</p> <p>なお、具体の予定団地については、引継ぎ時に提示します。</p>
371	業務 説明書	P71	5	(1)	①	エ (カ)	<p>屋外工作物等整備工事(カ)においてMB内の量水器等の更新について、令和3年度から令和7年度までの各年度で更新が必要な戸数(又は数量)を教えてください。</p>	<p>過去3年間の実績について、No.371のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。</p> <p>提案にあたっては、実績に基づき想定してください。</p> <p>なお、具体の予定団地については、引継ぎ時に提示します。</p>
372	業務 説明書	P71	5	(1)	①	エ (カ)	<p>屋外工作物等整備工事(カ)MB内の量水器等の更新費用は、計画改修業務範囲ではなく、経常補修業務、指定管理者の範囲になるのでしょうか。また、平成30年度実績金額ですが、量水器等の更新費用は含まれているのでしょうか。</p>	<p>業務説明書73ページにある経常補修業務の平成30年度実績には、量水器の実績が含まれています。</p> <p>過去3年間の実績について、No.372のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。</p>
373	業務 説明書	P71	5	(1)	①	エ (カ)	<p>更新を行う量水器、電力計の数量及び実施必要年度を地区別に開示してください。</p>	<p>過去3年間の実績については、No.373のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。</p> <p>提案にあたっては、実績に基づき想定してください。</p> <p>なお、具体の予定団地については、引継ぎ時に提示します。(電力量計含む)</p>
374	業務 説明書	P71	5	(1)	①	オ	<p>市の計画改修等の実施に伴う支障物撤去・移設業務等に「空家補修の浴室床面防水工事は、浴室改善工事の工事開始までに実施する。」とありますが、浴室床面防水工事の仕様についてご教示ください。</p>	<p>FRP系塗膜防水とします。</p>
375	業務 説明書	P71	5	(1)	①	カ	<p>経常補修業務に「空家補修工事に合わせて原状回復や不用品の処分を行う」とありますが、H30年度における実績(件数・金額)をご教示ください。</p>	<p>原状回復については空家補修工事に含まれているため、実績金額についてはお示しできません。</p> <p>なお、H30年度の不用品の撤去及び処分費については、以下のとおりです。</p> <p>撤去(運搬含む)件数/費用</p> <p>梅田住宅管理センター : 69件 / 14,647千円</p> <p>阿倍野住宅管理センター : 113件 / 21,193千円</p> <p>平野住宅管理センター : 100件 / 20,280千円</p> <p>処分件数/費用</p> <p>梅田住宅管理センター : 24件 / 1,669千円</p> <p>阿倍野住宅管理センター : 37件 / 2,462千円</p> <p>平野住宅管理センター : 103件 / 6,958千円</p>
376	業務 説明書	P72	5	(1)	①	ク	<p>計画改修未施工住戸の計画改修業務については、空家補修の戸当たり単価には含まず、別途支給されるとの認識でよいでしょうか。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？</p>	<p>経常補修業務として行ってください。</p> <p>計画改修未施工住戸の計画改修業務の実績については、各項目ごとには分類していないため、お示しできませんが、所要経費については経常補修費に含んでいます。</p>
377	業務 説明書	P72	5	(1)	①	コ	<p>ロボットゲートのリモコンの調達実績を地区ごとにご教示下さい。なお、リモコンの費用は指定管理費に含まれるのでしょうか？含まれる場合、リモコンの金額もご教示下さい。</p>	<p>リモコンの費用は指定管理費に含まれます。</p> <p>地区別の直近2年の調達実績は、A地区20個213,230円、B地区81個792,010円、C地区31個262,224円</p>

No.	該当箇所						質問事項	回答
378	業務 説明書	P72	5	(1)	①	コ	駐車場関係業務の月1回以上の清掃、樹木剪定、害虫駆除等の実施実績及び費用をご教示下さい。委託されている場合、委託先、委託業者名、委託金額をご教示ください。 (例:【A地区】草刈り年3回、植栽選定年1回、害虫駆除年2回実施等の費用)	原則月1回以上の清掃、樹木剪定等を委託内容としています。 平成30年度実績 再委託業務名:大阪市営住宅附帯駐車場の清掃業務 再委託業者名:新幸メンテナンス(株) 再委託金額:14,618,530円(税込)
379	業務 説明書	P72	5	(1)	①	コ	駐車場関係業務にて、不法投棄物の処分を実施する際の処理費は指定管理者負担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。
380	業務 説明書	P72	5	(1)	①	コ	駐車場関係業務で行う不法投棄物の処分ですが、直近3年間の実績と、処分費が高かったものを上位から参考になるものを教えていただけますでしょうか。	<<平成29年度>> ・A地区・・・276,480円 ・B地区・・・571,860円 ・C地区・・・0円 <<平成30年度>> ・A地区・・・8,208円 ・B地区・・・153,468円 ・C地区・・・0円 <<平成31年度>> ・A地区・・・3,056,790円 ・B地区・・・0円 ・C地区・・・0円 主な不法投棄物は、タイヤ・原付バイク・ポール・ゴミ袋等
381	業務 説明書	P72	5	(1)	①	コ	設置されているロボットゲートのメーカー名を地区別・住宅別に開示してください。	個別の詳細については、引継ぎ時に現管理者から引き継いでください。
382	業務 説明書	P72	5	(1)	①	サ	指定管理者負担となる「排水管洗浄」の過去3年間の実績件数・金額、指定管理期間の予定団地・範囲・件数についてご教示ください	H30年度の排水管清掃の実績、件数/金額は以下のとおりです。 梅田住宅管理センター : 190件 / 5,424千円 阿倍野住宅管理センター : 137件 / 5,228千円 平野住宅管理センター : 62件 / 2,275千円 なお、予定団地・範囲・件数は未定です。
383	業務 説明書	P72	5	(1)	①	サ	経常補修業務の排水管改修関係業務について、「大阪市の指示による住宅及び範囲の排水管清掃を行う。」とありますが、排水管清掃は「入居者修繕負担区分表」によると入居者が行うこととなっています。指示により指定管理者が行う場合があるということでしょうか。指定管理者が行う場合、「5(1)③大阪市指示による補修等業務(参考価格・提案価格に含まない業務)」に該当すると考えてよろしいでしょうか。該当しない場合は、H30年度の実績(件数・金額)など積算にあたって参考となる事業量についてご教示ください。	排水管清掃については、空家補修後(瑕疵期間1年以内)の詰まりや、排水管自体の破損や勾配不良等による詰まりは経常補修業務の対象です。 H30年度の排水管清掃の実績、件数/金額は以下のとおりです。 梅田住宅管理センター : 190件 / 5,424千円 阿倍野住宅管理センター : 137件 / 5,228千円 平野住宅管理センター : 62件 / 2,275千円
384	業務 説明書	P72	5	(1)	①	サ	経常補修業務の排水管改修関係業務について、「大阪市の指示による住宅及び範囲の排水管清掃を行う。」とありますが、計画改修として行う排水管改修工事に合わせて、大阪市の指示による住宅及び範囲の排水管清掃を行うということでしょうか。その場合、「5(1)③大阪市指示による補修等業務(参考価格・提案価格に含まない業務)」に該当すると考えてよろしいでしょうか。該当しない場合は、H30年度の実績(件数・金額)など積算にあたって参考となる事業量についてご教示ください。	No.383のとおりです。
385	業務 説明書	P72	5	(1)	①	サ	各住宅の排水管清掃についての実施年と費用並びに仕様についてご教示願います。また、本業務の費用について指定管理料に含まれるという認識でよろしいでしょうか。	No.383のとおりです。
386	業務 説明書	P72	5	(1)	①	サ	排水管改修関係業務として「排水管清掃を行う」とありますが、どのような時に行っているのでしょうか。	No.383のとおりです。
387	業務 説明書	P72	5	(1)	①	サ	排水管改修関係業務として「排水管清掃を行う」とありますが、年間計画において、共用の雑排水の洗浄は行っていないのでしょうか。	年間計画での共用の雑排水の洗浄は行っていません。
388	業務 説明書	P72	5	(1)	①	サ	排水管改修関係業務として「排水管清掃を行う」とありますが、空家の排水管洗浄のみ行う場合は、共用の雑排水の詰まりの可能性も高くなりますが、その対策に伴う費用は貴市の負担と考えてよろしいでしょうか。	指定管理者の負担です。

No.	該当箇所						質問事項	回答
389	業務説明書	P72	5	(1)	①	サ	過去に排水管清掃を行った実績(住宅・戸数・実施年度)を地区別に開示してください。	No. 382のとおりです。
390	業務説明書	P72	5	(1)	①	セ	「管理対象外の施設が併存する建物」について、地区毎に対象施設をご教示ください。また、管理対象外の施設の専有部・専用使用部分を除いた部分の保守点検の有無および、指定管理料に含まれるかをご教示ください。含まれる場合は、当該業務の保守点検項目、仕様、3年分の費用実績をご教示ください。	管理対象外の施設の専有部・専用使用部分を除いた部分の保守点検については、共用部として行っていただきます。共用部の保守点検費用は、負担割合に応じた費用は施設保全費として参考価格に含んでいます。また、補修等が必要となった場合は、負担割合に応じた費用は経常補修費として参考価格に含んでいます。なお、地区毎の「管理対象外の施設が併存する建物」については、既にホームページ等で提供しております「4_(別添)業務仕様書【別紙資料】」をご参照ください。過去3年間の実績について、No.390のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。
391	業務説明書	P72	5	(1)	①	セ	管理対象外の施設は併存する建物の維持管理のあとに平成30年度実績等【A地区】800,168千円、【B地区】663,676千円、【C地区】398,599千円の金額は、①経常補修業務のⅡア～セまでの業務を行った合計額と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
392	業務説明書	P73	5	(1)	①		経常補修の過去3年間の工事項目、工事件数、工事金額の資料をご提供下さい。また経常補修の金額的定義(例:20万円以上は別途大阪市工事)はあるのでしょうか？	No.392のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。経常補修の金額的定義はありません。
393	業務説明書	P73	5	(1)	①		経常補修業務にかかる金額は、参考価格の事業費に含まれるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
394	業務説明書	P73	5	(1)	①		経常補修業務の平成30年度の実績金額ですが、平成30年度が始まる前の計画と比較して、下回っているのでしょうか、それとも何%か上回っているのでしょうか。	当初計画のとおりです。
395	業務説明書	P73	5	(1)	①		経常補修業務の費用が事業費に含まれる場合、提案価格の予定額より下回る、上回る場合は精算するのでしょうか。	募集要項6ページ 3(7)管理経費 に記載のとおりです。
396	業務説明書	P73	5	(1)	①		経常補修費について、過去5年間の実績額、実績件数をご教示下さい(金額変動がどの程度あるか判断できる情報を提供願いたい)。また、業務説明書の「主な業務内容」として記載のあるア～セの項目ごとに内訳金額を開示下さい。	No.396のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。
397	業務説明書	P73	5	(1)	①		各地区の平成28、29年度の経常補修業務費の実績をご教示ください。可能であれば令和元年度の実績もご教示ください。	No.397のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。
398	業務説明書	P73	5	(1)	②	イ	空家見学会において補修前・後の住戸を見学させて頂きました。空家補修単価の積算にあたっては、見学させて頂いた補修前の住戸が、標準的な経年劣化の代表住戸であると考えてよろしいでしょうか。また、補修後の住戸についても空家補修業務仕様書や判断基準書に則って行った、標準的な空家補修の仕上がりと考えてよろしいでしょうか。	空家見学会でお見せした補修前の住戸は、あくまでも退去後の一例であり、補修前の空家の状態は個々の空家によって異なりますので、標準的な経年劣化の代表住戸ではありません。なお、補修後の住戸は空家補修業務仕様書や判断基準書に則って行った、標準的な空家補修の仕上がりと考えても差し支えありません。
399	業務説明書	P73	5	(1)	②		空家補修の平成30年度実績、A・B・C地区それぞれの戸数を教えてください。	DVD-Rで配付している参考資料の「5(1)②空家補修実績一覧(H29.H30).pdf」をご確認ください。

No.	該当箇所					質問事項	回答	
400	業務説明書	P75	5	(1)	③	エ	大阪市(保全整備課)指示による補修業務(参考価格・提案価格に含まない業務のコンクリートブロック塀の改修工事等に「配置図の作成・システム入力を行う。」とありますが、配置図のデータはいただけるのでしょうか、それとも新規で作成するのでしょうか。提供していただける場合及び新規で作成する場合、データ形式はどのようなもののでしょうか。また、システム入力とはどのような業務を行うことになるのでしょうか。	現在のところ配置図はありません。 新規作成についてはJWW型式を予定しております。 システム入力については、エクセルにより表を作成し、実施状況の把握できるデータ入力作業を行っていただく予定です。
401	業務説明書	P75	5	(1)	③	エ	エココンクリートブロック塀の改修工事等ですが、設計監理業務の実施、フェンス等の設置工事の実施することが記載ありますが、指定管理者において例えば一級建築士事務所、建設業の登録など、必要な資格と監理体制が必要ということでしょうか。	業務の実施方法については、指定管理者の判断のもと、適切に実施してください。
402	業務説明書	P75	5	(1)	③	オ	(ア)～(エ)の消火器並びにエレベーター籠内工事等の費用についてですが、大阪市様の負担となりますか、それとも各自治会の負担となりますか。また、今までの各項目の実績費用をご教示下さい。	大阪市指示工事のため、本市の負担(精算対象)です。
403	業務説明書	P76	5	(1)	④	イ	「(イ)住戸内残地物処分」、「(ウ)B不法投棄物の処分及び除草」に係る費用は指定管理者負担でしょうか。指定管理者負担の場合、過去3年間の実績金額または来年度以降の予算額をご教示ください。	指定管理者の負担です。 「(イ)住戸内残地物処分」のH30年度の不用品の撤去及び処分費については、以下のとおり。 撤去(運搬含む)件数/費用 梅田住宅管理センター : 69件 / 14,647千円 阿倍野住宅管理センター : 113件 / 21,193千円 平野住宅管理センター : 100件 / 20,280千円 処分件数/費用 梅田住宅管理センター : 24件 / 1,669千円 阿倍野住宅管理センター : 37件 / 2,462千円 平野住宅管理センター : 103件 / 6,958千円 「(ウ)B不法投棄物の処分及び除草」については、適時対応しており各項目ごとには分類していないため、お示しできません。実績については、経常補修費に含んでいます。
404	業務説明書	P77	5	(2)			募集要項に示されている令和3年度の参考価格は令和4年以降も同額となっています。昇降機、給水設備、消防用設備などの保守点検が必要な施設の数量が増減することによる保守点検業務費用の増減は見込まれていますでしょうか。見込まれている場合は(別添)業務仕様書に示されている施設数からの年度ごとの増減数量をご教示ください。	本市では大阪市営住宅ストック総合活用計画に基づき実施していますので、一定の目安として、大阪市ホームページで確認してください。なお、現在建替え工事中の情報は、市営住宅の建設工事にかかる入札結果及び発注情報について大阪市ホームページ(大阪市電子調達システム・都市整備局工事請負発注予定 等)でご確認をお願いします。なお、募集要項2※1に記載のとおり、指定期間内に新たに管理が開始される住宅棟も対象になり、指定管理者の業務代行料に含むことにご留意ください。 指定管理期間における市営住宅の増減については、公表できるものではありません。
405	業務説明書	P77	5	(2)			募集要項に示されている令和3年度以降の参考価格について、各年度同額となっていますが、昇降機、給水設備、消防用設備などの保守点検が必要な施設の数量増減が見込まれていない場合、各年度の増減分にかかる保守点検費用がご精算いただけると考えて差し支えないでしょうか。	募集要項6ページ 3(7)管理経費 に記載のとおりです。
406	業務説明書	P77	5	(2)	①		施設の保守点検に関する業務①-Ⅱア～セについて、各地区の直近3年間の費用実績をご教示ください。	No.406のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。
407	業務説明書	P77	5	(2)	①	カ	機械式駐車場のメーカー並びに型式についてご教示願います。	型式・メーカーなどの詳細については、引継ぎ時に現管理者から引き継いでください。再委託先につきましては、「再委託業務一覧」を別途、DVD-Rで配付します。
408	業務説明書	P78	5	(2)	①	ス	常駐勤務員の要件や資格等はございますでしょうか。また、防災センターの平面図を開示して頂けますでしょうか。	常駐勤務者の資格要件はありません。 個別の詳細については、引継ぎ時に現管理者から引き継いでください。
409	業務説明書	P78	5	(2)	①	セ	修繕の実績値をご教示ください。またその費用は指定管理者負担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。経常補修業務については業務仕様書のとおりです。
410	業務説明書	P78	5	(2)	②		建物点検等業務について点検結果の雛形及び過去の報告書がございましたらご教示ください。	報告書などの詳細については、引継ぎ時に現管理者から引き継いでください。
411	業務説明書	P79	5	(2)	③		市営住宅等日常点検等業務について点検結果の雛形及び過去の報告書がございましたらご教示ください。	報告書などの詳細については、引継ぎ時に現管理者から引き継いでください。

No.	該当箇所					質問事項	回答	
412	業務説明書	P79	5	(2)	④	緊急点検業務について点検結果の雛形及び過去の報告書がございましたらご教示ください。	報告書などの詳細については、引継ぎ時に現管理者から引き継いでください。	
413	業務説明書	P80	5	(2)	④	イ	平成30年度の施設の保守点検に関する業務について金額は、税込と捉えて良いでしょうか。また、内訳のうち昇降機設備保守点検についての金額は明示されていますが、それ以外の業務の金額も業務ごとの明細をいただけないでしょうか。	金額は税込です。昇降機設備については金額が大きいため記載していますが、他の業務については、再委託になるため、「再委託業務一覧」を別途、DVD-Rで配付しますのでご確認ください。
414	業務説明書	P81	5	(3)	①	エ	警報システム構築は指定管理者負担で行うのでしょうか。指定管理者負担の場合、費用算定に必要な情報(構築すべきシステムの仕様、委託すべきシステム会社・警備会社等)をご教示ください。	警報システムについては、現在大阪市全域で行っており、地区ごとの分割管理になった場合、各地区の指定管理者が現状のシステムを引き継げるかは、現在契約している事業者を確認してください。再構築が必要な場合は、現設備の撤去費も含めて指定管理者の負担とします。なお、再委託先につきましては、「再委託業務一覧」を別途、DVD-Rで配付します。
415	業務説明書	P81	5	(3)	①	カ	図面等の作成は専門会社へ委託されていますか。また、サンプルをいただけないでしょうか。	業務の実施方法については、指定管理者の判断のもと、適切に実施してください。サンプルなどの詳細については、引継ぎ時にお示しします。
416	業務説明書	P81	5	(3)	①	カ	新築住宅等引継業務の管理図面等作成業務に「植栽工事は住宅引継後に実施されるため、植栽工事の実施時期を確認するとともに工事完了後速やかに書類を作成する。」とありますが、指定管理者として実施時期をどのように確認すればよいでしょうか。また、植栽工事の図面データはいただけるのでしょうか。どのような書類を作成すればよいのでしょうか。	実施時期については、引継会議時に確認してください。植栽工事の図面については、植栽工事完了後PDFデータをお渡しします。敷地管理業務に必要な樹木管理図面等を作成してください。
417	業務説明書	P82	5	(4)	③		現況の樹木管理図面を提供いただけないでしょうか。	樹木管理図面などの詳細については、引継ぎ時にお示しします。
418	業務説明書	P82	5	(4)	③		現状における樹木管理図面を頂けないでしょうか。	図面などの詳細については、引継ぎ時にお示しします。
419	業務説明書	P82	5	(5)	①		計画改修を行う対象住棟については、別途指示するとありますが、適正に技術職員を確保するため、今後5年間の事業量を工事種別ごとにご教示ください。	本市では大阪市営住宅ストック総合活用計画に基づき実施していますので、一定の目安として、大阪市ホームページで確認してください。別添業務仕様書5. 計画改修業務に記載の実績等を参考に、技術者の体制を確保してください。
420	業務説明書	P82	5	(5)	②	ア	「計画改修の支障となる不具合や住民(自治会等)調整ができていないかの確認を行う。」とありますが、事前に工事内容を住民(自治会等)へ周知して同意を得るということでしょうか。具体的にどのような業務を行うのかご教示ください。また、支障となる不具合とは具体的にどのようなことをさすのでしょうか。	当該業務は、本市が計画改修工事を実施するにあたり、対象とする団地選定の補助を行っていただきます。具体的には、計画改修の一部を実施する指定管理者(公募単位:A地区の指定管理者)が、日常的な管理を行っている立場である管理者(B地区及びC地区を管轄する指定管理者)に対し、対象団地が工事を支障なく実施可能であるかの確認を行う業務です。支障となる不具合とは、その支障を取り除かなければ工事が実施できないものを指します。
421	業務説明書	P82	5	(5)	②	イ	計画改修にかかる入居者等との調整業務(同意確認等)にある「同意を必要とする計画改修は別途指示する。」とありますが、具体的に入居者の同意が必要な計画改修工事にはどのようなものがあるのかご教示ください。	自治会及び入居者の同意が必要な計画改修工事には、外壁改修工事(全体・部分)、給水管改修工事、排水管改修工事、分電盤改修工事、自動火災報知設備改修工事があります。
422	業務説明書	P83	5	(5)	②	ウ	計画改修工事の設計に際しては、計画改修工事が交付金等対象工事に成り得るのかの事前調査を行うとありますが、どのような事前調査を行うのかご教示ください。	交付金等の対象工事とするためには、一定の要件を満たす必要があります。設計に先立って、交付金対象の要件を満たすことが可能かどうかの現地確認や図面等の調査が主な作業となります。
423	業務説明書	P83	5	(5)	②	ウ	「計画改修の積算業務はRIBC(営繕積算システム)にて行う。本業務に必要なシステム等は指定管理者で確保する。」とあります。また、「予定価格算出用単価表について大阪市から貸与する。」とあります。提供される単価表はRIBC(営繕積算システム)と連携できる形式で提供していただけるのでしょうか。指定管理者が用意すべき必要なRIBC(営繕積算システム)は内訳書作成システムでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	該当箇所					質問事項	回答																																																																			
424	業務説明書	P83	5	(5)	② ウ	計画改修工事の設計を行うにあたり必要となる、対象住宅（施設併存を含む）の竣工図、改修図、構造図、埋設図、数量調書等は提供していただけたらと考えてよろしいでしょうか。また、既存のデータがない場合、調査を行うことになると考えますが、調査は設計業務再委託業者が行うと考え、当該費用も参考価格・提案価格に含まないと考えてよろしいでしょうか。	計画改修の一部を実施する指定管理者（公募単位：A地区の指定管理者）には、引継時に本市所有の全団地分の既存図面等をお渡しします。また、新築住宅は新築住宅等引継後に数量調書を除き図面等をお渡しします。データ形式はPDFまたはJWW(CAD)となります。設計業務は本市から指示を行いますので、設計に必要な図面等の準備は指定管理者に行っていただきます。また、既存図面等がない場合は、設計再委託事業者による調査を行い、当該費用は参考価格・提案価格に含まれません。再委託事業者の成果物確認、品質管理、指導調整等の業務は、指定管理者が行い、当該費用は参考価格・提案価格に含まれます。																																																																			
425	業務説明書	P84	5	(5)	② ク	計画改修工事にかかる国の交付金等に関わって国の会計検査等が行われる場合には、工事関係書類の提出や現場視察等に同席するとありますが、国の会計検査員への対応を行うことがあると考えてよろしいでしょうか。	会計検査院への対応及び説明については本市が行います。指定管理者には会検対象資料の準備など、補佐的な業務を行っていただきます。																																																																			
426	業務説明書	P85	6	(1)	① ア	敷地巡回・点検に係るチェックリスト等があればご提示ください。	本市で定めたチェックリスト等の様式はございません。																																																																			
427	業務説明書	P85	6	(1)	① ア	巡回、点検対象の範囲としての「市営住宅用地等一覧表」をお示しください。	「市営住宅用地等一覧表」については、No. 427のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rを配付します。なお、詳細については、引継ぎ時にお示しします。																																																																			
428	業務説明書	P86	6	(1)	① イ	応急措置における過去3年間の実績件数・金額を地区毎にご教示ください。	適時対応しているため、実績件数等を取りまとめたものはお示しできませんが、応急措置に要した費用は経常補修費用に含まれています。																																																																			
429	業務説明書	P88	6	(1)	① エオ	不法投棄、落書きへの対応の過去3年間の実績件数・金額を地区毎にご教示ください。	適時対応しているため、実績件数等を取りまとめたものはお示しできませんが、応急措置に要した費用は経常補修費用に含まれています。																																																																			
430	業務説明書	P88	6	(1)	② オ	損害額を算定し、市に報告の上、消去等の対応を行うとあるが、消去等の際の費用は指定管理者負担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。																																																																			
431	業務説明書	P89	6	(2)	②	バリアフリー設置に係る過去3年間の実績件数・金額を地区毎にご教示ください。	<<平成29年度>> ・A地区・・・ 144件、7,000,560円 ・B地区・・・ 45件、1,366,200円 ・C地区・・・ 13件、 222,804円 <<平成30年度>> ・A地区・・・ 176件、8,870,148円 ・B地区・・・ 61件、1,898,856円 ・C地区・・・ 19件、 340,740円 <<平成31年度>> ・A地区・・・ 167件 10,855,554円 ・B地区・・・ 53件、1,877,384円 ・C地区・・・ 5件、 145,764円																																																																			
432	業務説明書	P90	6	(3)		看板調査票とプロット図の雛形及び過去のデータがございましたらご教示ください。	業務説明書6(3) IIに記載のとおりです。過去のデータはありません。																																																																			
433	業務説明書	P90	6	(3)		自治会から看板設置の要望があり設置する場合、作製費用は指定管理者負担でしょうか。また参考までに看板作成に伴う費用実績額、作成価格の平均単価及びに代表事例をご教示ください。	お見込みのとおりです。適時対応しているため、実績件数等を取りまとめたものはお示しできませんが、実績としてこれまでに要した費用は経常補修費用に含んでいます。																																																																			
434	業務説明書	P91	7	(1)		家賃等の収納に関する各種帳票を作成し、データを印字し、送付を行うとあり、送付の際にはチェックリストにより引抜きを行うとありますが、引抜きの件数をご教示ください。また、引抜きの件数については各月でばらつきがありますでしょうか。	H30年度の引抜実績は下記表のとおりです。 家賃決定通知(年次)は2月、納入通知書は4月、収入申告書等催告は10月に引抜件数が集中しています。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="4">H30年度引抜件数</th> </tr> <tr> <th></th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10">住宅</td> <td>応能減額決定通知等</td> <td>9</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>家賃決定通知(月次)</td> <td>12</td> <td>3</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>家賃決定通知(年次)</td> <td>513</td> <td>219</td> <td>341</td> </tr> <tr> <td>家賃減免満了通知</td> <td>39</td> <td>18</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>家賃減免決定通知</td> <td>41</td> <td>25</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>家賃減免却下通知</td> <td>9</td> <td>5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>家賃減免廃止通知</td> <td>257</td> <td>6</td> <td>131</td> </tr> <tr> <td>収入申告書等</td> <td>362</td> <td>415</td> <td>131</td> </tr> <tr> <td>収入申告書等催告</td> <td>932</td> <td>636</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>納入通知書</td> <td>176</td> <td>106</td> <td>220</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">駐車場</td> <td>納入通知書</td> <td>15</td> <td>7</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>未納のお知らせ</td> <td>4,886</td> <td>3,233</td> <td>2,658</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">共通</td> <td>未納のお知らせ</td> <td>4,886</td> <td>3,233</td> <td>2,658</td> </tr> <tr> <td>催告書</td> <td>829</td> <td>618</td> <td>485</td> </tr> </tbody> </table>	H30年度引抜件数					A地区	B地区	C地区	住宅	応能減額決定通知等	9	3	2	家賃決定通知(月次)	12	3	8	家賃決定通知(年次)	513	219	341	家賃減免満了通知	39	18	44	家賃減免決定通知	41	25	31	家賃減免却下通知	9	5	3	家賃減免廃止通知	257	6	131	収入申告書等	362	415	131	収入申告書等催告	932	636	308	納入通知書	176	106	220	駐車場	納入通知書	15	7	13	未納のお知らせ	4,886	3,233	2,658	共通	未納のお知らせ	4,886	3,233	2,658	催告書	829	618	485
H30年度引抜件数																																																																										
	A地区	B地区	C地区																																																																							
住宅	応能減額決定通知等	9	3	2																																																																						
	家賃決定通知(月次)	12	3	8																																																																						
	家賃決定通知(年次)	513	219	341																																																																						
	家賃減免満了通知	39	18	44																																																																						
	家賃減免決定通知	41	25	31																																																																						
	家賃減免却下通知	9	5	3																																																																						
	家賃減免廃止通知	257	6	131																																																																						
	収入申告書等	362	415	131																																																																						
	収入申告書等催告	932	636	308																																																																						
	納入通知書	176	106	220																																																																						
駐車場	納入通知書	15	7	13																																																																						
	未納のお知らせ	4,886	3,233	2,658																																																																						
共通	未納のお知らせ	4,886	3,233	2,658																																																																						
	催告書	829	618	485																																																																						

No.	該当箇所				質問事項	回答
435	業務 説明書	P93	7	(4)	C地区の管理センターにおいて、AED及び防犯カメラを設置し、管理するとなっておりますが、新たに指定管理者が設置し、管理するという事でしょうか。	C地区(平野住宅管理センター)で現在設置しているAEDは、リース契約となっておりますので、新たに指定管理者が設置し、管理することになります。 また、防犯カメラは、本市で管理しているものですので、引き続き維持管理をお願いします。
436	業務 説明書	P93	7	(4)	住宅管理センター等の維持管理等 清掃とありますが、定期清掃の昨年度実績をご教示ください。また、実施頻度及び内容は指定管理者の裁量に寄るものということでしょうか。	各住宅管理センターとも日常清掃の業務委託を実施しています。 令和元年度実績額 梅田住宅管理センター 433,272円 阿倍野住宅管理センター 709,860円 平野住宅管理センター 666,690円
437	業務 説明書	P93	7	(4)	住宅管理センター等の維持管理等 市設建築物日常点検ハンドブックとありますが、データで頂くことは可能でしょうか。	市設建築物日常点検ハンドブックについては、大阪市ホームページに掲載されていますので、参照ください。 https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000396206.html
438	業務 説明書	P93	7	(4)	住宅管理センターにおける空調機のメーカーの記載がありますが、型番から室外機と見受けれます。室内機の台数をそれぞれ開示してください。また、室内機もフロン排出抑制法の点検対象となると理解してよろしいでしょうか。	・阿倍野住宅管理センター 空調機(一体型) メーカー・型番:ATT36DAK 9台、 メーカー・型番:ATP32DAK 4台 ・平野住宅管理センター 室内機15台 なお、【A地区】梅田住宅管理センターの空調機器 メーカー・型番:PW-P140DJ3 4台においても令和2年度よりフロン排出抑制法の規定に基づき3ヶ月に1回の簡易点検を行うとともに、3年に1回の定期点検を行い、大阪市(センター市職員)に報告を行うものとします。また、2年に1回はフィルター交換を行う必要があります。 室外機はフロン排出抑制法の点検対象ですが、室内機は点検対象外です。
439	業務 説明書	P93	7	(4)	空調機のフィルターを2年に1回交換するとありますが、前回フィルターの交換を行った年度と交換した枚数をそれぞれ教えてください。	前回フィルターの交換は、平成29年度に実施しました。実績額は237,600円です。
440	業務 説明書	P94	7	(4)	住宅管理センター等の維持管理等 空調機の台数は掲載されている2台のみということでしょうか。	阿倍野住宅管理センター 空調機(一体型) 13台 平野住宅管理センター 空調機 17台(室外機2台、室内機15台) なお、【A地区】梅田住宅管理センターの空調機器 メーカー・型番:PW-P140DJ3 4台においても令和2年度よりフロン排出抑制法の規定に基づき3ヶ月に1回の簡易点検を行うとともに、3年に1回の定期点検を行い、大阪市(センター市職員)に報告を行うものとします。また、2年に1回はフィルター交換を行う必要があります。
441	業務 説明書	P94	7	(4)	住宅管理センター等の維持管理等 自動扉の保守点検について、設置されている自動扉のメーカー、型式、台数等をご教示下さい。	平野住宅管理センター 自動扉 メーカー:ナブコ株式会社、型式:DSN-60D、 台数:2台(玄関外・内の1台ずつ)
442	業務 説明書	P94	7	(4)	住宅管理センター等の維持管理等 設置されている消防設備の詳細をご教示ください。	平野住宅管理センター 消火器具3基、非常警報器具1基、誘導標識1基
443	業務 説明書	P94	7	(4)	住宅管理センター等の維持管理等 3年に1度消防署に点検報告書を提出するとありますが、次回提出時期をご教示ください。	3年に1度消防署に点検報告書を提出について、次回の提出は令和3年です。(前回点検は平成30年10月17日)
444	業務 説明書	P94	7	(4)	住宅管理センター等の維持管理等 機械警備とありますが、現在導入されている機械警備設備詳細及びメーカー、現在設置されています防犯カメラの位置をご教示ください。また、防犯カメラのメンテナンス等について外部委託先、金額等についてご教示下さい。	平野住宅管理センターで機械警備を実施しております。 機械警備設備としては、 防犯カメラ(屋外用)4台、デジタルレコーダー、液晶モニター、 人感センサー等機械警備設備(人感センサー、カードリーダー、 煙感知器、開閉センサー、非常ベル)です。 警備業務委託先 : 大阪ガスセキュリティサービス(株) 令和元年度実績金額 : 261,600円 ※上記の人感センサー等機械警備設備のみが、警備業務委託の中で委託業者の資産として機器メンテナンスが含まれています。 なお、防犯カメラの位置については、防犯上開示できません。

No.	該当箇所					質問事項	回答
445	業務 説明書	P94	7	(4)		住宅管理センター等の維持管理等 植栽の維持管理は対象でしょうか。また、その場合昨年度の委託業者及びに金額をご教示ください。	植栽の維持管理は対象です。 平野住宅管理センター 平成31年度清掃業務費(除草含む) 660,960円 業者名:ダイセイ美建株式会社
446	業務 説明書	P94	7	(4)		各センター経費負担区分表にありますC地区のゴミ収集及び機械警備にかかる費用実績がございましたらご教示下さい。	令和元年度実績額 ごみ収集 572,716円 機械警備 261,600円
447	業務 説明書	P94	7	(4)		C地区の空調機のフロン排出抑制法における定期点検の実施年度を教えてください。また、点検対象はRXMP335Dのみでよろしいでしょうか。	定期点検の対象(圧縮機の定格出力7.5kW以上)のものはRXMP335Dのみです。定期点検はH31年度に実施しました。なお、簡易点検については、四半期ごとの実施となります。
448	業務 説明書	P94	7	(4)		C地区の自動扉の台数及びメーカー名を開示してください。	No.441のとおりです。
449	業務 説明書	P94	7	(4)	II	現在機械警備を委託している業者名を教えてください。	機械警備は平野センターのみ委託しています。 業者名:大阪ガスセキュリティサービス(株)