

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
138	仕様書	P1	3		B地区の管理拠点である阿倍野住宅管理センターは、現状は同一フロア内に2部屋に分かれています。いずれの部屋も市から無償でご提供頂く管理拠点として考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、うち1部屋は賃借物件となっており、指定管理者において賃貸借契約を締結していただく場合があります。この場合の賃料・管理組合に支払う共益費等は参考価格に含まず、別途本市から指定管理者に支出することとします。
139	仕様書	P1	3		例えば、資料保管や資材置場目的で市営住宅の空き敷地を無償でお借りする事は可能でしょうか(造作物の設置等の費用負担は指定管理者)。	市営住宅用地を資料保管や資材置場目的でお貸しすることはできません。
140	仕様書	P2	3		※5に記載されている府営住宅の移管にかかる引継ぎ業務とは、業務説明書72頁(5-(1)-①-Ⅱ-ケ)記載の業務のみと考えて差し支えありませんか。	その他、関係書類の受け取りや住民への周知協力などの業務を想定しています。
141	仕様書	P3	3		管理対象施設(倉庫等)について、「倉庫の維持管理業務も対象とする。」とありますが、具体的な業務はどのようなものでしょうか。また、C地区においては書類の保管場所等は事業者で確保する必要がありますか。	倉庫等はA・B・C全地区の指定管理者が使用可能ですが、公文書の保管等、使用する際の詳細は個別に調整することになります。業務については、業務仕様書「5施設管理に関する業務」に記載の維持管理業務を行っていただきます。なお、都市整備局分室は維持管理業務を行う必要はありません。
142	仕様書	P3	3		住宅管理センター・募集センターだけでなく、「倉庫等」も賃料・共益費等で指定管理者が負担する費用は無いと捉えてよろしいでしょうか。	「倉庫等」の賃料・共益費等について、指定管理者が負担する費用はありません。
143	仕様書	P3	3		それぞれの倉庫で現在行っている維持管理業務の業務内容を教えてください。	建物(外構含む)や建築設備の補修などを行っています
144	仕様書	P3	3		(倉庫等)に記載する3施設の使用目的、築年数・階高・面積、現在行っている維持管理業務の詳細を教えてください。(昇降機の種類・台数、受電容量、清掃頻度、受水槽容量、汚水槽容量、空調室外機の容量、非常用発電機の発電容量など)	中津倉庫・・・鉄骨2階建て 苅田倉庫・・・鉄骨平屋 No. 144のフォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。なお、都市整備局分室は維持管理業務を行う必要はありません。
145	仕様書	P5	4	(4)	窓口の開設時間延長及び平日以外の窓口開設の取組が3つの住宅管理センターでバラバラになることはよろしいでしょうか。	各住宅管理センターの状況に合わせた取り組みで結構です。ただし、現状は、すべての管理センターで土曜日も開設し、一部の業務を行っています。
146	仕様書	P5	4	(4) ①	センター市職員が使用する消耗品等の経費はどの程度見込む必要がありますでしょうか(大量の印刷、インターネットの接続可否、電話、車両の使用等の負担もありませんか)。	センター市職員が使用する消耗品等の経費につきましては、募集要項3(7)①アに記載のとおり、センターは無償貸与とし、大阪市職員の配置に係る経費、【A地区】及び【B地区】の住宅管理センターの管理費、全地区の各住宅管理センターの光熱水費、【A地区】の募集センター関係経費(光熱水費・管理費)は大阪市が負担します。 ただし、センター関係経費(通信費(インターネットの接続、電話)・清掃費・消耗品費(大量の印刷)等、大阪市で負担しない運営経費の全て)は参考価格・提案価格に含まれます。 なお、センター市職員が使用する消耗品等の経費は把握しておりません。
147	仕様書	P6	4	(5)	各地区が現在保有している回線数は何回線でしょうか。またその回線数は維持する必要がありますか。	各住宅管理センターの電話機、ファクスの回線 梅田住宅管理センター 電話 12回線、FAX2回線 阿倍野住宅管理センター 電話 12回線、FAX2回線 平野住宅管理センター 電話 6回線、FAX2回線 なお、募集センターは受託事業分の回線数は把握しておりません。 正常な状態を維持する必要がありますので、現状の回線数の維持をお願いします。

No.	該当箇所					質問事項	回答
148	仕様書	P6	4	(5)		「大阪市が所有している現在使用中の機器を無償で提供することし、回線及び保守点検に係る費用は指定管理者の負担で、現行業者と別途契約」とありますが、過去3年間の別途契約金額・契約先を教えてくださいませんか。	過去3年間の実績は把握しておりませんが、直近の平成31年度の実績は、以下のとおりです。 保守点検にかかる費用の実績は、梅田・阿倍野・平野住宅管理センター316,800円(税込)です。 募集センター分は共通経費として応分負担しており、約300,000円が市営住宅管理関係の負担となっています。 委託先は双葉電気通信株です。 各地区ごとに金額は算出しておりません。
149	仕様書	P6	4	(5)		各住宅管理センターの電話機、ファックスに係る、回線及び保守点検に係る費用の実績、及び別途契約を締結する現行業者先をご教示ください。	No.148のとおりです。
150	仕様書	P6	4	(5)		各センターの電話機、ファックスの回線及び保守点検を行っている現行業者名と契約金額を教えてください。	No.148のとおりです。
151	仕様書	P6	4	(5)		無償貸与していただける大阪市の什器備品については、備品台帳・備品添付シール等により管理されているのでしょうか。現在の管理方法を教えてください。	・備品台帳については、募集要項【別紙2】とお考え下さい。 ・備品に管理シールの貼付は行っていません。
152	仕様書	P7	4	(6)		各種帳票印刷に係る費用について、窓あき印刷等市が定める印刷物において、外部から調達する印刷物や特殊加工した封書等の調達先、調達に係る費用実績(地区別)がわかればご教示いただけないでしょうか。	各種帳票印刷経費(令和元年度実績) 契約先・契約金額 水三島紙工株 6,654,679円 共同印刷西日本株 8,460,893円 東洋印刷株 3,856,281円 ※地区別については仕分けができません。
153	仕様書	P7	4	(7)		書類等の運搬について、共同連絡便の実施業者、現状費用についてご教示ください(3地区合計)。	令和2年度契約業者 インターナショナルエクスプレス株 現状費用(R2) 1,935,012円 (運搬範囲:大阪市役所、大阪市住宅供給公社、各住宅管理センター)
154	仕様書	P8	5	(1)	①	住宅管理センターの管理費とは具体的に何を示しますか。	住宅管理センターの管理費は、梅田住宅管理センター、阿倍野住宅管理センターの事務所賃料、管理組合に支払う共益費です。平野住宅管理センターは本市が所有する独立した建物であるため、事務所賃料及び管理組合に支払う共益費は発生しません。
155	仕様書	P8	5	(1)	①	以下事務費の実績年額をご教示ください(地区別)。 ・事務所関係経費(通信費・清掃費・消耗品費・大阪市で負担しない運営経費) ・各種リース費用 ・消耗品	令和元年度 委託業務経費 機器リース料6,394,310円、消耗品費5,573,843円です。 各地区ごとに金額は算出しておりません。
156	仕様書	P8	5	(1)	②	過去5年間で「やむを得ない事情による住戸内残置物の処理や単身死亡もしくはペット多頭飼育住戸の消毒等」が発生した件数及び詳細事例を年度別・地区別で開示してください。	No.34のとおりです。
157	仕様書	P8	5	(1)	②	事業費における空家補修費についてですが、「地区ごとの事業別年間予定数と大阪市の指示により実施した事業別戸当たり補修単価を用いて、年間予定戸数との増減部分について年度協定により精算を行う」とのことですが、各事業ごとに個別精算となるのでしょうか？また、増加した場合には、全額精算頂けるとの認識でよろしいですか。また予定戸数を大幅に減った場合の清算手法についてご教授願います。	収支計画書において提案された事業別戸当たり補修単価を用いて、年間予定戸数との増減部分について年度協定の変更により精算を行います。年間予定戸数より増加した場合でも、提案された事業別戸当たり補修単価を用いて増加戸数分の精算を行います。なお、大幅に減少することは想定していませんが、減少した場合は、増加した場合と同様、補修単価を用い精算します。

No.	該当箇所					質問事項	回答																				
158	仕様書	P8	5	(1)	②	以下事業費の実績年額をご教示ください(地区別)。 ・光熱水費 ・郵送費 ・交通費 ・通信費 ・設計 ・工事管理費 ・工事費	令和元年度 委託業務経費 光熱水費 804,416円、通信運搬費 87,239,187円、旅費交通費 5,481,594円です。 なお、設計・工事管理費・工事費は、業務委託費 88,002,899円、補修費 6,128,767,790円、附帯駐車場補修費 172,681,334円、に含まれています。 各地区ごとに金額は算出しておりません。																				
159	仕様書	P8	5	(1)	②	以下事業費の実績(過去3年間)年額をご教示ください(地区別)。 ・住戸内残置物の処理 ・单身死亡もしくはペット多頭飼育住戸の消毒経費 ・家賃決定通知等の印刷・印字・発送業務に係る経費 ・貸付停止住宅等における空戸数相当分の電気料金等 ・各住宅に配置する連絡員報酬	・住戸内残置物の処理、单身死亡もしくはペット多頭飼育住戸の消毒経費 募集要項回答No.34のとおりです。 ・家賃決定通知等の印刷・印字・発送業務に係る経費 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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">単位：千円</th> </tr> <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> <p>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</p> <p>・貸付停止住宅等における空戸数相当分の電気料金等 平成28年度 平成29年度 平成30年度(単位:円) 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</p> <p>・各住宅に配置する連絡員報酬 募集要項回答No.32のとおりです。</p>	単位：千円				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
単位：千円																											
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																								
160	仕様書	P9	4	(1)	②	精算を行う事業費については、予算計上しておく必要はないとの認識でよろしいでしょうか。	精算を行う事業についても、参考価格に含まれている事業同様、毎年度、発生しますので精算行為は必ず行います。予算計上の有無につきましては、指定管理者において判断してください。																				
161	仕様書	P10	6	(1)	①	現状のセンター内人員体制において、センター内に職員とは別に委託業者職員や派遣職員が配置されている場合、その実績人数をご教示ください。	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 人員体制については申請者の独自の判断に基づき提案をお願いします。なお、各拠点毎の人員数については次の通り開示します。 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。 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。																				
162	仕様書	P10	6	(1)	①	【業務責任者について】A地区は業務実施場所が、梅田住宅管理センターと募集センターの2カ所に分かれていますが、A地区の業務責任者は、梅田住宅管理センターと募集センターに各1名、専従配置する必要がありますか。	少なくともA地区については、梅田住宅管理センターと募集センター合わせて業務責任者は1名配置し、代理者を2名は専従で配置してください。																				
163	仕様書	P11	6	(1)	①	「中国語会話等の対応が可能な業務従事者を一部配置」とあります。 ・現在、中国語の会話能力を有する人員を何名配置していますか。また、その人員は本業務専任・他業務兼務のどちらでしょうか。 ・中国語以外の会話能力を有する人員も配置している場合は、対応言語をご教示ください。	外国語による対応については、No.164のとおりです。 通訳及び翻訳業務委託における対応言語については、中国語以外では英語及び韓国・朝鮮語の実績があります。																				

No.	該当箇所					質問事項	回答
164	仕様書	P11	6	(1)	①	「一部、外国語による対応が必要となる場合があるため」との記載がありますが、現状、管理センター職員の中に中国語会話等の有資格者や対応可能者を配置しているのでしょうか。配置しているのであれば、各センターの配置人数をご教示ください。	現在の対応としては、住宅管理センター等における外国人の入居者からの問い合わせや外国人の入居者との意思疎通に対応するため、同時通話による対応などを可能とするため通訳及び翻訳業務を現管理者が委託しているとともに、住宅管理センター間の連絡調整を行う部署に中国語会話の有資格者が1名配置されています。 これらの対応により、入居時に提出いただく迷惑行為を行わないことなどを誓約する誓約書等の文書についても翻訳を実施しているとともに、自治会等からの要望に応じて啓発ポスターや入居ルールを説明するポスターなどの翻訳も実施しています。 また、電話による通訳業務のほか、外国人の入居者による迷惑行為等の是正のために、必要な場合につきましては当該外国人入居者の自宅まで通訳を同行して指導等を行っています。
165	仕様書	P11	6	(1)	①	公営住宅等における補修工事の従事者について、各担当(建築、機械、電気各1名以上)とは、計3名以上必要という認識でしょうか。兼務者にて計2名とすることは可能でしょうか。	仕様書6(1)①の技術者については、各工種1名以上が必要なため、工種の兼務は不可とします。
166	仕様書	P11	6	(1)	①	電気主任技術者の選任は電気事業法上問題のなければ、不選任(保安協会等への委託)でも良いと考えてよろしいでしょうか。	本市と指定管理者と関西電気保安協会の三者間で協定を結ぶのではなく、指定管理者と関西電気保安協会の二者間で協定を結ぶこと(経済産業省の承認要)が出来れば、不選任でも結構です。
167	仕様書	P11	6	(1)	①	中国語会話等の対応が可能な業務従事者は現在何名配置されていますでしょうか。(地区別)	No.164のとおりです。
168	仕様書	P11	6	(1)	①	外国人対応として、中国語会話等の対応可能な者の配置について記載がございますが、中国語以外で対応が必要となる言語はございますか。	中国語以外での対応実績はNo.163のとおりです。 なお、スペイン語とポルトガル語の通訳や翻訳が必要な場合があると想定しています。
169	仕様書	P11	6	(1)	①	大阪府警本部との協力体制を維持することが可能な業務従事者は、現在各センターに配置されていますでしょうか。	梅田・阿倍野・平野住宅管理センターにそれぞれ配置されています。
170	仕様書	P11	6	(1)	①	1級または2級建築士は非常駐でよろしいでしょうか。	必ず常駐(常勤)としてください。
171	仕様書	P14	8			現状の消防訓練履行率をご教示ください。	消防訓練については、住宅だよりや日常的な啓発活動の中で自治会長・連絡員に対して実施をお願いしています。 令和元年度の自衛消防訓練実績は、梅田住宅管理センター21件、阿倍野住宅管理センター56件、平野住宅管理センター12件です。 なお、履行率については把握していません。
172	仕様書	P15	10			業務の引継ぎにおける「対象文書等の引継ぎ」とある「対象文書等」とは何を指しますでしょうか。	当該業務に関わって、作成、また取得した文書、図画及び電磁的記録です。
173	仕様書	P15	10			搬入作業の経費について指定管理料に含まれるとのことですが、今までの費用実績がございましたらご教示下さい。また、概算で構いませんので、予算としてどの程度見込む必要があるかご教示下さい。	搬入作業の実績はありません。
174	仕様書	P15	10			各センターの内部レイアウトをご教示ください。	各住宅管理センター及び募集センターのレイアウト図はありません。レイアウトについては、本市と協議の上、合意に至れば変更することは可能です。