

## 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
1	募集要項	P1	2			入居者募集業務の一部・計画改修業務の一部において、梅田住宅管理センターにて実施してはならない業務があればご教示ください。	特に制限はありませんが入居者募集業務の一部・計画改修業務の一部については、現在あわせて約30名の体制で、住まい情報センタービル内で業務を行っております。この人数を梅田住宅管理センターに収容することは物理的に困難と考えられるため、「募集センター」を新たに設置することとしております。
2	募集要項	P2	2	※1		指定管理期間内に新たに管理開始または廃止される市営住宅の予定があればご教示ください。	本市では、市営住宅の管理開始及び廃止について、原則、「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。同計画は大阪市ホームページに記載されていますので参考にしてください。 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。通例、建物完成後速やかに指定管理者に引き継ぎます。
3	募集要項	P2	2	※2 ※5		閉鎖住宅の名称、棟数、住戸数についてご教示願います。令和5年以降に平野区の1住宅を移管されるとのことですが、戸数並びに具体的な移管が見込まれる時期をご教示願います。また、その団地は、業務説明書P72ケにございます大阪府営瓜破西住宅ということでしょうか。	<p>・令和2年1月末現在、募集要項【別紙1】とは別に住棟単位で閉鎖している住宅の棟及び戸数として次のものがあり、これらは指定管理者による管理対象となります。(○数字は住棟番号を示します。)</p> <p>(A地区) 伝法⑦～⑪: 200戸          佃第2①(一部): 72戸          中島①②: 50戸          福③: 40戸          上新庄⑤: 32戸          小松南⑧⑨: 44戸          日之出第2①: 126戸          茨田大宮第2⑫⑭⑯⑰: 135戸</p> <p>(B地区) 鶴町第2①～④: 120戸          浪速第6①(一部): 60戸          高松①: 120戸          浅香第3①(一部): 24戸          住吉④(一部): 22戸</p> <p>(C地区) 北喜連②③: 62戸          東喜連第5②(一部): 42戸</p> <p>・移管される住宅は、お見込みのとおり、大阪府営瓜破西住宅です。正式な移管日はまだ決まっておりません。管理戸数は募集要項【別紙1】「市営住宅団地一覧表」C地区の欄外にも記載しておりますが、約1,300戸です。</p>
4	募集要項	P2	2	※5		令和5年度以降移管予定住宅(平野地区1住宅)の追加費用は業務代行料に見込む必要はありますか。見込む必要がある場合は、収支計画書(様式第9号)の内訳費用をご提示ください。	令和5年度移管予定の平野区内府営住宅(大阪府営瓜破西住宅)については、正式な移管日がまだ決まっておりませんが、当該住宅に係る管理経費については、他の建替えに伴い新築や管理廃止する住宅同様参考価格に含まれています。 また、移管予定住宅(平野地区1住宅)が移管する際にかかる費用は、契約書等の引継ぎ(運搬)、入居者への周知業務を想定しており参考価格に含まれています。 よって、業務代行料に見込む必要があります。
5	募集要項	P2	2	※5		令和5年以降に平野区の1住宅を移管されるとのことですが、戸数並びに具体的な移管が見込まれる時期をご教示願います。また、その団地は、業務説明書P72ケにございます大阪府営瓜破西住宅ということでしょうか。	移管される住宅は、お見込みのとおり、大阪府営瓜破西住宅です。正式な移管日はまだ決まっておりません。管理戸数は募集要項【別紙1】「市営住宅団地一覧表」C地区の欄外にも記載しておりますが、約1,300戸です。
6	募集要項	P2	2	※5		未移管住宅にかかる今後の費用についてですが、移管にかかる引継ぎ業務及び移管後の管理について今回の指定管理料に含まれるとのことですが、該当住宅の施設補修実績、保守点検内容及び設備詳細等ご教示下さい。	未移管住宅の詳細については、現時点では不明です。移管時期等が決定次第、引継会議等において情報提供します。 なお、募集要項 2管理対象施設の概要 ※1に示すとおり、指定期間内における管理対象団地数、管理戸数等が増減することがありますが、指定期間内に新たに管理が開始される市営住宅等も対象になることにご留意ください。

No.	該当箇所				質問事項	回答																																																																						
7	募集要項	P3	3	(1) ②	<p>A・B・C地区毎の以下の数値(直近3年間)をご教示ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅家賃の現年度収納率</li> <li>・附帯駐車場使用料の現年度収納率</li> <li>・市営住宅家賃の過年度収納率</li> <li>・附帯駐車場使用料の過年度収納率</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>現年度</th> <th colspan="3">市営住宅家賃</th> <th colspan="3">駐車場使用料</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28</td> <td>99.63%</td> <td>99.57%</td> <td>99.58%</td> <td>99.54%</td> <td>99.60%</td> <td>99.59%</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>99.65%</td> <td>99.56%</td> <td>99.64%</td> <td>99.72%</td> <td>99.65%</td> <td>99.76%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>99.65%</td> <td>99.59%</td> <td>99.66%</td> <td>99.74%</td> <td>99.74%</td> <td>99.76%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>過年度</th> <th colspan="3">市営住宅家賃</th> <th colspan="3">駐車場使用料</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28</td> <td>22.54%</td> <td>13.62%</td> <td>23.57%</td> <td>60.58%</td> <td>42.11%</td> <td>74.56%</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>24.89%</td> <td>15.20%</td> <td>27.34%</td> <td>62.35%</td> <td>46.52%</td> <td>68.48%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>26.11%</td> <td>17.88%</td> <td>28.48%</td> <td>59.00%</td> <td>53.83%</td> <td>58.61%</td> </tr> </tbody> </table>	現年度	市営住宅家賃			駐車場使用料			年度	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区	28	99.63%	99.57%	99.58%	99.54%	99.60%	99.59%	29	99.65%	99.56%	99.64%	99.72%	99.65%	99.76%	30	99.65%	99.59%	99.66%	99.74%	99.74%	99.76%	過年度	市営住宅家賃			駐車場使用料			年度	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区	28	22.54%	13.62%	23.57%	60.58%	42.11%	74.56%	29	24.89%	15.20%	27.34%	62.35%	46.52%	68.48%	30	26.11%	17.88%	28.48%	59.00%	53.83%	58.61%
現年度	市営住宅家賃			駐車場使用料																																																																								
年度	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区																																																																						
28	99.63%	99.57%	99.58%	99.54%	99.60%	99.59%																																																																						
29	99.65%	99.56%	99.64%	99.72%	99.65%	99.76%																																																																						
30	99.65%	99.59%	99.66%	99.74%	99.74%	99.76%																																																																						
過年度	市営住宅家賃			駐車場使用料																																																																								
年度	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区																																																																						
28	22.54%	13.62%	23.57%	60.58%	42.11%	74.56%																																																																						
29	24.89%	15.20%	27.34%	62.35%	46.52%	68.48%																																																																						
30	26.11%	17.88%	28.48%	59.00%	53.83%	58.61%																																																																						
8	募集要項	P3	3	(1) ②	<p>過去5年間の「入居者及びセンター利用者の満足度」「市営住宅家賃の収納率」「附帯駐車場 使用料の収納率」をご教示ください。</p>	<p>現時点においては「入居者及びセンター利用者の満足度」について意見聴取は行っておりません。 市営住宅家賃の収納率、 附帯駐車場使用料の収納率は下表のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>現年度</th> <th colspan="3">市営住宅家賃</th> <th colspan="3">駐車場使用料</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26</td> <td>99.56%</td> <td>99.52%</td> <td>99.56%</td> <td colspan="3">99.65%</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>99.57%</td> <td>99.54%</td> <td>99.55%</td> <td>99.69%</td> <td>99.64%</td> <td>99.56%</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>99.63%</td> <td>99.57%</td> <td>99.58%</td> <td>99.54%</td> <td>99.60%</td> <td>99.59%</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>99.65%</td> <td>99.56%</td> <td>99.64%</td> <td>99.72%</td> <td>99.65%</td> <td>99.76%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>99.65%</td> <td>99.59%</td> <td>99.66%</td> <td>99.74%</td> <td>99.74%</td> <td>99.76%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※H26年度の駐車場の管理については管理代行者である住宅供給公社が管理運営を行っており、地区ごとに数値は算出しておりません。</p>	現年度	市営住宅家賃			駐車場使用料			年度	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区	26	99.56%	99.52%	99.56%	99.65%			27	99.57%	99.54%	99.55%	99.69%	99.64%	99.56%	28	99.63%	99.57%	99.58%	99.54%	99.60%	99.59%	29	99.65%	99.56%	99.64%	99.72%	99.65%	99.76%	30	99.65%	99.59%	99.66%	99.74%	99.74%	99.76%																					
現年度	市営住宅家賃			駐車場使用料																																																																								
年度	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区																																																																						
26	99.56%	99.52%	99.56%	99.65%																																																																								
27	99.57%	99.54%	99.55%	99.69%	99.64%	99.56%																																																																						
28	99.63%	99.57%	99.58%	99.54%	99.60%	99.59%																																																																						
29	99.65%	99.56%	99.64%	99.72%	99.65%	99.76%																																																																						
30	99.65%	99.59%	99.66%	99.74%	99.74%	99.76%																																																																						
9	募集要項	P3	3	(1) ②	<p>ここでいう「収納率」とは、1年度分の現年度収納率を示すという理解で良いでしょうか。異なる場合、算定対象となる内容をご教示ください。</p>	<p>市営住宅家賃及び附帯駐車場使用料ともに、現年度使用料の収納率です。</p>																																																																						
10	募集要項	P3	3	(1) ②	<p>数値目標について、3項目の設定根拠、平成30年度の実績数値、実績数値の計算式(分母と分子の数量等)を地区別にわかればご教示ください。</p>	<p>現時点においては「入居者及びセンター利用者の満足度」について、意見聴取は行っておりませんが、過去の事例を参考に、募集要項に記載している入居者やセンター利用者が満足できるサービスを楽しむための指数として設定しております。また、「市営住宅家賃や附帯駐車場使用料の収納率」についても、募集要項にあるとおり、入居者・使用者の公平性を担保するために、家賃・使用料の収納確保を目標指数として設定しております。</p>																																																																						
11	募集要項	P3	3	(1) ②	<p>数値目標としている市営住宅家賃及び付帯駐車場の収納率について、過年度分が含まれておりますでしょうか。また、ここ3年～5年の単年度における収納率をご教示願います。</p>	<p>数値目標は市営住宅家賃、附帯駐車場使用料ともに現年度の数値であり、過年度分は含まれておりません。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>現年度</th> <th colspan="3">市営住宅家賃</th> <th colspan="3">駐車場使用料</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26</td> <td>99.56%</td> <td>99.52%</td> <td>99.56%</td> <td colspan="3">99.65%</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>99.57%</td> <td>99.54%</td> <td>99.55%</td> <td>99.69%</td> <td>99.64%</td> <td>99.56%</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>99.63%</td> <td>99.57%</td> <td>99.58%</td> <td>99.54%</td> <td>99.60%</td> <td>99.59%</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>99.65%</td> <td>99.56%</td> <td>99.64%</td> <td>99.72%</td> <td>99.65%</td> <td>99.76%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>99.65%</td> <td>99.59%</td> <td>99.66%</td> <td>99.74%</td> <td>99.74%</td> <td>99.76%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※H26年度の駐車場の管理については管理代行者である住宅供給公社が管理運営を行っており、地区ごとに数値は算出しておりません。</p>	現年度	市営住宅家賃			駐車場使用料			年度	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区	26	99.56%	99.52%	99.56%	99.65%			27	99.57%	99.54%	99.55%	99.69%	99.64%	99.56%	28	99.63%	99.57%	99.58%	99.54%	99.60%	99.59%	29	99.65%	99.56%	99.64%	99.72%	99.65%	99.76%	30	99.65%	99.59%	99.66%	99.74%	99.74%	99.76%																					
現年度	市営住宅家賃			駐車場使用料																																																																								
年度	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区																																																																						
26	99.56%	99.52%	99.56%	99.65%																																																																								
27	99.57%	99.54%	99.55%	99.69%	99.64%	99.56%																																																																						
28	99.63%	99.57%	99.58%	99.54%	99.60%	99.59%																																																																						
29	99.65%	99.56%	99.64%	99.72%	99.65%	99.76%																																																																						
30	99.65%	99.59%	99.66%	99.74%	99.74%	99.76%																																																																						

No.	該当箇所					質問事項	回答																																		
12	募集要項	P3	3	(1)	②	家賃未納が長期化している方は、地区別に何名いらっしゃるのでしょうか。	3か月以上の家賃滞納者件数(R2.3.31現在) A地区:93件 B地区:78件 C地区:36件 ※本市と和解を行い、和解条項とおりに履行しているものを除いています。																																		
13	募集要項	P3	3	(1)	②	過去に満足度評価されていると思いますが、将来に向かって満足度向上する提案を行うにあたり、不満足な点や要望されている内容を教えてください。	現時点においては、満足度評価を行っておりません。																																		
14	募集要項	P3	3	(1)	②	管理目標の達成率ですが、満足度及び各収納率について過去3年間の推移を教えてください。	現時点においては「入居者及びセンター利用者の満足度」について意見聴取は行っておりません。 市営住宅家賃の収納率、附帯駐車場使用料の収納率は下表のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">現年度</th> <th colspan="3">市営住宅家賃</th> <th colspan="3">駐車場使用料</th> </tr> <tr> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28</td> <td>99.63%</td> <td>99.57%</td> <td>99.58%</td> <td>99.54%</td> <td>99.60%</td> <td>99.59%</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>99.65%</td> <td>99.56%</td> <td>99.64%</td> <td>99.72%</td> <td>99.65%</td> <td>99.76%</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>99.65%</td> <td>99.59%</td> <td>99.66%</td> <td>99.74%</td> <td>99.74%</td> <td>99.76%</td> </tr> </tbody> </table>	現年度	市営住宅家賃			駐車場使用料			A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区	28	99.63%	99.57%	99.58%	99.54%	99.60%	99.59%	29	99.65%	99.56%	99.64%	99.72%	99.65%	99.76%	30	99.65%	99.59%	99.66%	99.74%	99.74%	99.76%
現年度	市営住宅家賃			駐車場使用料																																					
	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区																																			
28	99.63%	99.57%	99.58%	99.54%	99.60%	99.59%																																			
29	99.65%	99.56%	99.64%	99.72%	99.65%	99.76%																																			
30	99.65%	99.59%	99.66%	99.74%	99.74%	99.76%																																			
15	募集要項	P4	3	(2)		④の家賃・附帯駐車場使用料等の収納に関する業務は「委託契約を締結」とありますが、契約締結に伴う費用や諸経費は発生するかご教示ください。	収納に係る業務については、別途、委託契約を締結しますが、委託料を含め経費については参考価格に含まれています。なお委託契約締結時には、業務代行料の内数の範囲で、収納業務にかかる経費を別掲していただく場合がありますのでご注意ください。																																		
16	募集要項	P4	3	(2)	④	指定管理者の業務の範囲において、「④家賃・附帯駐車場使用料等の収納に関する業務」については、協定とは別に委託契約を締結する旨の記載がありますが、当該業務にかかる費用は参考価格に含まれており、業務代行料に含まれて支払われると考えてよろしいでしょうか。	家賃や駐車場使用料等いわゆる公金の収納業務は原則として私人が行うことができませんが、地方自治法施行令第158条第1項において、「その収入の確保及び住民の便益の増進に寄与すると認められる場合に限り、私人にその徴収又は収納の事務を委託することができる」と規定されていることから、本件については、指定管理者に使用料等の収納業務を委ねる予定としております。ただし、もとは指定管理業務には含まれていない業務であるため、別途委託契約を締結する必要があります。当該業務にかかる費用についてはお見込みのとおりです。なお委託契約締結時には、業務代行料の内数の範囲で、収納業務にかかる経費を別掲していただく場合がありますのでご注意ください。																																		
17	募集要項	P4	3	(2)	④	家賃・附帯駐車場使用料等の収納に関する業務について、別の委託契約を締結することですが、その理由と委託費等の発生有無についてご教示ください。	No.16のとおりです。																																		
18	募集要項	P4	3	(3)		意見聴取及び自己点検を行うべき頻度をご教示ください。	四半期に一度～1年に一度程度を考えています。詳細は協定締結時に協議させていただきます。																																		
19	募集要項	P4	3	(3)		意見聴取の対象となる利用者(入居者・自治会長等)が決まっていたらご教示ください。	入居者、自治会役員、センター来所者を対象者として想定していますが、精度を上げるための提案は可能です。																																		
20	募集要項	P4	3	(3)		現状の利用者からの意見聴取の方法と、意見聴取結果についてご教示ください。	現時点においては利用者からの意見聴取は行っておりません。																																		
21	募集要項	P4	3	(4)		現管理者の第三者委託先・委託業務・委託金額の一覧をご教示ください(各業務の実務実施会社名を確認し積算を行う上で参考にしたいと考えております)。	「再委託業務一覧」を別途、DVD-Rで配付します。																																		
22	募集要項	P4	3	(4)	①	業務の第三者への委託について、現在、公社様が外注されております業務並びに発注代行している業務について、業務名、金額等をご教示下さい。(地区別)	「再委託業務一覧」を別途、DVD-Rで配付します。なお、本市では地区別の内容は把握しておりません。																																		

No.	該当箇所					質問事項	回答	
23	募集要項	P5	3	(5)		梅田住宅管理センター、募集センター、阿倍野住宅管理センター、平野住宅管理センターに執務している業務責任者及び業務従事者数(役割別)を参考にご開示ください。	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  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。	
24	募集要項	P5	3	(6)	①	指定管理者の提案により窓口業務時間が現状より延長した場合、延長時間内は車庫証明の発行などの市の職員が居ないといけない業務について、翌営業日以降に対応するという認識でよろしいでしょうか。	募集要項3(6)に記載しているとおり、住宅管理センターに配置する本市職員の業務履行時間は、窓口の開設時間に関わらず大阪市「職員の勤務時間等に関する規則」によるものであるため、住宅管理センター窓口における営業時間の延長等を実施する場合、本市職員の不在及び住宅管理システムの未稼働などにより対応時に完了できない業務(証明書発行業務、承認行為を伴う業務及び家賃額の把握など)の発生が想定されます。現在、土曜日に住宅管理センターの窓口を開設しておりますが、証明書の発行業務は翌営業日以降に本市職員が確認・市長印押印後に申請者に郵送して対応しており、承認行為を伴う業務は受付時にその旨を申請者にご説明して翌営業日以降に対応しております。 センター窓口の延長について、ご提案いただく際には本市職員が不在時の対応方法についてもあわせてご提案ください。	
25	募集要項	P5	3	(6)	①	参考までに、管理代行者の現在における開設時間の延長及び休日の窓口開設の実施状況をご教示下さい。	現状の各住宅管理センターでは、入居後の各種申請・退去・駐車場の手続き・駐車場の使用料の支払いにかかる業務について、土曜日も午前9時から午後5時30分まで窓口を開設しています。	
26	募集要項	P6	3	(6)	②	「窓口の開設時間延長及び平日以外の窓口の開設について、事業計画書により提案することも可能」とありますが、現状時間外・休日の窓口開設に対するニーズがあればご教示ください。	住宅管理センターにおける現在の開設時間は、月曜日から土曜日の午前9時から午後5時30分であり、土曜日の開設時間帯においても来所者や電話によるお問い合わせが寄せられています。平日に来所できない方を含め、より利用しやすいものと考えます。	
27	募集要項	P6	3	(7)	①	ア	管理センターで使用する車の駐車場は、新たに指定管理者で確保する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。
28	募集要項	P6	3	(7)	①	ア	センター関係経費(通信費・清掃費・消耗品等、大阪市で負担しない運営経費)の過去3年間の費用実績をご教示ください。	令和元年度 通信運搬費42,812,622円、保守管理費(清掃費含む)2,586,772円、消耗品費5,345,618円 平成30年度 通信運搬費41,345,060円、保守管理費(清掃費含む)2,460,982円、消耗品費10,708,118円 平成29年度 通信運搬費41,319,396円、保守管理費(清掃費含む)3,182,749円、消耗品費12,809,708円 などです。
29	募集要項	P6	3	(7)	①	ア	募集センターの面積をご教示ください。	約300㎡を想定しています。
30	募集要項	P6	3	(7)	①	ア	管理センター・募集センターはスケルトンの状態で現管理者から引渡されるのでしょうか。	原則として、募集要項【別紙2】備品リストに記載されている備品を配置している状態を含め現状有姿での引渡しを想定しています。
31	募集要項	P6	3	(7)	①	ア	「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～」と記載されていますが、 ・管理センターの管理費とはどのような費用でしょうか。 ・【C地区】は管理費は発生しないのでしょうか。	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。

No.	該当箇所					質問事項	回答																
32	募集要項	P7	3	(7)	① イ	<p>【参考価格】事業費の内、以下経費を項目ごと及び地区ごとにご教示ください。</p> <p>①やむをえない事情による住戸内物の処理  ②单身死亡もしくはペット多頭飼育住戸の消毒等に係る経費  ③家賃決定通知等の印刷・印字・発送業務  ④貸付停止住宅等の共用部分にかかる空住戸数相当分の電気料金等  ⑤各住宅に配置する連絡員報酬</p>	<p>①② No.34を参照ください。</p> <p>③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。</p> <p style="text-align: right;">単位：千円</p> <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> <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>④貸付停止住宅等の共用部分にかかる空住戸数相当分の電気料金等</p> <p style="text-align: center;">平成28年度 平成29年度 平成30年度（単位：円）</p> <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</p> <p>⑤各住宅に配置する連絡員報酬  令和元年度 65,097,858円  * 地区ごとの金額は把握しておりません。</p>	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																				
33	募集要項	P7	3	(7)	① イ	参考価格・提案価格に含まない事業費の過去3か年の支出実績ご教示ください。	No.33フォルダをご参照ください。別途、DVD-Rで配付します。																
34	募集要項	P7	3	(7)	① イ	住戸内残置物の処理費用、单身死亡並びにペット多頭飼育住戸の消毒費用について、件数並びに金額についてご教示下さい。	<p>住戸内残置物の処理費用については、経常補修費用に含んでいます。H30年度の個別項目の実績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  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</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  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</p> <p>なお、消毒費用については、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>																
35	募集要項	P7	3	(7)	① イ	連絡員(管理人)の報酬について、管理センターごとの実績金額をご教示下さい。	令和元年度連絡員(管理人)の報酬は、No.32をご参照ください。住宅管理センターごとの金額は算出しておりません。																
36	募集要項	P8	3	(7)	①	提案する価格について、人件費、事務費、事業費ごとの参考価格の範囲内でなければならないのでしょうか。或いは、提案価格が合計金額の範囲内であれば、人件費、事務費、事業費ごとの金額は、考慮する必要はないのでしょうか。	合計金額での採点となります。人件費、事務費、事業費が各参考価格の範囲内である必要はありません。ただし、人件費については参考価格と大幅に乖離している場合は、説明を求めることがあります。																
37	募集要項	P8	3	(7)	①	建替事業にかかる補修について、戸当たり単価が73千円～83千円に設定されていますが、補修内容をご教示ください。	業務説明書P73 5(1)② II イ記載のとおりです。																
38	募集要項	P8	3	(7)	①	【参考価格】(令和3年度に係る経費)に記載のA～C地区人件費、事務費、事業費それぞれの明細項目及び明細金額(明細金額が難しい場合、明細項目のみ)を参考にご教示いただけないでしょうか(積算するうえで、見込み漏れ等が極力出ないように参考にするための趣旨です)。	明細金額の開示はできませんが、項目の種類については、様式第9号「収支計画書」の「内訳」を参考にしてください。なお、「内訳」の「その他」については光熱水費・印刷製本費などを想定しています。																
39	募集要項	P8	3	(7)	①	【事業別戸当たり空家補修 参考価格】(令和3年度に係る経費)■一般補修の戸当たり単価856千円の算定根拠をご教示ください(具体的な根拠を明示いただくと、空家補修費の縮減策を検討しやすくなります)。	参考価格は、過去の支出実績等を勘案して算定したものです。(別添)業務仕様書や業務説明書、空家補修実績一覧等をもとに、また、現地見学会でご覧いただいた住戸も参考の上、ご提案ください。																

No.	該当箇所					質問事項	回答
40	募集要項	P8	3	(7)	①	【参考価格】に「人件費」「事務費」「事業費」が示されていますが、過去3年間のA地区・B地区・C地区の「人件費」「事務費」「事業費」について、できる限り詳細に分類した実績額を提示いただけないでしょうか。また、様式第9号の予定損益計算書には「人件費」「事務費」「事業費」を記載するような雛型になっていませんが、記載する必要があるのでしょうか。	・明細金額の開示はできません。 ・様式第9号に「事務費」「事業費」を分けて記載していただく必要はありませんが、分けて記載していただいても問題ありません。なお、「人件費」は「人件費」の項目に記入ください。
41	募集要項	P8	3	(7)	①	参考資料5(1)②空家補修実績一覧(H29,H30)「建替事業にかかる補修」において、B地区の実績について、H29年度では戸当たり単価が約90,000円、H30年度は約225,000円となっており、参考価格で示されている戸当たり83,000円より高額となっていますが、その理由についてご教示ください。C地区についても同様の傾向が見られます。	建替事業に伴う入居者移転については、新築未入居の住戸に入居する場合と入居者が退去した住戸に入居場合があります。前者では空家補修として主に機能点検と美装・清掃のみで終わるのに対して、後者では通常の空家補修と同様の内容が必要となるため補修単価が高額になるなど、事例毎に差異が生じます。
42	募集要項	P8	3	(7)	①	事業別戸当たり空家補修参考単価における一般補修の数値が記載しておりますが、こちらは空家修繕費のことで、一般修繕費については、業務説明書P73にある経常補修業務の表の通りということでしょうか。また、経常補修業務の各地区の件数をご教示下さい。	お見込みのとおりです。 経常補修業務の各地区の件数は、(別添)業務仕様書P. 52 4(1)経常補修件数をご参照ください。
43	募集要項	P8	3	(7)	①	参考価格に、令和5年度以降事業費の変動がありませんが、府営住宅移管対象の経費も含まれていますでしょうか。必要経費を見込むために移管対象の経費実績額、対象設備、仕様書等情報についてご開示をお願いします。	令和5年度移管予定の平野区内府営住宅(大阪府営瓜破西住宅)については、正式な移管日がまだ決まっておきませんが、当該住宅に係る管理経費については、建替えに伴う新築や管理廃止による管理戸数の増減と同様、参考価格に含めています。 移管前であり、本市では経費実績額、対象設備、仕様書等の情報は把握していません。
44	募集要項	P8	3	(7)	①	建替事業の戸当たり単価の根拠を地区別にご教示ください。また、C地区のみ73千円になっている理由について、併せてご教示ください。	建替事業にかかる過去の実績に基づいて地区別に算出しました。 C地区は、相対的に単価の低い機能点検や美装・清掃となる空家補修が多かったことにより補修単価が低くなっています。
45	募集要項	P8	3	(7)	①	建替事業は、指定管理期間中、A地区なら毎年240戸数予定されているという理解でよろしいでしょうか。(具体的にどの団地がいつ建替対象となる予定か、お示しいただけないでしょうか。)	建替事業にかかる補修件数として、過去の実績からA地区では毎年概ね240戸程度を想定していますが、今後の事業の進捗によって変動はあり得ます。 また、本市では、市営住宅の管理開始及び廃止について、原則、「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。同計画は大阪市ホームページに記載されていますので参考にしてください。なお、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は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。通例、建物完成後速やかに指定管理者に引き継ぎます。
46	募集要項	P8	3	(7)	①	補修工事(再補修)も予定戸数の1戸に含まれ、戸当たり単価(参考価格では856千円)で計算する認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
47	募集要項	P8	3	(7)	①	参考価格として開示されている業務代行料など募集要項等に記載されている金額は全て税込金額と理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
48	募集要項	P8	3	(7)	①	参考価格として人件費・事務費・事業費の内訳がありますが、総額が参考価格を超えていなければ各項目で変動があっても構わないでしょうか。	合計金額での採点となります。 人件費、事務費、事業費が各参考価格の範囲内である必要はありません。ただし、人件費については参考価格と大幅に乖離している場合は、説明を求めることがあります。
49	募集要項	P8	3	(7)	①	【参考価格】で人件費と事務費に分かれていますが、事務費には人件費は含まれていないと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
50	募集要項	P8	3	(7)	①	【参考価格】で事務費に含まれる内容(項目)を具体的に教えていただけますでしょうか。	募集要項でも記載しておりますが、事務費は、事務所関係経費、各種リース費用、消耗品の購入等に要する経費を想定しています。
51	募集要項	P8	3	(7)	①	建替事業にかかる補修とは、具体的に何の費用でしょうか。	業務説明書P73 5(1)② II イに記載しているとおりです。
52	募集要項	P9	3	(7)	② ア	「事務用品リスト【別紙2】」に記載の内容は、一部貸与しないことも可能でしょうか。	募集要項【別紙2】備品リストに記載されている備品を配置している状態での引渡しを想定していますので、すべてを貸し出すこととなります。詳細については、協定書締結後に本市と協議の上決定しますが、不要とする備品について処分する場合は、指定管理者の負担で処分いただきます。

No.	該当箇所					質問事項	回答	
53	募集要項	P9	3	(7)	②	無償貸与頂く備品等の原状回復費の過去実績がありましたらご教示ください。	過去の実績はありません。	
54	募集要項	P9	3	(7)	③	住宅管理システムは現状何台設置されていますでしょうか。(各地区)	現状の台数は次のとおりです。 A地区:デスクトップ型47台、ノート型48台(募集センター分含む) B地区:デスクトップ型21台、ノート型23台 C地区:デスクトップ型22台、ノート型13台 ただし、指定管理者制度導入にあたり変更になる場合があります。	
55	募集要項	P9	3	(7)	③	センターで使用するシステム及び端末は住宅管理システム含め、機器等必要台数、仕様等について大阪市が決定するとありますが、何台を用意しておりますでしょうか。	No.54のとおりです。	
56	募集要項	P9	3	(7)	③	住宅管理システムのシステム更新が発生した場合は全て大阪市で行っていただけるものと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。	
57	募集要項	P9	3	(7)	③	ア	住宅管理システム用のプリンターの保守(インクなどの消耗品・部品含む)、パソコン・プリンター等機器の修繕・更新、については大阪市の負担という理解でよろしいでしょうか。指定管理者の負担となる場合、現在の保守契約の契約金額、インクなどの消耗品・部品の交換履歴、修理履歴を開示してください。	お見込みのとおりです。ただし、指定管理者(従業員含む)の故意過失に伴うパソコン・プリンター等の修繕については、指定管理者の費用負担を求めます。 なお、紙、トナー等の消耗品費は参考価格に含まれています。
58	募集要項	P9	3	(7)	④	様式第9号収支計画書の総収入額から毎年度総支出実績額を差し引いた損益において5%以上利益が出た場合、その差額に100分の50を乗じた算定金額を大阪市へ納付する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。 ただし、自主事業の収入が支出を下回る場合は自主事業の収支を含まないことなどもありますのでご注意ください。	
59	募集要項	P9	3	(7)	④	利益配分の計算ですが、利益額が総収入額の5%を超えた部分の差額に対して、100分の50で計算した金額を納付すると理解してよろしいでしょうか。	No.58のとおりです。	
60	募集要項	P10	3	(7)	⑤	イ	各会計年度終了後に精算とありますが、空家補修以外に精算する業務があればご教示ください。	募集要項3(7)管理経費 に記載のとおり、本募集要項及び仕様書等において参考価格・提案価格に含まない事業費として示した事業費は年度ごとに精算の対象とします。
61	募集要項	P10	3	(7)	⑤	イ	大阪市からの業務代行手数料は四半期ごとの概算払いとのことですが、原則、均等に支払われる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。
62	募集要項	P10	4				特別区制度(大阪都構想)に関連して、住民投票の結果によっては、指定管理者の指定を取り消す可能性がある旨が記載されていますが、実施事業内容や規模の変更とは別に指定を取り消す場合とは、具体的には、どのような場合を想定されていますでしょうか。	事業主体が変更となった場合、事業主体の判断で住宅の管理の仕方が変わる場合があります。
63	募集要項	P11	5	(1)			申請資格における共同事業体にて申請する場合の賃貸住宅の管理実績戸数について、両社の合計で1000戸以上となるのか?その場合、片方の会社が1000戸で、もう一方の会社が0であっても資格要件に適合しているとの認識で問題ないですか。	共同事業体の場合は、個々の法人等が管理する賃貸住宅の管理の実績戸数の合計が1,000戸以上であれば、ご質問の、「片方の会社が1000戸で、もう一方の会社が0であっても資格要件に適合しているとの認識」で問題ありません。
64	募集要項	P12	5	(9)			当社はプライバシーマークを取得済・更新予定ですが、新型コロナウイルスの影響により4月17日に予定されていた更新審査が延期されることとなり、プライバシーマーク事務局(JIPDEC)との調整によっては有効期限内の更新が難しい可能性があります。 (参考: <a href="https://privacymark.jp/news/system/2020/0406.html">https://privacymark.jp/news/system/2020/0406.html</a> )その際も「認定資格を受けるための申請を審査機関若しくは付与機関に行っていること」に該当し、申請資格があるものと捉えておりますが、12.提出書類⑬については「プライバシーマーク付与適格性審査申請書」と「プライバシーマーク付与適格性審査に係る申請書類受領書」の写しをご提出するという形で良いでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	該当箇所					質問事項	回答		
65	募集要項	P14	7	(6)		公正採用への対応で一定規模の事務所においては、「公正採用選考人権啓発推進員」を設置する必要があるとありますが、現状センターごとに設置されていますでしょうか。	採用・人事にかかる担当所管として、大阪市住宅供給公社の総務課に配置しております。		
66	募集要項	P14	7	(9)		事故への対応として保険加入の検討が必要です。基準ありましたらご教授お願いします。	リスクに応じた必要な保険の内容等は、リスク分担表等を参考に、貴社でご判断ください。		
67	募集要項	P15	7	(15)		[大阪市が実施する事業等への協力]について、現在想定している「実施する事業」「許可する催し物」があればご教示ください。	現時点においては予定はなく、実績としては、自立支援のパンフレット交付、選挙周知、自転車盗難防止や大阪マラソン開催のポスターの掲示などがあります。		
68	募集要項	P15	7	(15)		大阪市内にて実施する事業等への協力について支援・協力を積極的に行うこととありますが、具体的な事業、催しもの等の実績並びに予定がございましたらご教示下さい。	No.67のとおりです。		
69	募集要項	P15	7	(15)		「大阪市が実施する事業等への支援・協力を…」とありますが、どのような事業か過去に行った事業の内容などを教えてください。	自立支援のパンフレット交付、選挙周知、自転車盗難防止や大阪マラソン開催のポスターの掲示などを行いました。		
70	募集要項	P16	8	(2)	エ	情報セキュリティ対策チェックシートは、大阪市の定める書式でご提出を行うのでしょうか。	お見込みのとおりです。現時点では【追加資料】「大阪市営住宅指定管理業務に係る情報セキュリティ対策チェックシート(案)」の項目等を検討しております。		
71	募集要項	P18	10			事業計画書(様式第8号)内の項目内において、職員への研修計画等、複数回出てくる項目について、提案内容が重複してもよろしいでしょうか。	重複しても差し支えありません。		
72	募集要項	P18	10			事業計画書(様式第8号)の記入枠や文字サイズは適宜拡大・縮小してもよろしいでしょうか。	記入枠の拡大は必要に応じ行っていただいても結構です。文字サイズは10.5ポイント以上14ポイント以下の設定をお願いします。		
73	募集要項	P18	10			現状のサービスを踏まえて、募集要項等以上のサービス等における提案を行いたいと考えている為、現状募集要項等に記載されているサービス以上を行っていればその内容をご教示いただけないでしょうか。	住宅管理センターの土曜日窓口開設があります。		
74	募集要項	P18	10	1(1)	④	エ	具体例において、「震度による参集レベルの設定」を提案する主旨の記載がありますが、現状基準等があればご教示ください。	具体例を参考に提案願います。	
75	募集要項	P18	10	1(1)	④	エ	危機管理・安全管理に関する考え方の具体例として、「暴風～」が挙げられていますが、現状の運用ルールは同等の運用を実施されていますでしょうか。	お見込みのとおりです。	
76	募集要項	P19	10	1	(2)	①	ウ	市が選定した事業者との調整及び連携とありますが、現状の課題についてご教示ください。	「清掃や除草・植栽剪定のエリア分けやスケジュール調整の難航」「コインパーキングへの苦情対応がなかなか進まない」などがあげられます。
77	募集要項	P19	10	(2)	①	イ		イ入居者及び自治会(支援策)、周辺地域への対応を検討するにあたり、障がい者、高齢者、ひとり親世帯、単身高齢者の割合を教えてください。	障がい者世帯12.0%、ひとり親世帯6.9%、高齢者世帯39.2%、単身高齢者33.6%となっています。ただし同一世帯内で障がい者、ひとり親、高齢者がいる場合は重複して計上しています。(高齢者:60歳以上)



No.	該当箇所					質問事項	回答	
78	募集要項	P19	10	(2)	①	ウ	コインパーキング事業者との調整及び連携とありますが、現在契約されている事業者のリスト及び台数の詳細が把握できるデータを頂けないでしょうか。	附帯駐車場の目的外使用許可をしている駐車場名・地区・区画数・用途を一覧としてお示しします。【追加資料】「市営住宅附帯駐車場目的外使用許可一覧」)
79	募集要項	P19	10	(2)	①	オ	空家補修の迅速化について、現状どの程度空家補修に時間を要していますでしょうか。	補修発注から補修完了までに約1ヶ月半～2ヶ月程度要しています。
80	募集要項	P19	10	(2)	①	オ	効率的、迅速な空家査定とありますが、現状どの程度空家査定に時間を要していますでしょうか。	空家補修については原則として公募により入居予定者が決定した後に実施します。補修発注から補修完了まではNo.79のとおりですが、その内査定完了(工事内容及び工期確定)までに約2～3週間程度要しています。
81	募集要項	P20	10	(2)	②		住宅管理システムの稼働時間に留意するとありますが、システムの稼働日時を教えてください。	平日：9:00～22:30 土曜日：9:00～18:00 を基本とします。ただし、年次処理などにより変更になる場合があります。
82	募集要項	P20	10	(2)	④		過去3年間で実施されてきた自主事業の内容及びその収支の実績、入居者評価等についてご教示下さい。	過去3年間で実施した自主事業はありません。
83	募集要項	P20	10	(2)	④		自主事業は、事業実施及び収支に関する報告を行うことになっています。しかし、具体例では自治会の負担軽減策についての提案例が記載されています。自治会の負担軽減策に対する収支報告とは、貴市の考えでは必要としていないということでしょうか。それとも想定されている報告方法があるのでしょうか。	自治会の負担軽減策について、自主事業を行う場合、手数料、出張料等の収入を想定しているため、これに対する収支に関する報告を行っていただくこととなります。金銭の収受を想定していない場合は、募集要項10.1(2)②サービス向上策でご提案ください。
84	募集要項	P20	10	(3)	①		振興町会、地域活動協議会の現状の団体活動内容、団体数、活動主体、参加者等についてご教示ください。	市営住宅管理者として、振興町会、地域活動協議会の現状の団体活動内容、団体数、活動主体、参加者等について把握しておりません。
85	募集要項	P20	10	(3)	①		自治会、振興町会、地域活動協議会へ委託している業務がありましたら、業務内容、発注金額の実績をご教示ください。	市営住宅管理業務に関して、現在、自治会、振興町会、地域活動協議会へ委託している業務はありません。
86	募集要項	P20	10	(3)	②		現状市営住宅において協働したり連携しているNPOについて具体的にご教示ください。	本市事業に事業者として参画されているNPOは複数存在しています。事業の内容としては、市営住宅の空き住戸をコミュニティビジネスの活動拠点として活用、小規模保育事業への活用、社会福祉事業への活用などがあります。コミュニティビジネスに参画している団体の活動状況については、本市ホームページで公開しています。 <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000426112.html">https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000426112.html</a> なお、今回求める提案としては、指定管理者が直接、NPOと連携し、入居者や自治会とのつなぎ役を果たしていただくことを想定しています。
87	募集要項	P20	10	(3)	③		駐車場の空き区画については、指定管理者が御市から借り受けたくて自主事業として活用できると考えて差し支えないでしょうか。それとも、空き区画の活用方策の提案のみが指定管理者に求められているということでしょうか。	附帯駐車場の空き区画を指定管理者が自主事業として活用することは不可です。空き区画の有効利用をするためにどのような活用方法が考えられるのか提案を求めるものです。
88	募集要項	P22	12				⑨⑩⑪を除く、申請に当たって提出すべき書類の一部は、新型コロナウイルスの影響により作成が遅延しています。その場合、当該書類は直近の完成書類(昨年度分等)を提出し、用意でき次第差し替えさせていただくことは可能でしょうか。	申請時において入手できる書類の提出をお願いします。

No.	該当箇所					質問事項	回答
89	募集要項	P22	12	⑥	キ	「賃貸住宅管理実績」において、公共住宅の指定管理・団地の場合、所在地および構造はどのように記載すればよろしいでしょうか。	公営住宅であれば、「公営住宅管理実績あり 管理住宅数〇〇〇団地、管理戸数〇〇〇〇戸」のように、住宅数や管理戸数の具体数字は記載し、自治体名の表示はご遠慮ください。その他の住宅であれば、所在の自治体名の表示は構いませんが、住宅名の表示はご遠慮ください。
90	募集要項	P22	12	⑥	キ	「賃貸住宅管理実績」とは、P11の申請資格(1)にございます直近3年以上法人として活動、及び賃貸住宅の管理をしている実績、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。 なお、賃貸住宅の管理実績とは、入居者の募集、入居、退去等の業務(契約や契約解除、敷金清算、鍵の受領等)、家賃・共益費の徴収や滞納督促、入居者の苦情処理等、入居者に関する管理業務を行っていることが必要です。
91	募集要項	P22	12	⑥	ケ	平成28～30年度までの事業年度の事業報告書、貸借対照表、損益計算書等が直近3事業年度となりますが、よろしいでしょうか。	申請時において入手できる書面の提出をお願いします。
92	募集要項	P22	12	⑥	ケ	事業報告、貸借対照表・損益計算書、連結決算書を提出予定ですが、提出可能である直近の3事業年度分(直近決算期は平成30年度(平成31年3月決算))と捉えてよろしいでしょうか。	申請時において入手できる書面の提出をお願いします。
93	募集要項	P23	12	⑨		募集要項 12提出書類⑨に「複数地区へ申請する場合でも、事業計画書…の作成は1部とし、地区ごとに提案内容が異なる項目は…」とありますが、複数地区に応募する場合は地区ごとに事業計画書を作成する必要がある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。複数地区に応募される場合は、地区ごとの事業計画書作成にご協力ください。
94	募集要項	P23	12	⑪		雇用形態欄の「常勤」「非常勤・パート」の定義をご教示ください。また、「その他」にはどのような形態が例として考えられるでしょうか。定義にもよりますが、「非常勤・パート」「その他」で月額給与を支払っている場合、記入方法はどのようにすればよいでしょうか。	「常勤」はフルタイム勤務であると定義しています。常勤、非常勤・パート、その他の労働形態について、月額給与を月額給与に置き換えるなど、提案内容が分かりやすいように、適宜、雇用形態や雇用条件等を追記していただければ結構です。
95	募集要項	P23	12	⑪		指定管理期間中の人事異動等により、職員配置を今回の提案時から変更する場合もあると考えていますが、変更はどの程度認められるでしょうか。	原則としてその都度、その時の業務の実施体制に合わせて協議させていただきます。
96	募集要項	P23	12	⑪		【様式第10 別紙2 裏面の「計画改修業務体制表」の記載方法について】それぞれ、総括責任者、委託監督員、設計等責任者、工事監理責任者の役割・権限等について、具体的にご教示ください。	総括責任者(委託監督員)は仕様書6(1)⑪11ページ11行目に記載の各工種責任者を統括する責任者としての役割・権限を有します。また、設計等責任者及び工事監理責任者は各工種ごとの設計・工事監理の業務をそれぞれ統括する役割・権限を有します。 なお、指定管理者は計画改修業務の実施に際し、業務の管理・運営に必要な知識、技能、資格及び経験を有する統括責任者(委託監督員)を定め、本市に通知していただきます。統括責任者(委託監督員)は、計画改修業務の業務にあたって、本市の窓口となり、計画改修業務の管理及び統括を行うほか、再委託業者との協議、履行内容管理、進捗確認、指示、業務の完了確認等、本市の建築設計業務委託契約書及び建築工事監理業務委託契約書第18条に規定する監督職員としての役割を担います。
97	募集要項	P23	12	⑫		「障害者雇用状況報告書」について、本年度の報告書類は未だ受理されていません。提出時点の直近で受理されているもの(2019年度報告)を提出させていただくという認識でよろしいでしょうか。	申請時において入手できる書面の提出をお願いします。
98	募集要項	P23	12	⑫		「障がい者雇用状況報告書」について、公共職業安定所に報告している場合、様式第11号ではなく、提出書類の写しでよいという認識でよろしいでしょうか。	「障がい者雇用状況報告書」について、募集要項P23の⑫に記載の書類の提出をお願いします。
99	募集要項	P24	12			「管理運営実績施設の名称等申請団体名前が推測できるような文章中の表現を禁止する」旨の記載がありますが、事業計画書(様式第8号)内の「同種施設の管理実績」という項目において、他公営住宅の管理実績(立地都道府県、戸数等)を挙げることも禁止になりますでしょうか。	公営住宅の管理実績がある場合は、「公営住宅管理実績あり 管理住宅数〇〇〇団地、管理戸数〇〇〇〇戸」のように、住宅数や管理戸数の具体数字は記載し、自治体名の表示はご遠慮ください。

No.	該当箇所				質問事項	回答
100	募集要項	P24	14		各地区管理センター及び募集センターのレイアウト図(机、書庫、複合機、の配置、カウンターの位置、パーテーション等)をご明示願います。また、防犯カメラの設置有無及び設置されている場合は、設置位置をご教示願います。	ご質問にあるようなレイアウト図について、提供できるものではありません。現状の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問題ありません。防犯カメラの設置はありますが、設置位置については防犯上開示できません。
101	募集要項	P24	15		「リスクに応じて必要な保険へ加入」とありますが、当社は既に企業総合賠償責任保険(支払限度額100億円(身体・財物共通)、施設所有管理者特約条項・昇降機特約条項・請負業者特約条項・受託財物担保追加条項等の特約付)・個人情報取扱事業者保険に加入しています。その他必要と判断される保険があれば、付保内容等をご教示ください。	リスクに応じた必要な保険の内容等は、リスク分担表等を参考に、貴社でご判断ください。
102	募集要項	P24	15		保険についてですが、各施設の火災保険は、貴市にて加入されていると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
103	募集要項	P24	15		保険について、管理企業が補償すべき保険内容や限度額など指定はありますか。	リスクに応じた必要な保険の内容等は、リスク分担表等を参考に、貴社でご判断ください。
104	募集要項	P24	15		指定管理者が加入する保険の内容、補償金額等については、特に指定はなく提案によるものとしてよろしいでしょうか。	No.103のとおりです。
105	募集要項	P25	16	(2) ②	空家見学会で対象となる室の空家補修費、修繕内容、修繕金額内訳、修繕前写真等修繕のレベル感がわかる情報をご教示いただけないでしょうか。	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、別添業務仕様書(空家補修業務仕様書(建築)及び(設備))、業務説明書における実績や大阪市営住宅空家補修判断基準書等を参考にしてください。
106	募集要項	P25	16	(2) ②	空家見学会でお示しいただいた部屋の空家補修金額内訳(実施業者の見積内訳)を参考に開示いただけないでしょうか。	No.105のとおりです。
107	募集要項	P26	16	(3)	質疑回答は令和2年5月19日(火)以降に掲載とありますが、一番遅くなる場合いつ頃になりそうでしょうか。また、質疑回答日が5月19日から遅延する場合、提出書類や業務代行料の修正等が対応できなくなる可能性があります。提出後に修正は認めていただけるのでしょうか。	令和2年5月19日(火)にすべての質問事項及び回答を掲載しております。募集要項P26にありますとおり、提出期限後は申請書類の変更及び追加は認めません。なお、令和2年5月15日付で当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ので、期限内の提出をお願いします。
108	募集要項	P26	16	(5)	イ 「地区ごとに、複数の法人等が共同事業体の構成員を替えて申請を行うことは可能です。」とありますが、例えば、代表企業が同じでも構成員が異なれば別の申請者になる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。
109	募集要項	P27	16	(7)	「様式第1号～様式第12号を正本1部及び副本1部」とありますが、様式第8号～様式第10号も含まれますか。含む場合は、申請団体名の記載は正本のみ行うのでしょうか。	「様式第1号～様式第12号を正本1部及び副本1部」には「様式第8号～様式第10号」も含まれます。正本・副本には申請団体名を記載してください。
110	募集要項	P27	16	(7)	電子データで提出する書類は様式第8号～様式第10号のみでしょうか。様式第1号～様式第12号も含まれる場合、書類は各指定様式のみで、添付資料(例えば様式第6号に付随する履歴書)は必要ないという理解でよろしいでしょうか。	電子データで提出いただく書類は様式第8号～様式第10号のみです。

No.	該当箇所					質問事項	回答
111	募集要項	P29	17	(1)		《審査基準》において「各年度の提案価格の合計金額が同じく5年間の参考価格の合計金額以上の場合は0点」とありますが、合計金額の内訳(人件費・事務費・事業費)については一部が参考価格以上の金額となっても付点がある、と捉えてよろしいでしょうか。	提案価格の合計が参考価格の合計を上回らないよう提案してください。
112	募集要項	P30	17	(2)		事業計画等の内容説明に担当者2名までとありますが、業務が多岐に渡るため、参加人数を増やしていただけないでしょうか。	選定会議の中で説明を求めたい内容が出てきた場合に内容説明を求めます。参加人数や説明の方法につきましては、別途調整させていただきますが、「3密」を防止する観点からも少人数での参加についてご理解・ご協力をお願いします。
113	募集要項	P30	17	(3)	③	選定順序をA地区→B地区→C地区に行い、各々1番初めに選定された地区は辞退できないとあります。これは、一番初めに選定された地区を辞退しなければ、二つもしくは三つの地区を1社が受託可能というと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
114	募集要項	P33	19			貴市が主催する研修(住宅管理システム研修等)の会場設営等の費用についても、指定管理者の負担となるのでしょうか。	本市が主催する研修は、原則として指定管理者に費用負担を求めません。
115	募集要項	P33	19			指定期間前の準備として、センター内に準備業務のために一定期間(例えば1月～)執務机・椅子、スペースをお借りすることは可能でしょうか。	詳細については、協定書締結後に本市と協議の上、決定します。
116	募集要項	P33	19			指定期間前の業務引継ぎにおいて、貴市を通して前管理会社が知るリスク、及び要求した情報が開示されない場合ですが、指定管理期間中に問題発生した場合、貴市から前管理会社に対応を求められることができると理解してよろしいでしょうか。	現管理者へは、引き継ぎの際には誠意をもって対応するよう指示しております。指定管理期間中に危惧されているようなリスクが発生した場合は、原則、前管理者と指定管理者との間で問題解決に取り組んでください。
117	募集要項	別紙1				市営住宅団地一覧(C地区)において、「※大阪府営瓜破西住宅が令和5年度以降、大阪市に移管される予定です。」とありますが、今回は提案には含めないという理解でよろしいでしょうか。	当該住宅に係る管理経費については、他の建替えに伴い新築や管理廃止する住宅同様参考価格に含まれています。
118	募集要項	別紙1				本団地一覧のうち、旧府営住宅かどうか判断するための情報は、業務説明書P47の実績表を確認する以外にはありませんでしょうか。	令和2年5月8日付で本ホームページの「募集要項等」の「募集要項【別紙1】」に旧府営住宅を判別できるように追記しておりますので、そちらをご確認ください。
119	募集要項	別紙1				各地区別の入居率をご教示いただけないでしょうか。	各地区の入居率 【A地区】88% 【B地区】87% 【C地区】85% (令和2年4月末時点)
120	募集要項	別紙2				各備品の購入時期を開示してください。	本市では把握しておりません。
121	募集要項	別紙2				備品リストでリースやレンタルなど行っているモノは無いと考えて良いでしょうか。ある場合は、具体的内容と金額を開示をお願いします。	備品リストでリースやレンタルを行っているものはありません。

No.	該当箇所					質問事項	回答
122	募集要項	別紙 2				備品リストについて、廃棄備品が無い状態で引継ぎを受けると考えてよろしいでしょうか。万一廃棄処理を行う場合は、貴市の負担であると考えてよろしいでしょうか。	廃棄備品が無い状態で引継ぎます。ただし、今後使用していく中で、経年劣化等により廃棄処分をしようとするときは本市と協議の上決定します。廃棄等処理にかかる費用は指定管理者の負担となります。
123	募集要項	別紙 2				備品リストのうち、廃棄処分が決定している備品は無いと考えてよろしいでしょうか。指定管理者が行うことになる場合は経費計上の必要がありますので、何の備品が対象になるか開示をお願いします。	廃棄を予定している備品はありません。
124	募集要項	別紙 3				リスク分担表の法令等の変更において、管理運営業務に影響を及ぼす法令等の変更とは、具体的にどのような法令が該当しますでしょうか。例えば、過去において平成28年10月施行：社会保険適用の拡大や毎年10月の最低賃金改定、社会保険の会社負担金見直し、など行われておりますが、貴市負担とされた取り組みはありますか。	一例としては、公営住宅法、住宅地区改良法、都市再開発法、労働基準法、最低賃金法、パートタイム・有期雇用労働法等が挙げられますが、管理運営業務を行うにあたり遵守すべき法令はすべて該当します。過去における法令等の変更に伴い、当市負担とした事例については消費税法の改正等が挙げられます。
125	募集要項	別紙 3				リスク分担表の法令等の変更において、管理運営業務に影響を及ぼす法令等の変更の検討において、社会保険適用の拡大や最低賃金改定、社会保険の会社負担金見直し、など管理者負担とされた場合は、貴市が判断された理由を教えてください。	社会保険適用の拡大や最低賃金改定、社会保険の会社負担金見直しについては、労働者と使用者の間の契約である労働契約に基づくものであり、基本的には使用者である事業者負担であると考えております。これらの法令等の変更があった場合でも、当該施設において指定管理業務に従事する職員について、適切に対処できるようご提案ください。
126	募集要項	別紙 3				リスク分担表の※3の中で、基幹的な施設・機械等の附属物の損傷は、指定管理者の瑕疵の有無にかかわらず、指定管理者の負担とする。とありますが、補修にかかる費用は、業務説明書の経常補修業務の663,676千円で行っていると理解してよろしいでしょうか。それとも別に管理費として計上すべきでしょうか。	お見込みのとおりです。
127	募集要項	別紙 3				リスク分担表内、不可抗力に記載の「自然災害等」に、新型コロナウイルスは該当するのでしょうか。	該当します。