

# 平成30年度 港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選定委員会 質疑応答一覧

| No. | 書類名  | 頁数等 | 項目                     | 内容   | 回答   |
|-----|------|-----|------------------------|--|--|
| 1   | 公募要項 | P4  | 管理体制                   | 円滑な引継ぎを行い、入居者に混乱を起こさないため、防災センター要員・管理員・清掃員につきまして、現行の体制表(シフト表)を開示願います。 | 別添1『職員体制図』のとおり   |
| 2   | 公募要項 | P4  | 複数の住宅種別を有する住宅の費用按分について | 複数の住宅種別を有する住宅の清掃や保守点検等に係る費用は戸数按分で計上すればよろしいでしょうか。                     | 各々の種別ごとの住宅戸数で案分して計上ください。   |
| 3   | 公募要項 | P5  | 修繕実施業者                 | 諸修繕(原状回復含む)実施業者は、指定管理者にて選考することは可能でしょうか。                              | 可能です。但し、区の入札等の選考基準により選考していただきます。   |
| 4   | 公募要項 | P5  | 修繕単価                   | 諸修繕(原状回復含む)について、修繕単価の設定はございませんでしょうか。                                 | 修繕単価の設定はありません。   |
| 5   | 公募要項 | P5  | 清掃業務について               | 各住宅の日常清掃・定期清掃の頻度及び各清掃の対象の範囲、面積、清掃方法をご教示いただけますでしょうか。                  | <p>シティハイツ竹芝<br/>拭き、掃き、埃払い、ごみ集積所整理・清掃 週6日<br/>塩ビ床定期清掃 年6回 6,147㎡<br/>灯具清掃 年1回 共用部一式<br/>ガラス清掃 年4回 共用部一式<br/>排気口清掃 年1回 360箇所</p> <p>シティハイツ神明<br/>拭き、掃き、埃払い、ごみ集積所整理・清掃 週5日<br/>塩ビ床定期清掃 年6回 1,880㎡<br/>タイルカーペット清掃 年2回 375㎡<br/>灯具清掃 年1回 1,016基<br/>ガラス清掃 年4回 共用部一式<br/>排気口清掃 年1回 600箇所</p> <p>シティハイツ桂坂<br/>拭き、掃き、埃払い、ごみ集積所整理・清掃 週5日<br/>塩ビ床定期清掃 年6回 5,178㎡<br/>灯具清掃 年1回 550基<br/>ガラス清掃 年4回 共用部一式<br/>排気口清掃 年1回 768箇所</p> <p>シティハイツ高輪<br/>拭き、掃き、埃払い、ごみ集積所整理・清掃 週5日<br/>塩ビ・タイル床定期清掃 年6回 1,380㎡<br/>灯具清掃 年1回 318基<br/>ガラス清掃 年4回 共用部一式<br/>排気口清掃 年1回 260箇所</p> |

|    |      |    |                     |  |
|----|------|----|---------------------|--|
|    |      |    |                     | <p>シティハイツ赤坂<br/>拭き、掃き、埃払い、ごみ集積所整理・清掃 週5日<br/>塩ビ床定期清掃 年6回 604㎡<br/>タイル床定期清掃 年6回 1,135㎡<br/>灯具清掃 年1回 224基<br/>ガラス清掃 年2回 共用部一式<br/>排気口清掃 年1回 300箇所</p> <p>シティハイツ港南<br/>拭き、掃き、埃払い、ごみ集積所整理・清掃 週5日<br/>塩ビ床定期清掃 年6回 2,026㎡<br/>タイル床定期清掃 年6回 2,501㎡<br/>タイルカーペット清掃 年6回 245㎡<br/>灯具清掃 年1回 1,127基<br/>ガラス清掃 年2回 共用部一式<br/>排気口清掃 年1回 820箇所</p> <p>シティハイツ六本木<br/>拭き、掃き、埃払い清掃 週4日</p> |
| 6  | 公募要項 | P5 | 定期巡回等について           | <p>現行、定期巡回を行っている方が所有している資格や、有すべき資格をご教示ください。</p> <p>定期巡回を行っている方に有すべき資格はありません。</p>   |
| 7  | 公募要項 | P5 | 環境整備に関する業務について      | <p>環境整備に関する業務とは、別紙集【別紙12】に記載の内容という認識でよろしいでしょうか。また、薬剤防除の実績についてご教示いただけますでしょうか。</p> <p>①別紙12記載の樹木植栽に係ることにとどまらず、公募要項8ページ3(3)ウ第4次港区環境率先実行計画及び港区環境マネジメントシステムハンドブックや【別紙17】区が定める指針等の一覧等を参考に、作成してください。(例:CO2やごみ排出量の削減、シックハウス対策、植栽保守等)<br/>②薬剤防除実施回数:年1回<br/>対象:神明、桂坂、車町、白金、六本木、一ツ木、芝浦、第2芝浦<br/>③使用薬剤:トレボン乳剤等</p>  |
| 8  | 公募要項 | P6 | 募集パンフレット            | <p>募集パンフレットの作成部数・配布先は指定管理者の権限で部数および配布先を決定してよいのでしょうか。</p> <p>公募要項6ページに記載している平成29年度特定公共賃貸住宅等年間募集一覧を参考にしてください。具体的には、区との協議により決定します。配布先は、区有施設となり、区が決定します。必要があれば、募集のつど配布先の追加を指示します。</p>  |
| 9  | 公募要項 | P6 | 募集パンフレット等の作成、配布について | <p>募集パンフレットは、印刷・製本のみえを行うのか、パンフレットのデザインから行うのかご教示いただけますでしょうか。</p> <p>パンフレットのデザイン及び当初原稿の作成から行っていただきます。</p>  |
| 10 | 公募要項 | P6 | 抽選会                 | <p>入居者募集の際の公開抽選会場は、指定管理者が確保するのでしょうか。また抽選の方法について指定はありますか。</p> <p>抽選会場の確保は指定管理者が行います。抽選は、公開抽選で回転式抽選器を用いて実施していただきます。</p>  |
| 11 | 公募要項 | P6 | 抽選会の実施について          | <p>抽選会の会場は指定があるのでしょうか。</p> <p>明確な指定はありません。毎回同一の会場で実施していただく必要があります。</p>   |

|    |      |    |                   |  |   |
|----|------|----|-------------------|--|---|
| 12 | 公募要項 | P6 | 専用ホームページの開設について   | 専用ホームページは、広告物の掲示や外部リンクを掲載しなければ、当公社ホームページ内に貴区の入居者募集に関する情報のみを掲載したページを作成してもよろしいでしょうか。 | 貴社ホームページとは独立した専用のホームページを作成していただく必要があります。  |
| 13 | 公募要項 | P6 | 入居者との契約書の内容       | 現在、入居者と締結している契約書の雛型をご開示下さい。  | 入居者との関係は賃貸借契約とは異なるため、「契約書」はありません。「使用許可」の関係に当たるため、規則に定められている「使用許可書」を発行します。例：別添2『(特定公共賃貸住宅)使用許可書』のとおり                                   |
| 14 | 公募要項 | P6 |                   | 入居者募集時や既存入居者対応時の指定管理者の位置づけをご教示ください。(貸主代理人等)  | 指定管理者の「指定」は、契約に基づく「委託」とは異なる行政処分であり、公の施設の管理・運営を区から指定管理者に包括的に代行させることです。募集に関する問合せ及び既存入居者対応は、指定管理者が窓口となり行うこととなります。ただし、入居者の決定については、区となります。 |
| 15 | 公募要項 | P6 | 使用料の納付先           | 使用料の納付先は区と指定管理者どちらでしょうか。区の場合、滞納の有無の把握方法についてご教示ください。                                | 使用料の納付先は区となります。滞納の有無は、指定管理者の事務所に設置した住宅管理システム専用PCより閲覧可能です。   |
| 16 | 公募要項 | P6 | 空室住戸              | 空室住戸については、賃料保証はないという認識でよろしいでしょうか。  | 空室住戸の賃料保証はありません。  |
| 17 | 公募要項 | P6 | 使用料の滞納            | 滞納が発生した場合、指定管理者が滞納保証する必要がある場合がありますでしょうか。   | 指定管理者が滞納保証することはありません。   |
| 18 | 公募要項 | P6 | 各種問い合わせに対する案内について | 都営住宅に関する問い合わせへの対応も業務に含まれるという認識でよろしいでしょうか。  | 都営住宅に関する問合せにも対応していただきます。また、区営住宅と同種であることから別途委託業務として契約し募集案内配布等を実施していただきます。  |
| 19 | 公募要項 | P6 | 自治会               | 各物件につきまして、自治会の結成・未結成をご教示ください。  | (結成済)CH港南、CH白金、CH一ツ木、CH芝浦、CH第2芝浦<br>(未結成)CH高浜、CH竹芝、CH桂坂、CH神明、CH高輪、CH赤坂、CH六本木  |
| 20 | 公募要項 | P6 | 自治会               | 自治会の活動内容及び取り決め内容を具体的にご教示ください。  | 具体的な活動内容については、各自治会に委ねています。  |
| 21 | 公募要項 | P6 | 入居者等対応窓口          | 入居者対応窓口について、最低面積等の指定はありますでしょうか。また、常駐職員は指定管理者の社員でなければなりませんか。                        | 最低面積の指定はありませんが、入居者対応の際の個人情報保護のため、相談スペース等の確保を考慮してください。   |
| 22 | 公募要項 | P6 | 入居者対応窓口と事務所       | 公募要項P6記載の入居者等対応窓口と、特公賃管理運営業務仕様書のP2記載の事務所は異なるものでしょうか。                               | 異なりません。同一のものと考えてください。   |

|    |      |     |  |   |  |
|----|------|-----|--|---|--|
| 23 | 公募要項 | P6  | 入居者等対応窓口の設置について①                           | 当社は、品川区や渋谷区に既設の事務所を設けておりますが、これを入居者等対応窓口として活用することは可能でしょうか。   | 公募要項に記載のとおり、入居者等対応窓口は、港区内に限定されます。  |
| 24 | 公募要項 | P6  | 入居者等対応窓口の設置について②                           | 現行の対応窓口における人員配置や広さについてご教示いただけますでしょうか。   | ①人員:9人<br>②面積:42㎡  |
| 25 | 公募要項 | P6  | 入居者等対応窓口の設置について③                           | 入居者対応窓口は、貴区の庁舎または施設等を借用して設置することは可能でしょうか。  | 港区の庁舎又は施設を貸し付けることはできません。   |
| 26 | 公募要項 | P9  | 設備管理業務(防災センター)の再委託について                     | 防災センターの再委託については、事前承認の対象とならない認識でよろしいでしょうか。また、現行の各住宅における防災センターの人員体制及び要する資格をご教示ください。                                       | 公募要項9ページ(4)記載のとおり、防災センター業務を再委託することはできません。  |
| 27 | 公募要項 | P11 | 運営経費について                                   | 過去3ヵ年程度の実績について、住宅区分及び経費区分ごとに内訳を含めてご教示ください。  | 別添3『過去3年間の住宅区分別・経費一覧』のとおり  |
| 28 | 公募要項 | P11 | 原状回復修繕費について①                               | 空室の原状回復修繕については、何戸を対象とし、どのように工事を実施したのかご教示いただけますでしょうか。また平成31年度は住宅種別ごとにどの程度の想定戸数を見込んでおけばよろしいでしょうか。                         | ①29年度実施戸数:特公賃36戸・区営6戸・区立13戸<br>②29年度実施の工事内容:クロス張替、塗装、雑補修、ハウスクリーニング、空気環境測定、産業廃棄物処理<br>③30年度想定戸数:特公賃12戸・区営5戸・区立12戸 |
| 29 | 公募要項 | P11 | 原状回復修繕費について②                               | 区立障害者住宅での原状回復修繕について実績をご教示いただけますでしょうか。また当該住宅特有の設備等がございましたら具体的な内容をご教示ください。  | 平成29年度の原状回復修繕はありませんでした。<br>障害者住宅特有の設備等については、車いす対応設備や、引き戸仕様があります。   |
| 30 | 公募要項 | P12 | 銀行口座の開設について                                | 当会社では部署ごとに口座を分けて管理を行っているため、現行の口座を使用させていただくことは可能でしょうか。   | 住宅区分(区営、特定公共賃貸住宅、区立)ごとに、専用口座を設けてください。  |
| 31 | 公募要項 | P15 | 「⑥預金残高証明書(最新の決済期末日現在のもの)」について              | 貸借対照表を提出予定ですが、当社は株主総会(平成30年6月予定)以降でなければ、直近決算(平成30年3月末決算)を開示できないため、提出可能な直近の決算期は平成28年度(平成29年3月決算)分でもよろしいでしょうか。            | 直近の決算資料を提出できない(株主総会以降でない)と開示できない。)根拠となる資料を提出していただいたうえで、提出可能な直近の決算期のものを添付してください。                                  |
| 32 | 公募要項 | P15 | ⑦事業者の概要《株式会社・有限会社の場合》エ 決算書類(直近の決算期3期分)について | 決算書類(直近の決算期3期分に記載されている営業報告書から付属明細書までの書類については、当社は株主総会(平成30年6月予定)以降でなければ、直近決算(平成30年3月末決算)を開示できないため、出可能な直近の決算期3期分の提出でよいのか。 | 提出可能な直近の決算期のものを添付してください。   |

|    |      |     |  |  |   |
|----|------|-----|--|--|---|
| 33 | 公募要項 | P16 | ⑦事業者の概要《株式会社・有限会社の場合》エ 決算書類(直近の決算期3期分)について   | 申請書類提出時点において、既に最近の決算期末日が到来している法人で、未だ決算が確定していない場合には、直近の決算期末の経営成績及び財政状態の参考となる資料については、単独の会社で開示できる資料がないため、グループ全体の決算資料でよいか。     | 提出可能な直近の決算期のものを添付してください。  |
| 34 | 公募要項 | P16 | 「⑦事業者の概要《株式会社・有限会社の場合》オ 監査報告書」について   | 当社は株主総会(平成30年6月予定)以降でなければ、直近決算(平成30年3月末決算)を開示できないため、提出可能な直近の決算時平成28年度(平成29年3月決算)分を提出させていただくことでよろしいでしょうか。                   | 提出可能な直近の決算期のものを添付してください。  |
| 35 | 公募要項 | P16 | 「⑧法人税、消費税、法人事業税、地方消費税の納税証明書(直近の決算時2期分に係るもの)」について   | 当社は株主総会(平成30年6月予定)以降でなければ、直近決算(平成30年3月末決算)を開示できないため、提出可能な直近の決算時平成28年度(平成29年3月決算)分、平成27年度(平成28年3月決算)を提出させていただくことでよろしいでしょうか。 | 提出可能な直近の決算期のものを添付してください。  |
| 36 | 公募要項 | P16 | 「⑪公的賃貸住宅又は類似施設の管理運営実績について(施設名・所在地・規模等) 類似施設の管理運営状況<br>・施設の管理、組織運営の方針<br>・施設の特徴ある管理運営<br>・複合施設の管理運営実績<br>・その他」の記載内容について | 記載する内容として《年間経費又は請負金額》とございますが、公営住宅および民間企業との契約含め、請負金額等の表示は守秘義務に反する場合もございます。その場合、《年間経費又は請負金額》の項目については未記入にて提出して宜しいでしょうか。       | 守秘義務に反する場合は、未記入で結構です。ただし、追加資料として、契約書の写し(内容がわかるページのみで可)を添付してください。なお、守秘義務に反する箇所がある場合、黒塗りで消して提出してください。                                 |
| 37 | 公募要項 | P17 | 「指定管理施設雇用区分確認表」について  | 「※港区が定める「指定管理施設雇用区分確認表」別紙20に基づき作成。」と記載がありますが、別紙18に基づき作成すればよい、との理解でよろしいでしょうか。   | ご指摘のとおり、「別紙20」は、「別紙18」の誤りでした。申し訳ありません。  |
| 38 | 公募要項 | P18 | 「カ 正本及び副本は、ファイル(A4サイズ、2穴)に提出一覧表をファイルの目次としてセットし、インデックスをつけて、指定部数を提出してください。」の見解について                                       | 申請書類の副本は全部で15部のご提出でしょうか。なお内訳について15部のうち3部は正本の内容をすべて網羅し(様式1.2を除く)社名をマスキングしたもの、残り12部は副本15部と記載されているものみの製本でしょうか。                | 副本の製本方法は、質問のとおりとなります。<br>①様式1及び2を除いたもの……………3部<br>②副本15部と記載されているもの……………12部   |
| 39 | 公募要項 | P20 | 選考基準   | 一般的に、人員を最低限(サービス低下)にするとコスト削減ができ、人員を増やすと(サービス増)とコストが増えますが、これらコストとサービスに関する評価基準は定められているのでしょうか。可能であれば配分・配点について開示願います。          | コストとサービスを直接評価するような評価基準は定めていませんが、提案された事業計画との整合性や効率的で効果的な管理運営等について評価ようになります。指定管理者候補者については、公募要項20ページの選考基準に基づき選考します。評価項目ごとの配点は公表していません。 |
| 40 | 公募要項 | P20 | 指定管理者候補者の選考について  | 評価項目ごとの配点等についてご教示ください。   | 指定管理者候補者については、公募要項20ページ2(3)基本的な選考基準を参照してください。評価項目ごとの配点は公表していません。  |

|    |                                    |     |              |  |  |
|----|------------------------------------|-----|--------------|--|--|
| 41 | 公募要項                               | P23 | 複合施設の管理      | 複合施設の関連業務について、別途契約を締結しているが、これに対応する人員は、特公賃等の人員が兼務することは可能でしょうか。  | 可能ですが、指定管理業務と委託業務の負担割合を明確にさせていただくこととなります。。             |
| 42 | 管理運営業務仕様書                          |     | 港区住宅管理システム   | 住宅管理システムは、指定管理者の本社のPC等で使用可能でしょうか。  | 区内に設置していただく事務所に、区が設置するPCでのみ使用可能です。                     |
| 43 | シティハイツ港南<br>防災センター業務仕様書            |     | 各種点検         | 各種点検について、土日実施の夜間実施等の指定があればご教示ください。   | 現時点において、土日指定及び夜間指定実施の点検はありません。                         |
| 44 | シティハイツ港南<br>清掃業務仕様書                |     | 入居ルール        | 入居のしおり等、入居者へ配布しているものがあれば開示願います。  | 別添4『区民向け住宅すまいのしおり』を入居時に配付していただきます。                     |
| 45 | 特公賃仕様書-資料3、<br>区営仕様書-3、<br>区立仕様書-3 |     | 清掃           | 一部の住宅で、居住者が清掃を行っているようですが、指定管理者側で補助が必要となるのでしょうか。(清掃備品等の提供や掃除当番の管理など)  | 特に補助を義務付けることはありませんが、清掃備品の貸し出し等可能な範囲での協力をしていただくこともあります。 |
| 46 | 保守管理業務一覧                           |     | 保守管理業務一覧について | 保守管理業務一覧の「建物設備管理業務(防災センター業務)」において、「△」が記載されている住宅は、防災センターがないものと思われます。備考欄には「△は防災センターが対応」と記載がありますが、対象外という認識でよろしいでしょうか。対応を行う必要がある場合には、どのような対応を行えばよいかご教授いただけますでしょうか。 | 防災センターがない住宅においても、「建物設備管理業務(防災センター業務)」同様の対応をしていただきます。   |