

広島市市営住宅、広島市市営店舗及び広島市市営住宅等附設駐車場(西部地区)  
指定管理者募集に係る質問に対する回答

番号	項目	質問	回答
1	応募要領 1 指定管理者の募集の主旨  【P.1】	平成18年の指定管理制度導入以降、対象エリアや公募・非公募の別を変更されていますが、理由と今後の方向性を可能な範囲でご教示ください。	指定管理者制度導入後、段階的に非公募から公募に切り替えており、平成26年度からは全区において、民間事業者を指定管理者として指定しています。それにあわせ業務範囲についても、施設等の保守管理業務に加え、一般修繕、空き家修繕、大規模修繕等の業務、入居者管理業務を順次移行し、段階的に拡大してきたものであり、今後も指定管理業務とすることが適当な業務があれば、移行を検討します。
2	応募要領 6 指定管理料に関する事項  【P.2】	過去3年間の収支をできるだけ詳細をご教示ください。	過去3年間の収支は、以下のとおりです。 収入 支出 平成28年:3億4,588万1千円 3億4,588万1千円 平成29年:3億6,587万5千円 3億6,587万5千円 平成30年:3億6,119万6千円 3億6,119万6千円 ※収支には、繰越金を含みます。
3	応募要領 6 指定管理料に関する事項  【P.2】	指定管理料の支払方法と精算に「指定管理者の申し出により、提案で概算払いとすることができます」とありますが、例えば大規模修繕で他の月より多額の費用がかかる場合に申し出する等を想定されていますでしょうか。	NPO法人や財団法人等については、税法上、収益事業以外は非課税であるが、管理経費を精算しない方式をとる場合、法人税上の収益事業とみなされ、法人税や事業所税の課税対象になる可能性があります。このため、NPO法人や財団法人等については、非課税措置を継続させることが可能になるよう、事業者申し出によって精算方式も選択できるようにしたものです。
4	応募要領 6 指定管理料に関する事項  【P.2】	新たな住宅建設があった場合、指定管理料は増額されるのか。	建替えにより、エレベーターの新設など新たな設備が加わった場合は、市と指定管理者との協議のうえ、増額するなど適切な措置を講じます。
5	応募要領 6 指定管理料に関する事項  【P.2】	前回の上限額と比較し、指定管理料が増額されているが、これは最低賃金の上昇等の計上によるものか。	最低賃金の上昇分に加え、新たに追加した業務の経費を計上しています。収支計画書の作成にあたっては、最低賃金の上昇等の影響を考慮し、毎年度同程度の業務量が実施できるように作成してください。
6	応募要領 8 申請資格等  【P.3】	「支店(支社)」と「支店(支社)以外の事業所等」の違いは登記の有無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。
7	応募要領 8 申請資格等  【P.3】	支店・事業者等が広島市内にある場合、様式6の4の(1)について、イ・ウのいずれかに○をつけ、様式16について、②、④に「広島市内の支店(支社)又は事業所等」の情報・写真を掲載す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。
8	応募要領 13 審査及び選定に関する事項  【P.6】	面接審査においては申請書をまとめた資料を新たに配布し、ご説明することは可能でしょうか。	面接審査において、募集期間内に提出した申請書以外の資料を配布することはできません。
9	管理業務仕様書 3 指定管理者が行う業務の範囲  【P.2】	広島市が定める業務以外で現状指定管理者が行っている事業・取組みのうち、今後も継続が望まれる内容をご教示ください。	独自の取組みについては、適切にご提案ください。
10	管理業務仕様書 3 指定管理者が行う業務の範囲  【P.2】	住宅・店舗・駐車場等の使用料収納や滞納督促は業務対象外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。

番号	項目	質問	回答
11	管理業務仕様書 5 職員配置、研修等  【P.5】	現状配置している人員の詳細(役職名称、担当職務、勤務場所、常勤・非常勤、専任・兼務、所持資格等)をご教示ください。	現指定管理者の内部情報であるとともに、指定管理者の選定にも関係する情報であるため、ご提供できません。 指定管理業務における管理責任者、各区役所に設置する指定管理事務所の責任者及び各指定管理事務所を統括管理する責任者等を配置し、応募要領及び管理業務仕様書を参考に、適切に業務が実施できる体制を確保してください。
12	管理業務仕様書 5 職員配置、研修等  【P.5】	標準配置人数について記載がありますが、現状の配置人数と差異があればご教示ください。	西区役所に設置する指定管理事務所の最低配置人員について、住宅更新事業が予定される令和2年度、3年度、5年度に限り、1名増員し、3名から4名としています。(令和4年度、6年度は3名)
13	管理業務仕様書 5 職員配置、研修等  【P.5】	仕様書に示されている標準人員には、窓口の最低配置人員数も含まれていると解してよいか。	お見込みのとおりです。
14	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等管理業務の細目 2 建築物及び建築設備等定期点検業務  【P.15～26】	建築物及び建築設備等定期点検業務に要した過去3年間の費用実績をご教示ください。	現指定管理者のノウハウ等に関する情報のため、ご提供できません。 業務が適切に実施できるよう、応募要領、管理業務仕様書を参考に積算してください。
15	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等管理業務の細目 3 給水・排水施設維持管理業務  【P.27～28】	給水・排水施設維持管理業務に要した過去3年間の費用実績をご教示ください。	現指定管理者のノウハウ等に関する情報のため、ご提供できません。 業務が適切に実施できるよう、応募要領、管理業務仕様書を参考に積算してください。
16	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等管理業務の細目 4 貯水槽の清掃及び水質検査業務  【P.29～34】	・貯水槽の清掃及び水質検査業務に要した過去3年間の費用実績をご教示ください。	現指定管理者のノウハウ等に関する情報のため、ご提供できません。 業務が適切に実施できるよう、応募要領、管理業務仕様書を参考に積算してください。
17	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等管理業務の細目 4 貯水槽の清掃及び水質検査業務  【P.29～34】	貯水槽の清掃及び水質検査業務について、「乙は、業務従事者の中に必ず1名以上、～に該当する現場責任者をおかなければならない」と記載されていますが、現場責任者は常駐してい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。
18	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等管理業務の細目 5 昇降機施設保守点検業務  【P.35～38】	昇降機施設保守点検業務に要した過去3年間の費用実績をご教示ください。	現指定管理者のノウハウ等に関する情報のため、ご提供できません。 業務が適切に実施できるよう、応募要領、管理業務仕様書を参考に積算してください。
19	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等管理業務の細目 6 消防用設備等保守点検業務  【P.39～51】	消防用設備等保守点検業務に要した過去3年間の費用実績をご教示ください。	現指定管理者のノウハウ等に関する情報のため、ご提供できません。 業務が適切に実施できるよう、応募要領、管理業務仕様書を参考に積算してください。
20	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等管理業務の細目 7 児童遊園内遊具等の管理業務  【P.52～56】	・児童遊園内遊具等の管理業務に要した過去3年間の費用実績をご教示ください。 ・年1回の定期点検は現在、専門業者が実施しているのでしょうか。それとも指定管理者が実施しているのでしょうか。専門業者が実施しているのであれば、実施事業者をご教示ください。	現指定管理者のノウハウ等に関する情報のため、ご提供できません。 業務が適切に実施できるよう、応募要領、管理業務仕様書を参考に積算してください。

番号	項目	質問	回答
21	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等 管理業務の細目 8 除草業務  【P.57～58】	除草業務に要した過去3年間の費用実績をご教示ください。	現指定管理者のノウハウ等に関する情報のため、ご提供できません。 業務が適切に実施できるよう、応募要領、管理業務仕様書を参考に積算してください。
22	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等 管理業務の細目 8 除草業務  【P.57～58】	現地説明会にて、除草業務費用を修繕費から支出する旨のお話がありましたが、提示いただいている一般修繕費に含まれていますか。	除草業務費用は一般修繕費に含まれません。 なお、細目の除草業務内で示している別表「除草対象団地」以外の住宅での、臨時的な除草業務や剪定業務について、不定期業務で実施したものが一部あります。
23	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等 管理業務の細目 10 一般修繕業務  【P.61～64】	一般修繕業務実績の費用は全て指定管理者が負担していると考えて間違いないでしょうか。また、こちらに記載された費用以外で一般修繕業務に要した費用はないと考えて間違いないでしょうか。	お見込みのとおりです。
24	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等 管理業務の細目 14 空き家修繕業務  【P.76～78】	空き家修繕業務実績の費用は全て指定管理者が負担していると考えて間違いないでしょうか。また、こちらに記載された費用以外で空き家修繕業務に要した費用はないと考えて間違いないでしょうか。	お見込みのとおりです。
25	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等 管理業務の細目 15 大規模修繕工事等  【P.79～81】	大規模修繕工事等実績の費用は全て指定管理者が負担していると考えて間違いないでしょうか。また、こちらに記載された費用以外で大規模修繕工事等に要した費用はないと考えて間違いないでしょうか。	お見込みのとおりです。
26	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等 管理業務の細目 16 市営住宅附設駐車場等 管理業務  【P.82～88】	市営住宅附設駐車場等の地元管理委託業務以外で他社へ業務委託している部分があれば、その内容と過去3年の費用実績をご教示ください。	現指定管理者のノウハウ等に関する情報のため、ご提供できません。 業務が適切に実施できるよう、応募要領、管理業務仕様書を参考に積算してください。
27	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等 管理業務の細目 17 浄化槽等維持業務  【P.89】	浄化槽等維持業務に要した過去3年間の費用実績・現行の実施事業者をご教示ください。	現指定管理者のノウハウ等に関する情報のため、ご提供できません。 業務が適切に実施できるよう、応募要領、管理業務仕様書を参考に積算してください。
28	管理業務仕様書 別添2 広島市市営住宅等 管理業務の細目 18 特定保守製品定期点検業務  【P.90】	特定保守製品定期点検業務に要した過去3年間の費用実績をご教示ください。	次期指定管理業務から新たに追加した業務であるため、実績はございません。 業務が適切に実施できるよう、応募要領、管理業務仕様書を参考に積算してください。
29	管理業務仕様書 別添3 リスク分担表  【P. 104】	リスク分担表において、消費税変動の記載がありませんが、税率が変動した場合のリスクはどちらが負担するのでしょうか。	指定期間中に消費税率が引き上げられた場合は、指定管理料を増額するなど適切な措置を講じます。(応募要領P2に記載のとおりです。)

※申請にあたっては、広島市市営住宅、広島市市営店舗及び広島市市営住宅等附設駐車場(中部地区)及び同(東部地区)指定管理者募集に係る質問に対する回答も参考としてください。