

質問及び回答一覧

NO.	書類	ページ	項目	質問	回答
募…募集要項、申…申請書類、仕…仕様書					
1	募	5,6	2 施設の概要	管理範囲の増減時の費用精算について 指定期間内において管理戸数が増加した場合や設備内容が変更となった場合、別途追加費用をいただけるという認識でよろしいでしょうか。また、管理戸数が減少した場合、費用の精算等の想定がございましたら詳細をご教示ください。	原則、管理戸数の増加に伴う費用の追加及び減少に伴う費用の精算は想定していません。
2	募	6	3 指定管理者が行う業務	(2)自主事業について 指定管理者が自主事業等で過去におこなったイベントや行事等(移動販売・入居者向け行事等)の実績がありましたらその内容についてご教授ください。	入居者向けに、認知症サポーター養成講座、防犯クイズ講座及び救急救命体験講座を行った実績があります。 【認知症サポーター養成講座】 認知症の原因や症状、認知症の方及びその家族の接し方について学ぶ講座です。 【防犯クイズ講座】 高齢者を狙った犯罪(ひったくり等、振込詐欺)の傾向と対策について学ぶ講座です。 【救急救命体験講座】 心肺蘇生法、AED使用方法、緊急性の高い身体症状等を学ぶ講座です。
3	募	7,8	6 管理運営に関する経費等	(1)指定管理料について 年度ごとの空家修繕について、間取りごとの実施件数を記載いただいておりますが、間取りごとの平均実施単価についてもご教授ください。	「追加資料1_空家修繕間取り別平均実施単価」を確認してください。
4	募	8	6 管理運営に関する経費等	(2)本市が負担する管理事務所の経費について 指定管理者が業務で使用できる駐車場区画の有無についてご教授ください。 駐車場区画がある場合は区画数と使用料等も併せてご教授ください。 また、現指定管理者が業務で使用している車両がありましたら、台数をご教授ください。	本市所有の市役所近隣の駐車場を、2区画用意することができます。 ただし、指定期間中の継続使用について確約はできません。 現指定管理者はその区画に2台の車両を停めております。 なお、使用料については、無償です。
5	募	8	7 リスク分担	経済情勢について 「人件費・物件費等の物価変動に伴う経費の増」のうち、「施設の管理運営に支障をきたす経費の増」については協議事項とされています。これに関して、指定管理料にて見込んでいた物価変動を超える変動が生じた場合は、別途協議をさせていただくことが可能と考えてよろしいでしょうか。内閣官房・公正取引委員会が策定した「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」に基づき、指定管理者は発注者・受注者両方の立場として行動する必要があると考えております。	お見込みのとおりです。 経済情勢に関するリスクは原則として指定管理者が負うものとしてリスク分担を定めておりますが、一般的に予見することが極めて困難である大幅な経費増が生じたものについてまで指定管理者がリスクを負うことは過度な負担を強いると考えられることから、例外的な規定として協議事項としております。
6	募	9	7 リスク分担	税制度の新設・変更によるリスク リスク分担について、法制度、許認可制度、税制度等の変更に関するリスクには、本施設の管理運営業務に直接影響を及ぼす場合は市負担となるとあります。一方、税制度の新設・変更については協議事項となっております。指定管理期間中に消費税が増税改定された場合、増額分は市の負担となる認識でよろしいでしょうか。	原則、本市負担と考えておりますが、協議事項とさせていただきます。

NO.	書類	ページ	項目	質問	回答
7	募	15	(4)申請の手続きについて	①申請書類について ソ. 事業計画書の電子データMicrosoft Wordの提出になっていますが、Microsoft PowerPointでの提出でもよろしいでしょうか。	ソ. 事業計画書の電子データについて、MicrosoftPowerPointでの提出でも可としますが、船橋市営住宅指定管理者募集要項15ページ(4)申請の手続きについて及び(申請書類4)船橋市営住宅事業計画書に記載の内容を網羅したうえでご提出ください。
8	募	15	(4)申請の手続きについて	①申請書類 ク 納税証明書【国税】(その3の3)について 電子納税証明書(PDF形式)を印刷したもののご提出でもよろしいでしょうか。	電子納税証明書(PDF形式)を印刷したもののご提出で差支えありません。
9	募	15	(4)申請の手続きについて	①申請書類 サ. 法人市民税納税証明書(市内に本店又は営業所等がある場合)について コ. 「申請書類9 市税納付確認書」(市税の課税がなくても添付すること)を提出することにより納付の確認ができると考えますが、別途法人市民税納税証明書の提出は必要でしょうか。	市税納付確認書のみでは確認できない事項があるため、それぞれの提出をお願いいたします。
10	募	19	発表方法	発表方法について プロジェクターを用いてプレゼンテーションをする場合、事業計画書の要約版をパワーポイントなどで作成することは可能と理解してよろしいでしょうか。	発表方法について、事業計画書の要約版をパワーポイントなどで作成することは差支えありません。 ただし、新たに作成した資料の配布はできませんので、ご注意ください。
11	申4	3	3. 業務計画	③災害発生時の対応について ③災害発生時の対応について、「市の災害対応に協力できる体制の整備、危機管理に関するマニュアルの整備等について記載してください」とありましたが、「市の災害対応に協力」とは具体的にどのような内容を含むのでしょうか。具体的な項目や期待される役割について、詳細をご教示ください。	「追加資料2_災害発生時の対応(地震編)」及び「追加資料3_災害発生時の対応(水災害編)」を確認してください。
12	仕	3	1 全般的事項	6 管理事務所について 現指定管理者が運営する管理センターの人員数および業務体制図(組織図)をご教授ください。	現管理センターの人員は6名で、業務体制は以下のとおりとなります。 所長兼技術員 1名 事務統括 1名 事務員 4名
13	仕	6	Ⅱ入居に関する業務	4収納業務について 家賃等の現金受領について、訪問および窓口での収納件数をご教授ください。	現金を扱う収納業務は行っておりません。

NO.	書類	ページ	項目	質問	回答
14	仕	10	Ⅱ. 入居者等に関する業務	18 その他の管理業務 借上住宅について、指定管理期間中に契約が満期を迎える住宅はありますでしょうか。あれば、予定の住宅および満期を迎える予定時期をご教示ください。	(令和8年4月30日)藤原借上福祉住宅、 (令和9年3月31日)咲が丘借上福祉住宅、南本町借上福祉住宅、二宮借上福祉住宅 (令和10年3月31日)夏見台借上公営住宅、高根台借上公営住宅 (令和10年9月30日)夏見借上公営住宅、 (令和11年3月31日)湊町借上公営住宅、薬円台借上公営住宅 (令和12年3月31日)金杉借上福祉住宅、新高根借上公営住宅、飯山満町借上公営住宅 (令和13年3月31日)上山町借上公営住宅 ※現時点での契約満了時期となるため、所有者との折衝の中で契約満了時期が変更になる場合がございます。
15	仕	10	Ⅱ. 入居者等に関する業務	17 共益費に関する業務 共益費に関する業務について、「指定管理者は、共益費の入出金管理について、入居者に対して支援するサービスを提供する等の提案を行うこと」と記載がありますが、こちらの業務を行う中で、徴収した共益費に対して支出が上回る場合、超過分の費用は市の負担になるという認識でよろしいでしょうか。また、共益費の徴収に関する債権は市に属するという認識でよろしいでしょうか。	徴収した共益費に対して支出が上回る場合、超過分の費用については入居者の負担となり、市や指定管理者が負担するものではありません。 ただし、入居者から共益費の入出金管理について相談があれば、適宜対応をしていただくこととなります。 また、共益費の徴収に関する債権は市に属するものではありません。
16	仕	12	計画修繕について	本指定期間(令和8年から令和13年)の間で計画修繕等の予定はありますでしょうか。 ございましたら具体的な計画内容をご教授ください。	令和8年度 大穴南団地排水管更生工事 前原団地外壁・屋上防水改修工事 藤原団地浄化槽撤去工事 令和9年度 海神三丁目団地外壁・屋上防水改修工事 直接建設型12団地住宅用火災警報器更新業務委託 令和10年度 薬円台団地外壁・屋上防水改修工事 令和11年度 二和東第一団地 受水槽更新工事 令和12年度 藤原団地外壁・屋上防水改修工事 三山団地1棟外壁・屋上防水改修工事
17	仕	16	別表3 市と指定管理者との責任及び責任(リスク)の分担	入居者や第三者への損害賠償 入居者や第三者への損害賠償のリスク分担について、帰責事由がない場合についての記載がありません。 具体例として、他自治体において、街路樹が根腐れなどの原因で突然倒木し、通行中の男性が犠牲になる事故が発生しました。このような倒木の原因となる異常は事前に外観からの確認や判断が非常に困難であるとされています。外観上目視にて異常が確認できない場合、指定管理者に帰責事由がないとみなし、責任を負わないという認識でよろしいでしょうか。このような状況でのリスク分担について、明確にさせていただきたく存じます。	帰責事由の有無については協議により確認するものと考えられますが、 帰責事由が無いものとされた場合は、指定管理者は責任を負わないこととなります。

NO.	書類	ページ	項目	質問	回答
18	仕	資料2	設備保守点検等業務について	4 建物及び設備の保守点検等維持管理業務 し尿浄化槽法定点検費、排水管清掃費、樹木管理費(樹木選定・樹木点検等)、広場遊具点検費、給水施設管理費、給水ポンプ保守管理費、エレベーター保守点検費、建物及び設備の定期点検報告費、建物及び設備の消防用設備点検報告費、空家のカギの管理費の直近3年の年度別実績金額をご教授ください。	「追加資料4_収支報告書」を確認してください。 また、空家のカギの管理は外部へ委託等をしておらず、指定管理者による事務所内管理となっているため、単独での費用の算出はしておりません。
19	仕	資料2	広場遊具点検	広場遊具点検について 広場遊具点検について、有資格者による点検は必要かご教示ください。	法的に資格が必要となる遊具はありませんが、資料2「広場遊具点検業務仕様書」に記載の遊具については、有資格者による点検を必須とします。
20	仕	資料2	排水本管清掃業務内容	排水本管清掃業務内容について (資料22)1. 排水本管清掃業務仕様書の業務内容について、前回公募時と比較し、今回の仕様書では「縦管のみ」の清掃と記載されています。現行の排水本管清掃業務では、縦管のみの清掃では十分な作業と言えないため、柵までの横引き管を含めた清掃を行っています。これまで通り、柵までの横引き管を含めた清掃が必要ではないでしょうか。	柵までの横引き管を含めた清掃としてください。