尼崎市営住宅等指定管理者指定申請に関する質問事項及び回答

No.	資料名	ページ	項目		質問事項	回答
1	募集要項	3	Ⅲ 指定管理の対象とする市営住宅等			現時点でお示しできる建替えに伴い新築、用途廃止となる予定の住宅は、募集要項P.4に記載のとおりです。その他、時期未定ですが、戸ノ内改良住宅1棟及び南武庫之荘住宅等、『尼崎市営住宅建替等基本計画』において「廃止する住宅」としているものが用途廃止予定です。なお、募集要項P.7に記載のとおり、建替等による管理戸数の増減等に伴い、令和9年度以降の参考価格(予算上限額)は変動することがあります。
2	募集要項	5	Ⅳ 管理に当たっての条件	2 業務処理を行うにあたっての基本的事項	(9) 有資格者の配置	前回の募集要項には「※上記に関しては建築士の配置を本社等より管理センターで、非常勤より常勤を、二級建築士より一級建築士の配置を評価するものとする。」という記載がございましたが、今回は削除されています。一方で5 審査基準表には「有資格者の勤務体制について」が前回の募集要項と同様の審査項目として残っておりますが、今回は評価対象とならないという認識でよろしいでしょうか。
3	募集要項	7	Ⅳ 管理に当たっての条件	4 管理経費等	(1) 参考価格	緊急修繕費や空家修繕費などは年度協定に定める支払い方法に基づき実費を支払うとありますが、こちらは様式3にて提案する収支計画書には費用を見込む必要はないという認識でよろしいでしょうか。
4	募集要項	7	Ⅳ 管理に当たっての条件	4 管理経費等	(1) 参考価格	特殊建築物定期点検業務費は年度協定に定める支払い方法に基づき実費を支払うとあります。こちらは様式3にて提案する収支計画書に支出項目として記載されておりますが、年度協定にて別途実費を支払うということであれば管理経費に含まないことから、様式3の収支予算書では斜線を引いておくとの対応でよろしいでしょうか。
5	募集要項	8	Ⅳ 管理に当たっての条件	4 管理経費等	(1) 参考価格	管理経費に含まない経費として特殊建築物定期点検業務費とありますが、その中には、標準仕様書に記載の通り、年1回の建築設備も含まれていると考えて良いでしょうか。
6	募集要項	9	Ⅳ 管理に当たっての条件	4 管理経費等	(1) 参考価格	前回の募集要項では、以下の費用は指定管理料に含まないと明記がございましたが、今回の募集要項には項目がございません。 ・市営住宅維持管理費用 ・私設水道メーター取替費、雑排水管改修費 ・特定保守製品点検費(屋内式ガス風呂釜等) ・住戸幹線ブレーカー取替費 こちらの費用は今回の募集要項では「その他の修繕・改修費」に含まれており、実費を別途支払いとなるという認識でよろしいでしょうか。
7	募集要項	9	Ⅳ 管理に当たっての条件	6 管理運営基準	(1) 窓口の開設	窓口の開設時間について、DX 推進による人件費削減の取組は一定の条件のもととされていますが、有人対応と同等のレベルの提案が可能であれば、開設時間を短縮することについても可能でしょうか。

No.	資料名	ページ	項目		質問事項	回答	
8	募集要項	12	VI 申請手続き	1 提出書類	収支計画書(様式3)にて示す必要があるのは令和8年度のみとなっておりますが、令和9年度以降の指定管理料は年度協定にて毎年度定めるという認識でよろしいでしょうか。またその際は、指定管理者は発注者・受注者両方の立場として下請法等を遵守する必要があり、再委託先からの値上げ要請などに適正に対応するため指定管理料の増額等協議に応じていただけるという認識でよろしいでしょうか。	令和9年度以降の指定管理料は、年度協定にて毎年度のみとなっております。管理業務標準仕様書P.18「II 責任分担」に記載のとおり、物価の変動は指定管理者の負担となります。ただし、契約当初予見不可能な物価や金利の変動へは、市全体としてその措置を判断することとなります。	
9	募集要項	12	VI 申請手続き	1 提出書類	収支計画書(様式3)において、支出の部に費目として諸経費の項目があり、内訳は空欄となっております。こちらは、提案者の考えとして適宜項目を追加しても問題ないでしょうか。	諸経費には、管理センター以外の経費として例えば間接経費(本社一般管理費)等を計上していただきます。項目を追加いただく場合は、その内容が分かるようにご記入ください。	
10	募集要項	13	VI 申請手続き	1 提出書類	「(12) 法人税、消費税及び地方消費税、源泉所得税並びに主たる事業所の所在する市町村の市町村税を滞納していないことを証する書類」について国税の納税証明書(法人税、消費税及び地方消費税)及び、主たる事業所の所在する市区町村の発行する納税証明書の提出で足りるでしょうか。不足がある場合、具体例としてどのような書類を提出すればいいのかご教示ください。	ご提示の資料を提出いただければ不足はありません。	
11	募集要項	13	VI 申請手続き	1 提出書類	「(13) 主たる事業所の所在する市町村の水道料金及び下水道料金を滞納していないことを証する書類」について当社は本社のテナント料に水道料金及び下水道料金が含まれているため市町村に直接納入はしておりませんので提出できるものがございません。該当書類なしでご提出してよろしいでしょうか。	賃貸借契約書の写し等、水道料金及び下水道料金がテナント料に含まれていることが分かる書類およびテナント料等に滞納がないことを証した書類を一年間分提出してください。	
12	募集要項	15	VII 選定方法及び選定基準	1 選定方法	プレゼンテーションについて、以下の現予定をご教示ください。 ・プレゼンテーションの日時に関する通知はいつ頃いただけるか ・参加可能な人数について ・プレゼン時間と質疑時間それぞれの予定時間 ・プロジェクター等で資料の投影をしても良いか ・プレゼンテーション用に別途資料(事業計画書)をまとめたものを配付及び投影しても良いでしょうか	プレゼンテーションの日時、参加可能人数や実施方法等の詳細については決定後、速やかにお知らせします。	
13	募集要項	16	VII 選定方法及び選定基準	2 指定管理予定者の選定	(3) 審査の項目	①～⑦が事業計画書の項目と一致していると認識しておりますが、項目内に記載の内容について一部が様式2 事業計画書にはございません。申請にあたり事業計画書に記載する必要があるのは、様式2 で示されている項目のみという認識でよろしいでしょうか。	募集要項P.16に記載の「審査の項目」は事業計画書に記載いただく必要があります。様式2を再掲載しますので、修正後の様式をご使用ください。
14	管理業務標準仕様書	18	II 責任分担			指定管理料にて見込んでいただいている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たいでしょうか。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。	契約当初予見不可能な物価や金利の変動へは、市全体としてその措置を判断することとなります。

No.	資料名	ページ	項目		質問事項	回答
15	保守管理点検業務等実施要領	85	樹木剪定等業務委託仕様書		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く責任を負わないという認識でよろしいでしょうか。	相手方のある法的問題であり、個別具体的に判断すべきと考えておりますので、現時点において回答しかねます。
16	審査基準表	2	市営住宅等の管理体制	有資格者の勤務体制	今回の様式2 事業計画書では有資格者の勤務体制という項目がございませんが、こちらはどのように評価されますでしょうか。	「有資格者の勤務体制」は様式2に記入いただきます。様式2を再掲載しますので、修正後の様式をご使用ください。
17			全般		審査項目は概ね様式2 事業計画書に記載が必要な項目と一致していると思われ見受けられますが、審査項目にはあり事業計画書にない項目も一部見受けられます。例えば、3 市営住宅等の管理に当たっての取組方針の「苦情等への対応について」や「減免申請等の受付事務について」など。こちらは審査基準表が誤っているとの認識でよろしいのでしょうか。誤っている場合、正しい審査項目や配点をご教示ください。	審査の項目は募集要項P.16に記載のとおりです。様式2を再掲載しますので、修正後の様式をご使用ください。
18	その他(資料外)				当社及びグループ会社が修繕工事(計画修繕・空家修繕・一般修繕等)の元請業者になることは可能でしょうか。	修繕工事の発注にあたっては、募集要項P.6IV管理に当たっての条件-2業務処理を行うにあたっての基本的事項-⑩維持管理業務-イ及び管理業務標準仕様書P.13 1業務内容及び処理手順-3市営住宅等の維持管理に関すること-⑨業者選定及び発注等に関すること-アに記載のとおり、市内業者ではできない維持管理業務を除き、尼崎市競争入札参加者名簿に登録されている市内業者に発注いただきます。指定管理者及びグループ会社が修繕工事を実施される場合、上記条件を満たしていれば問題ありません。
19	募集要項		Ⅲ 指定管理の対象とする市営住宅等	(参考)指定管理期間における建替事業の対象住宅	常光寺改良住宅、浜つばめ住宅、浜つばめ改良住宅、西川住宅、西川平七改良住宅 上記住宅の指定管理者による維持管理については、令和8年6月までの認識でよろしいでしょうか。また、仮に6月以降も指定管理者にて維持管理を想定されている場合、維持管理の点検項目並びに金額をご教示頂けないでしょうか。	募集要項P.4に記載のとおり、これら住宅では、若草住宅完成後に入居者移転を予定しており、現時点では、令和8年6月末での移転完了後、閉鎖の上、解体撤去を予定しています。万が一移転完了が遅れが生じた場合でも解体撤去を前提としておりますので、点検項目等はありません。
20	募集要項	5	Ⅳ 管理に当たっての条件	2 業務処理を行うにあたっての基本的事項	(9) 有資格者の配置 個人情報保護管理者について、一般財団法人日本情報経済社会推進協会(JIPDEC)が認定するプライバシーマーク制度若しくはISMS適合性評価制度の知識を有する者を選任することとあるが、一般社団法人日本プライバシー認証機構の個人情報取扱従事者もしくは個人情報管理者資格について、同等の知識を有する資格として考えても問題はないでしょうか。	同等の知識を有する資格とご認識いただき問題ありません。
21	募集要項	6	Ⅳ 管理に当たっての条件	2 業務処理を行うにあたっての基本的事項	(10) 維持管理業務 ア各種修繕費について、「複数者から見積もりを取る等」となっていますが、複数者とは2者以上と解してよいでしょうか。	見積もりは原則として3者以上から取っていただきますが、見積金額が少額(10万円未満)の場合や、緊急対応を要する場合等はこの限りではありません。
22	募集要項	6	Ⅳ 管理に当たっての条件	2 業務処理を行うにあたっての基本的事項	(10) 維持管理業務 イ「主たる事務所を有する者」の「主たる事務所」は、本店・本社のことを指し、支店等は含まないという認識でよろしいでしょうか。	「主たる事務所」には本店・本社のみでなく支店等を含み、法人等が主な活動拠点とされている事務所を指します。

No.	資料名	ページ	項目		質問事項	回答	
23	募集要項	6	IV 管理に当たっての条件	2 業務処理を行うにあたっての基本的事項	(10) 維持管理業務	工施工にあたっては、「公共住宅改修工事共通仕様書または尼崎市が別途指示する仕様に基づき品質を確保すること」とありますが、尼崎市が別途指示する仕様について、仕様書等を開示頂けないでしょうか。	「尼崎市が別途指示する仕様」とは、特定の具体的な仕様書があるのではなく、個別に検討する協議事項等があった場合に、その都度仕様書を作成し、お示しすることを考えております。
24	募集要項	7	IV 管理に当たっての条件	4 管理経費等	(1) 参考価格	管理経費等について、南北地域共に前回公募時より上限額が増額されておりますが、増額に至った要因についてご教示頂けないでしょうか。	参考価格は、指定管理期間の賃金水準の変動や物価変動による価格上昇分を考慮したものです。
25	募集要項	7	IV 管理に当たっての条件	4 管理経費等	(1) 参考価格	「今後の市営住宅の建替等による管理戸数の増減に伴い、令和9年度以降の参考価格(予算上限額)は変動することがあります」との記載があり、管理戸数の増減により影響を受ける業務と受けない業務があるかと思いますが、具体的にどのような支出項目において見直しを行うお考えかご教示頂けないでしょうか。	例えば、入居者が全員退去したことにより当該市営住宅を用途変更した場合、指定管理者が法定点検を実施することはありませんので、見直しを行う予定です。
26	募集要項	7	IV 管理に当たっての条件	4 管理経費等	(1) 参考価格	南北地域共に令和8年度の参考価格として上限が定められており、標準仕様書では「物価変動による人件費、物件費等の経費の増加」は指定管理者負担とされていますが、令和9年度以降について、令和7年度においても最低賃金の上昇率が6%程度とされており、今後も政府主導の賃上げが続くと想定されますが、他自治体でも導入が進んでおります「賃金水準スライド制度」について、貴市の指定管理制度においても導入のお考えかと思いますが、具体的に何時頃から導入のお考えかご教示頂けないでしょうか。	本市において、いわゆる賃金スライド条項の導入時期は決まっておりません。
27	募集要項	15	V 申請資格及び申請条件	6 指定申請書の提出方法		提案書に目次を入れてもよろしいでしょうか。	目次を設定いただくことは可能です。
28	募集要項	15	V 申請資格及び申請条件	6 指定申請書の提出方法		提案書の電子データをPDF形式で提出した場合、Word形式での提出は不要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。
29	募集要項	16	VII 選定方法及び選定基準	2 指定管理予定者の選定	(3) 審査の項目	様式2 尼崎市営住宅等指定管理業務事業計画書 2枚目「2 市営住宅等の管理体制について」記載の項目(1)～(6)の中に、募集要項P15VII 選定方法及び選定基準で記載の「有資格者の勤務体制」の記載がありませんが、提案者が(7)項目を追加してよろしいでしょうか。もしくは選定基準の記載誤りでしょうか。ご教示下さい。	募集要項P.17に記載の「有資格者の勤務体制」は様式2に記入いただけます。様式2を再掲載しますので、修正後の様式をご使用ください。
30	募集要項	16	VII 選定方法及び選定基準	2 指定管理予定者の選定	(3) 審査の項目	様式2 尼崎市営住宅等指定管理業務事業計画書 2枚目「2 市営住宅等の管理体制について」(3) 補修・維持に係る施工体制、安全管理体制、受付・団地/パトロール体制とありますが、募集要項P15VII 選定方法及び選定基準では、「補修・維持に係る的確に即応できる施工体制、安全管理体制、法令適合確認体制、受付・団地/パトロール体制」と記載差があります。どちらが正しいのかご教示頂けないでしょうか。	募集要項P.17に記載の「補修・維持に係る的確に即応できる施工体制、安全管理体制、法令適合確認体制、受付・団地/パトロール体制」が正しい内容です。様式2を再掲載しますので、修正後の様式をご使用ください。

No.	資料名	ページ	項目		質問事項	回答	
31	募集要項	17	VII 選定方法及び選定基準	2 指定管理予定者の選定	(3) 審査の項目	様式2 尼崎市営住宅等指定管理業務事業計画書_3枚目「3 市営住宅等の管理に当たっての取組方針について」記載の項目(1)～(5)の中に、募集要項P15VII 選定方法及び選定基準の「・減免申請等の受付事務について、・苦情等への対応について、・地域コミュニティづくり、入居者の見守り、自治会活動への支援内容」の記載がありませんが、提案者が(6)(7)(8)項目を追加してよろしいでしょうか。もしくは選定基準の記載誤りでしょうか。ご教示下さい。	募集要項P.17に記載の「・減免申請等の受付事務について、・苦情等への対応について、・地域コミュニティづくり、入居者の見守り、自治会活動への支援」は様式2に記入いただけます。様式2を再掲載しますので、修正後の様式をご使用ください。
32	募集要項	17	VII 選定方法及び選定基準	2 指定管理予定者の選定	(3) 審査の項目	様式2 尼崎市営住宅等指定管理業務事業計画書_5枚目「5 緊急時の対応について」記載の以下の項目、 (2)台風、地震等の災害への対応 (3)その他緊急事態の際への対応とありますが、募集要項P15VII 選定方法及び選定基準では、 ・日常の防火管理への対応 ・台風、地震等の災害、感染症等の対応と、記載に違いがあります。 どちらが正しいかご教示頂けないでしょうか。	募集要項に記載の「・日常の防火管理への対応 ・台風、地震等の災害、感染症等の対応」が正しい内容です。様式2を再掲載しますので、修正後の様式をご使用ください。
33	募集要項	18	VII 選定方法及び選定基準	2 指定管理予定者の選定	(3) 審査の項目	募集要項P15VII 選定方法及び選定基準の⑧事業者の経営基盤、⑨管理実績について、評価の対象となる提出書類等をご教示頂けないでしょうか。様式2の事業計画書は、大項目「7 その他」までになっております。	事業者の経営基盤及び管理実績については、様式1指定申請書に記載の提出書類により評価します。なお、管理実績は様式5にご記入ください。
34	募集要項	18	VII 選定方法及び選定基準	2 指定管理予定者の選定	(4) 選定審査対象除外(失格)	選定委員に対して接触した場合は失格となるため、それを防ぐためにも、選定委員について、市の内部・外部、属性、氏名等、可能な範囲で開示頂けないでしょうか。	選定委員の情報については開示できません。
35	募集要項	20	XIII 指定公金事務取扱者制度について			貴市による指定公金事務取扱者制度における検査はいつ頃実施されますでしょうか。	指定公金事務取扱者制度の検査日程は決まっておりません。
36	管理業務標準仕様書	4	I 業務内容及び処理手順	1 入居者の公募に関すること	(1) 公募に関すること ア 空家住戸の状況報告(店舗等含む)	報告内容に入居に向けた修繕費用等が明記されていますが、費用算定精度について、どの程度の精度を想定しているのかご教示頂けないでしょうか。	公募住宅を選定する判断材料の一つとして、修繕費用を考慮するため、目視等による概算のものではなく、各設備業者の修繕見積りをもとに可能な限り精度の高いものを必要としております。
37	管理業務標準仕様書	9	I 業務内容及び処理手順	3 市営住宅等の維持管理に関すること	(1) 計画修繕に関すること ア 現地確認及び計画修繕に係る提案	「指定管理者が実施する各種定期点検業務や日々の巡回業務、入居者からの通報、災害後の見回り等は公共施設保全マニュアルを参考に行うこと」とあるが、同マニュアルに準じて行う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。
38	管理業務標準仕様書	11	I 業務内容及び処理手順	3 市営住宅等の維持管理に関すること	(5) 維持保全に関すること	維持保全に関して、「各種調査業務」「維持管理上必要な物品設置義務」が定められていますが、それぞれ、具体的にどのようなことかご教示頂けないでしょうか。	「各種調査業務」とは、市営住宅等の住環境の維持保全にあたり、現状の確認や、維持保全業務実施後の経過観察など、「維持管理上必要な物品設置業務」とは、市と協議の上、維持保全にあたり必要だと判断した物品の設置に係る業務を指します。

No.	資料名	ページ	項目		質問事項	回答	
39	管理業務標準仕様書	13	I 業務内容及び処理手順	3 市営住宅等の維持管理に関すること	(9) 業者選定及び発注等に関すること ウ 月例報告	「修繕工事について、月例報告書を翌月の10日までに市に提出する」とあり、募集要項9ページでは事業実施状況の報告として「毎月末から概ね10営業日以内に月例報告書を作成し、市に提出する」とあります。修繕工事についての月例報告は事業実施状況の報告に含まれるものであると認識しておりますが、報告書の提出期日としては募集要項に記載の期日が正しいとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。管理業務標準仕様書の期日を訂正し、再掲載します。
40	管理業務標準仕様書	14	I 業務内容及び処理手順	4 その他市が指定する業務	(3) 入居者及び自治会等に関すること ウ 自治会運営等	市の自治会支援活動(あまがさき住環境支援事業「REHUL」やその他市が進める事業等)を支援する。」とありますが、「その他市が進める事業等」について具体的な事業をご教示頂けないでしょうか。	「その他市が進める事業等」について、実施することが確定している事業は現時点ではありません。
41	管理業務標準仕様書	14	I 業務内容及び処理手順	4 その他市が指定する業務	(3) 入居者及び自治会等に関すること ウ 自治会運営等	・自治会の課題をはじめとした状況把握を行い、状況に応じて共益費等の徴収を支援(指定管理者による徴収代行制度の活用等)するとありますが、実施依頼があった自治会への当社徴収代行制度の説明は、市と当社、どちらが実施するのでしょうか。	徴収代行制度の説明は、指定管理者に実施していただきます。
42	管理業務標準仕様書	14	I 業務内容及び処理手順	4 その他市が指定する業務	(3) 入居者及び自治会等に関すること ウ 自治会運営等	・指定管理者による徴収代行制度の活用等に係る市の要綱等をご教示頂けないでしょうか。	徴収代行制度の活用についての要綱等は現時点で整備しておりません。
43	管理業務標準仕様書	14	I 業務内容及び処理手順	4 その他市が指定する業務	(3) 入居者及び自治会等に関すること ウ 自治会運営等	・自治会が解散した場合の、指定管理者へ求めること及び責任の範囲等をご教示いただけないでしょうか。仮ではありますが、指定管理者に求める業務内容について、自治会業務の代行をお考えの場合、仕様業務外として費用は別途精算させていただきますとの認識でよろしいでしょうか。	自治会が解散した場合の指定管理者が負うべき責任はありませんが、保守管理点検業務実施要領P.31に記載の「管理業務実施要領」を指定管理者自ら担っていただくこととなります。また、当該管理業務は仕様業務であり、費用は参考価格に含まれますので、別途措置することはありません。
44	管理業務標準仕様書	14	I 業務内容及び処理手順	4 その他市が指定する業務	(3) 入居者及び自治会等に関すること ウ 自治会運営等	・指定管理者による徴収代行制度の活用等について、将来にわたって口座振替手数料等の改定があった場合、増加した費用を入居者に価格転嫁しても問題ないとの認識でよろしいでしょうか。その場合、南北の指定管理者が構築する徴収代行制度によっては振替手数料に違いが発生する場合もあるかと思いますが、違いがあっても問題がないとの認識でよろしいでしょうか。	口座振替手数料等が改定される場合には、徴収代行制度の活用を継続するか否かについて、まず自治会との協議が必要であると考えております。協議の結果、制度の活用の継続を自治会が希望した場合において、指定管理者と自治会で手数料等の設定について協議いただくこととなります。
45	管理業務標準仕様書	16	I 業務内容及び処理手順	4 その他市が指定する業務	(6) その他管理事務に関すること ア 公有財産の管理	「PCB廃棄物の適正な管理を行う。」とありますが、具体的な管理方法等をご教示頂けないでしょうか。	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第12条の2に記載の特別管理産業廃棄物保管基準に従い保管していただきます。具体的には、囲いや掲示物の設置、PCB廃棄物の雨水等による腐食防止等です。
46	管理業務標準仕様書	18	II 責任分担			物価の変動及び金利の変動の責任者は、両方とも「指定管理者」となっていますが、一般的な上昇を超える場合は、貴市と指定管理者が協議することとして頂けないでしょうか。	契約当初予見不可能な物価や金利の変動へは、市全体としてその措置を判断することとなります。
47	保守管理点検業務等実施要領	6	エレベーター設備保守管理業務委託仕様書	エレベーター設備一覧表		(仮称)若草S2棟～N4棟のエレベーター保守を対応するメーカー名をご教示頂けないでしょうか。	全号機東芝エレベーター製です。
48	保守管理点検業務等実施要領	67	貯水槽清掃業務(検査含む)仕様書	貯水槽清掃対象住宅一覧表		南部地域の貯水槽清掃対象住宅一覧表がございません。頂戴頂けますでしょうか。	資料を掲載します。