

春日井市市営住宅等維持管理・修繕等業務委託
プロポーザル質問回答書

番号	質問内容	資料	回答
1	各住宅および団地の建築図面について、閲覧または写しの提供が可能かどうかお伺い申し上げます。 可能な場合は、取得手続き（申請方法、必要書類、閲覧・交付可能な範囲や図面の種別〔配置図・平面図・立面図 等〕）についても併せてご教示くださいますよう、お願いいたします。	-	配置図、平面図、立面図の写しが必要な場合は交付申請書(第9号様式)をご提出ください。 配置図、平面図、立面図、断面図、矩計図、仕様書等を閲覧したい場合は閲覧申請書(第10号様式)をご提出ください。
2	「市の要請に基づく点検(随時)」について、何か想定されている事案や過去の事例をご教示くださいますよう、お願いいたします。	提案仕様書 P8 (7) その他の業務 (イ)	例えば、敷地内の排水管に漏水が懸念される場合、その調査を依頼することなどを想定しております。なお、問題が発生しない場合は依頼することはありません。
3	各年度ごとの修繕内容および修繕項目について、年度ごとの実施箇所、工事種別（例：外壁改修、設備更新等）、工事概要、費用額などをご教示くださいますよう、お願いいたします。	提案仕様書 P10 (4) 過去の実績 ア 修繕業務	各年度の修繕内容、事業額に関する資料の写しが必要な場合は交付申請書(第9号様式)をご提出ください。
4	①「市の要請に基づく点検」とは具体的にどのような内容を指しているのか。 ②様々なケースが想定されると思われるが別途費用をいただける事もあるのか。	提案仕様書	①質疑No.2のとおりです。 ②様々なケースが想定されるため、その都度協議となります。
5	直近1年の点検報告書を開示していただくことは可能であるか。 もしくは、過去の点検報告書開示していただくことは可能であるか。 理由としては、実施月の確認及び設備詳細の確認のため。	各種法定点検	点検報告書(令和7年4月～11月)の写しが必要な場合は交付申請書(第9号様式)をご提出ください。
6	建物図面を開示いただくことは可能であるか。 平面図、立面図、断面図、矩計図、間取図、仕様書など物件状況の正確な把握のため開示をお願いしたい。	全物件	質疑No.1のとおりです。

7	全物件にて現地調査、空部屋調査をさせていただくことは可能か。	-	現地調査を希望する場合は調査申請書(第11号様式)をご提出ください。
8	過去直近1年でもよいのですが、原状回復や修繕工事の内容や見積金額がわかるような履歴をいただくことは可能か。	全物件	質疑No.3のとおりです。
9	「迅速な応援職員の確保等が必要になった際」とありますが、どのような事態を想定されているのか。現場に急行できる業務従事者以外の職員のことを指している認識でよいのか。	審査基準2 (2)	お見込みのとおりです。また、本委託における緊急修繕対応等が何らかの理由で業務責任者及び業務従事者が対応できない場合、その対応方法等を確認します。
10	業務責任者、業務従事者は当該業務に専属で従事することが必須か。当社の既存業務との兼任でよいのか。	-	兼任で構いません。
11	①委託上限額について各年度毎に限度額を設定されている理由についてご教示いただけないでしょうか。②また事業期間中の物価高騰は見込まれておりますでしょうか。	募集要領 P.1	①各年度で計画修繕等が異なり、委託上限額が同一ではないためです。 ②見込んでおります。
12	適切に業務を履行するという観点から費用を積み上げて委託上限額を超過し提出した場合の取扱いについてご教示頂けないでしょうか。	募集要領 P.1	要領7(1)ク(エ)のとおりのため、委託上限額を超過した場合、失格となります。

13	選定日程においてプレゼンの実施が無い理由についてご教示いただけないでしょうか。	募集要領 P.2	本業務は仕様書による業務内容が明確であり、本業務実施に必要な能力を実施体制や企画提案書等から客観的に判断するため。
14	①仮に応募者がいない場合には金額を再度検討頂き再公募という流れでよろしいでしょうか。②その場合に想定される選定日程についてご教示いただけないでしょうか。	募集要領 P.2	①未定です。 ②未定です。
15	参考見積書について、空家修繕業務は(ウ)に記載の通りに入れ込むということであれば、年額24,480,000円(税別)を各年度に入れ込むという認識でよろしいでしょうか。	募集要領 P.4	お見込みのとおりです。
16	参考見積書について、空家修繕業務は(ウ)に記載の通りに入れ込むという認識ではありますが、提案仕様書を読み解くとP.1では内容を一部変更可能とあります。よって空家修繕実施戸数を減少させての提出も検討可能でしょうか。	募集要領 P.4	公平性の観点から参考見積書では、要領7(1)ク(ウ)のとおりとしてください。
17	参考見積書について、本公募資料を読み解く限りは金額感が非常に厳しいため、上限金額算出にあたって積み上げの考え方を参考にご教示頂けないでしょうか。	募集要領 P.4	実勢価格や過去の類似事例等を参考に上限金額を算出しています。
18	提出方法で持参による提出が認められない理由についてご教示いただけないでしょうか。	募集要領 P.5	市のデジタル化推進取組みのためです。

19	受託者担当者は本業務について専従する常勤者を最低2名配置するという認識でよろしいでしょうか。	提案仕様書 P.1	質疑No.10のとおりです。
20	委託料について緊急修繕業務、空家修繕業務並びに明渡確認業務は精算対象とありますが、参考見積書に記載する際の金額はどのように設定すればよろしいでしょうか。	提案仕様書 P.4	参考見積書に記載する金額は次のとおりとします。 緊急修繕業務 16,940,000円(税込) (24時間常時対応可能な緊急連絡体制に係る費用を除く。) 空室修繕業務 質疑No.15のとおりとします。 明渡確認業務 316,800円(税込) 残置物処業務 220,000円(税込)
21	委託料について緊急修繕業務、空家修繕業務並びに明渡確認業務は精算対象とありますが、仮に参考見積書に事業者で金額を指定して記載とする場合、精算ということであれば上限金額との兼ね合いで低い金額、例えば10,000円と入れても、実際の執行時に不足があるということで追加して支払いを頂けるということになるので、低い金額で提出したほうが有利だと思うのですが見解は一致しておりますでしょうか。	提案仕様書 P.4	お見込みのとおりのため、質疑No.20のとおりとします。
22	①委託料について緊急修繕業務、空家修繕業務並びに明渡確認業務は精算対象とありますので参考見積書には金額を記載しないという認識でよろしいでしょうか。例えばR8年度の上限金額82,000,000円(税込)から提案仕様書P.10記載の令和6年度各実績金額※空家をご指示の金額(26,928,000円(税込))を引くと、約1,200万程度しか残らず、そこから2名の人件費、事務費、会社の利益と考えると金額が厳しいと感じますが、②金額算出の根拠や精算対象業務で入れ込む金額の用途をご教示頂けないでしょうか。通常、他自治体では精算対象業務は金額指定となっているかと思えます。	提案仕様書 P.4	①質疑No.20のとおりです。 ②質疑No.17及び20のとおりです。
23	委託料について緊急修繕業務、空家修繕業務並びに明渡確認業務は精算対象とありますが、緊急修繕業務の中に【残置物撤去処分業務、剪定・除草業務、検査手数料】も含まれ精算対象という認識でよろしいでしょうか。	提案仕様書 P.4	剪定・除草業務及び検査手数料は精算対象に含みません。
24	委託料について緊急修繕業務、空家修繕業務並びに明渡確認業務は精算対象とありますが、設備保守管理等業務も含まれるという認識でよろしいでしょうか。物価高騰などで4年先の金額感迄明確に見込めないと思います。	提案仕様書 P.4	設備保守管理等業務は精算対象ではありません。

25	①イ 自主事業について事前に本市と連絡、調整とありますが、敷地や空住戸を活用して目的外利用という形での事業は可能でしょうか。②またその際には目的外使用料は発生しないという認識でよろしいでしょうか。	提案仕様書 P.8	①可能です。 ②目的外使用料は発生しますが、減免の対象となることもあります。
26	ウ 剪定・除草業務において令和3年から令和6年度の実績を頂いておりますが、令和4年度と令和6年度では約2倍の実績金額がついており事業者としては何年度の数字を参考に見込んでおけばよろしいでしょうか。高い金額だけを設定してしまうと上限金額との兼ね合いもありますので判断が難しいです。	提案仕様書 P.10	樹木剪定・除草等には樹木伐採等も含まれており、伐採等を除く事業費は次のとおりですので参考としてください。なお、今後は樹木伐採等の予定はありません。 剪定 令和3年度 1,310,100円(税込)【2回】 令和4年度 1,426,700円(税込)【2回】 令和5年度 1,133,600円(税込)【1回】 令和6年度 962,280円(税込)【1回】 除草 令和3年度 493,801円(税込)【2回】 令和4年度 266,618円(税込)【1回】 令和5年度 265,980円(税込)【1回】 令和6年度 737,440円(税込)【2回】
27	エ 設備保守管理等業務について現在実施されている事業者名並びに発注金額をご教示頂けないでしょうか。	提案仕様書 P.10	事業者名及び発注金額の写しが必要な場合は交付申請書(第9様式)をご提出ください。
28	提出物について、様式5以外の様式、例えば、代表者職氏名の欄がある第1,2, 3,8には捺印が不要の認識でよろしいでしょうか。	様式	お見込みのとおりです。
29	第7号様式 企画提案書について、表紙・目次は20枚以内に含めない認識でよろしいでしょうか。	様式	お見込みのとおりです。
30	第7号様式 企画提案書の枚数について、片面20枚以内と記載がありますが、両面印刷は可能でしょうか。可能な場合には両面20枚以内の認識でよろしいでしょうか。	様式	データ提出のため、両面印刷は不要です。

31	第7号様式 企画提案書は、様式と同じ内容を記載したうえでレイアウトの変更やパワーポイントでの作成は可能な認識でよろしいでしょうか。	様式	要領7(1)キ(ケ)【企画提案書作成時の留意事項】及び第7号様式に示した体裁を満たしていれば、パワーポイントで作成いただいても構いません。
32	参考見積書作成にあたり、委託上限額について、各年度で物価・人件費等の上昇率をどの程度見込まれているのかをご教示ください。	募集要項 1ページ	上昇率は市場動向や実勢価格等を勘案して設定しておりますが、詳細の公表は差し控させていただきます。
33	提案書第6号様式実施体制調書は、本業務で配置する受託者担当者のみ記載すればよいという認識でよろしいでしょうか	募集要項 3ページ	お見込みのとおりです。
34	企画提案書作成において参加者名が特定できる表現は避ける指示がありますが、同種業務や公営住宅などの実績(自治体名や契約名等)を記載することは差し支えございませんでしょうか。	募集要項 4ページ	お見込みのとおりです。
35	参考見積書において、提案仕様書第1章3の内容項目ごとの内訳で作成とございますが、こうした項目に当てはまらない費用(人件費、諸経費等)を計上する場合は、自由に項目を追加してよろしいでしょうか。	募集要項 4ページ	お見込みのとおりです。
36	本契約は『賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律』における重要事項説明の対象となりますでしょうか。	募集要項 6ページ	対象外となります。

37	当業務委託の契約締結について、単年契約か、もしくは一度に4年分の契約となるかをご教示ください。また、単年契約の場合は、業務委託料の見直しを毎年行うことは可能でしょうか。	募集要項 6ページ	契約は4年契約となります。
38	本業務における業務責任者、業務従事者は、他業務を行う当社職員と兼任することは可能でしょうか。	提案仕様書 1ページ	質疑No.10のとおりです。
39	緊急修繕業務、空室修繕業務、明渡確認業務の精算にあたり、業務実施・精算額を報告する際の書式があればご提示ください。	提案仕様書 4ページ	添付資料の業務実施・精算額報告書(案)をご確認ください。
40	緊急修繕業務における災害対応について、対象にコミュニティ住宅も含まれますが、現行でコミュニティ住宅の維持管理を行っている指定管理団体との業務区分はどのようにになっているかをご教示ください。	提案仕様書 6ページ	本委託でコミュニティ住宅における災害対応は緊急修繕業務となります。
41	コミュニティ住宅の維持管理を実施するうえで、現指定管理者への業務報告、打合せなどを行う必要があれば、ご教示ください。	提案仕様書 6ページ	原則、不要です。
42	敷地内樹木の計画的剪定について、現行管理体制の剪定計画等があればご教示ください。	提案仕様書 7ページ	現行は年1回程度、1.5mを超える中高木を剪定しています。

43	当社及びグループ会社が修繕工事(緊急修繕業務等、空室修繕業務)の元請業者になることは可能でしょうか。	提案仕様書 8ページ	可能です。
44	維持管理に必要と考えられる自主事業について、自主事業に必要な費用は、業務委託料からの支出を想定されているか、あるいは当社負担での実施となるかについてご教示ください。	提案仕様書 8ページ	自主事業は、当市が認める場合に、業務委託料の範囲内で実施していただくことになります。
45	自主事業により利益が生じた場合の帰属について、当社の収益として計上して差し支えないでしょうか。	提案仕様書 8ページ	当市が認めた場合は差し支えありません。
46	住戸の損傷が著しい場合は別途修繕費用を調整とございますが、これは委託料とは別に、支給が行われるという認識でよろしいでしょうか。	提案仕様書 9ページ	空室修繕業務は原則、複数戸実施するため、平均単価がおさまるように実施することを前提とします。ただし、住戸の損傷が著しい場合などは仕様書第2章2(4)ウのとおり、空室修繕件数の調整や、損傷が著しい住戸から別の住戸に変更する可能性があります。
47	実績をいただいたこれらの業務を実施する上で、外部に委託している費用以外に職員で実施している作業がございましたら、工数(時間・人工)をご教示ください。	提案仕様書 10ページ	工数はありませんが、従事職員は次のとおりです。 兼務の会計年度任用職員 1人 兼務の職員 1人
48	剪定・除草業務の実績について、それぞれの件数の内訳をご教示ください。	提案仕様書 10ページ	質疑No.26のとおりです。

49	業務委託期間内に新たに管理開始または廃止される市営住宅等の予定はございますでしょうか。その場合には、各修繕業務の年間実施件数や保守点検業務などの仕様の見直しは行われますでしょうか。	提案仕様書 別紙 1	業務委託期間内に新たに管理開始又は廃止を予定している市営住宅等はありません。
50	①敷地内に崩落防止措置等を行っていない斜面がある、または斜面の上に建つ住宅がありますでしょうか。②また、斜面がある場合、斜面崩落等リスク分担については自治体側のリスク負担と捉えてよろしいでしょうか。	提案仕様書 別紙 1	①斜面の上に立つ住宅は市営下原住宅があります。 ②リスク負担についてはお見込みのとおりです。
51	量水器取替工事、水道検針メーターについて、それぞれ更新が必要となる機器の仕様等の情報をご教示ください。	提案仕様書 別紙 2	機器の仕様は次のとおり。 記憶装置付水道メーターESDS13(P付)同等品
52	エレベータ保守点検業務委託について、業務の発注先は製造元メーカーに限られるか、もしくは独立系のメーカーへの発注も可能であるかについてご教示ください。	提案仕様書 別紙 4-2	別紙4エレベータ保守点検業務委託特記仕様書の内容を満たしていれば指定はありません。 なお、設備保守管理等業務では浄化槽維持管理業務を始め、許可等が必要になる業務がありますのでご確認ください。
53	連結送水管を消防設備として確認しましたが、見積作成のために設置年度・次回点検時期をご教示ください。	提案仕様書 別紙 5	設置年度 平成8年度 次回点検時期 令和8年度
54	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。	提案仕様書 別紙 11	お見込みのとおりです。

55	-	募集要領 6ページ	<p>公募型プロポーザル募集要領10契約の締結に次の内容を追記します。</p> <p>(7)契約保証金 契約金額の100分の10以上とする。ただし、春日井市契約規則第34条に該当する場合は契約保証金を免除する。</p>
56	-	募集要領 4ページ	<p>公募型プロポーザル募集要領7(1)ク(エ)の一部を修正します。</p> <p>誤:委託期間中の総額(税込)が、見積上限額を超えることの・・・ 正:委託期間中の総額(税込)が、委託上限額を超えることの・・・</p>
57	-	提案仕様書 10ページ	<p>提案仕様書第2章3(4)アの一部を修正します。</p> <p>令和3年度 緊急修繕、その他修繕 件数 誤 77件 正 76件</p> <p>令和4年度 緊急修繕、その他修繕 件数 誤 110件 正 89件 金額 誤 18,728,025円 正 15,563,635円</p> <p>計画修繕 件数 誤 3件 正 2件 金額 誤 13,605,900円 正 13,155,450円</p>