

質問に対する回答

No.	資料名	項目	質問等	回答
1	公募要綱	P12・評価項目について	1基本事項(2)財務の健全性について、応募団体には、株式会社、公社、社団、NPO等様々な形態の団体が想定されると思いますが、団体名は3桁の数字のみなので、法人形態は考慮されないとの解釈でよろしいでしょうか。	応募資格は団体であることであり、法人の形態は考慮されません。
2	公募要綱	P12・評価項目について	4その他(1)自主事業に対する提案事業について、本項目はCブロックのみとの記載がありますが、その他のブロックの総合計は159点との解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	自主事業(野庭住宅・野庭団地地域活動支援)業務仕様書	2(1)ウ業務内容	地域活動の情報収集とは、つなぐ会の「個別プロジェクト」が主な対象と理解していますがよろしいでしょうか。	現時点での、主な対象はご理解のとおりですが、つなぐ会で共有すべき地域活動が今後立ち上がる可能性もありますので、その際の対応は市と協議によります。
4	自主事業(野庭住宅・野庭団地地域活動支援)業務仕様書	2業務内容	本自主事業の実施にあたっては、市との協議により弊社の想定する事務費等の範囲を超える場合、または別途外注が必要となる場合は、実費精算等について協議調整させていただいてよろしいでしょうか。	仕様書に記載の業務内容を実施する事務費は想定していただき、外注の有無は問いません。仕様書以外の業務が発生した場合には、協議によります。
5	横浜市市営住宅等指定管理者管理業務細目	P6 5(3)イ(ウ)	大規模臨時修繕とありますが、定義についてご教示願います。	大規模臨時修繕とは、(ア)臨時修繕、(イ)経常修繕以外のもので、自然災害等による被害により臨時に実施する修繕を想定しています。
6	横浜市市営住宅等指定管理者管理業務細目	P6	大規模臨時修繕について、例えば、計画修繕の対象とならないが、消防設備の自動火災報知設備のように高経年したシステム改修など、費用が高額(100万円以上)と見込まれる修繕のことを指しており、安全確保のため、予算内であれば、指定管理者の判断で実施しても良いという認識でよろしいでしょうか。	大規模臨時修繕は、No.5にて回答しています。ご質問の例は業務細目の中の「経常修繕」となります。予防保全を行う場合は、市に相談いただき承後に実施していただくこととなります。
7	横浜市市営住宅等指定管理者公募要項	3ページ・4(3)ア	管理事務所を設置場所について、「管理区域の近隣区への設置も認めることとします」とありますが、複数ブロックの事務所を統合して1つの事務所とする提案は問題ないでしょうか。	設置は、各ブロックに1事務所とします。なお、設置場所について同一とすることは可能です。その際、各ブロックにおいて、管理運営責任者を定めるとともに業務管理者を1人以上選任することとします。事務所機能を確保するとともに、入居者サービスに支障をきたさぬよう、入居者等の対応可能な業務に支障のない人工の配置が必要です。また、各ブロックごとに経理を行うことが必要です。
8	横浜市市営住宅等指定管理者公募要項	3ページ・4(3)イ	現在のD・Eブロックの職員数をご教示ください。また、管理事務所以外に勤務されている職員数があれば、併せてご教示下さい。	D・Eブロックの職員数は以下のとおりです。 ・Dブロック 所長1名、職員5名 ・Eブロック 所長1名、職員7名 管理事務所以外の職員数については、指定管理業務以外の業務と兼任している場合もあり、ブロックごとに状況がこととなりますので人数をお示しすることはできません。
9	横浜市市営住宅等指定管理者公募要項	7ページ・4(5)、ウ(ウ)ロ	指定管理者は横浜市も追加被保険者とした施設賠償責任保険に加入するとありますが、この補償は今回の収支予算書では提案外の修繕費や共用部分の代行管理も補償対象とする保険への加入という認識でよろしいでしょうか。	施設賠償責任保険加入は提案外の修繕費や共用部分の代行管理も含まれます。
10	横浜市市営住宅等指定管理者公募要項	9ページ・5(1)	選定結果の通知の手段(郵送・HPへの公開・電話等)をご教示ください。	選定結果については、郵送及びHPへの公開を予定しております。
11	横浜市市営住宅等指定管理者公募要項	11ページ・4(3)ア	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。 ①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ますでしょうか。 ②資料説明の時間・質疑応答の時間はそれぞれ何分になりますでしょうか。 ③プロジェクター等で資料の投影をしてもよろしいでしょうか。 ④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よろしいでしょうか。	①プレゼンテーションの日時は、応募締め切り後、7月上旬に時間も含めてお知らせいたします。 ②説明時間は、団体の応募状況により異なりますが、概ね10分弱、質疑応答は10分程度を予定しております。 ③プロジェクターは利用可能です。 ④原則事業計画書に基づいてご説明ください。事業計画書を補完する資料については可能としますが、審査対象からは除きます。利用する場合は、ブラインド化のうえ事前にご提出いただけます。
12	横浜市市営住宅等指定管理者公募要項	12ページ・(3)エ	「4その他(1)自主事業に対する提案事業(野庭住宅・野庭団地地域活動支援)Cブロックのみ」については、Cブロックへの応募を行わない場合は提出不要との認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	横浜市市営住宅等指定管理者公募要項	13ページ・5(4)イ	事業計画書には団体名称等を記載しなければ、現行事業者としての取組みを記載してもよろしいでしょうか。	問題ありません。
14	横浜市市営住宅等指定管理者管理業務細目	1ページ・2(1)	市が開催する研修及び勉強会について現在予定されている研修及び勉強会の予定があればご教示ください。	新指定管理者決定後、業務開始までに研修等を予定しています。また、指定期間中においても、必要に応じて研修等を実施していきます。
15	横浜市市営住宅等指定管理者管理業務細目	6ページ・5(3)オ、10ページ・6(6)ウ	エレベーターや緊急通報装置、機械式駐車場等、本公募時の仕様から機器更新となる設備がありましたら、対象住宅・更新後の設備機器項目・メーカー・型番・数量をご教示ください。	令和5年度の機器更新については現時点で事業者決定に至っていないため、お答えできません。
16	横浜市市営住宅等指定管理者管理業務細目	6ページ・5(3)オ(シ)	(シ)自家用電気工作物の管理については、Gブロックの長津田スカイハイツのみと記載がありますが、借上住宅等で自家用電気工作物が設置されている住宅は対象外との認識でよろしいでしょうか。対象内となる場合、各ブロックの対象の住宅をご教示ください。	対象は長津田スカイハイツのみです。

No.	資料名	項目	質問等	回答
17	横浜市市営住宅等指定管理者管理業務細目	6ページ・5(3)	Dブロック・Eブロックについて、対象施設毎の保守業者名をお示しください。それぞれのブロックについて、直近3年間の保守点検費用の実績額内訳を保守項目毎ご教示ください。また、可能であればさらに団地毎の実績額をご教示ください。	保守業者名については各種データを参照してください。保守点検費用の実績額内訳については、HPの指定管理者事業報告を参照してください。
18	横浜市市営住宅等指定管理者管理業務細目	6ページ・5(3)才10・6(6)ウ	各住宅の設備機器について、緊急通報装置等の設備が本公募以降に計画修繕等により仕様書記載の機器と入れ替えが発生することで保守会社に変更となり、申請時の指定管理料から増額となる場合、指定管理料は協議事項となるとの認識でよろしいでしょうか。	変更前の保守会社に準じた費用で見込んで構いません。事業計画書の内容に基づき、変更後の内容を加味し、協議により定めることとなります。
19	横浜市市営住宅等指定管理者管理業務細目	7ページ・4(7)エ	口座振替納入済証明書を発行する際のインボイスの対応について、必要な対応があればご教示ください。	今後、国の方針等に変更がなければ、発行に際し、必要な本人確認を除き、特段、対応していただくことはありません。
20	横浜市市営住宅等指定管理者管理業務細目	7ページ・5(5)	現在のD・Eブロックの防火管理者及び統括防火管理者に選任されている人数をご教示ください	防火管理者は各住宅1名、統括防火管理者は0名です。
21	横浜市市営住宅等指定管理者管理業務細目	8ページ・5(8)	借上住宅の共益費の運用に関する費用については、「別途入居者と指定管理者が契約する」との記載がありますが、本業務に係る費用は「様式3 収支予算書」での提案には含まれず、指定管理者選定後に別途費用を算出するとの認識でよろしいでしょうか。また、今回の提案を含む必要がある場合は、D・Eブロックの水道光熱費・口座振替件数の直近の実績額をご教示ください。	借上住宅の共益費の運用に関する人件費、事務費は積算に含める必要があります。光熱水費用は令和3年度実績となりますが、以下のとおりです。口座振替件数は把握しておりません。 ・D 3,317千円 ・E 7,688千円
22	建築基準法第12条点検業務仕様書	—	D・Eブロックについて、対象団地をご教示ください。また、特定建築物定期点検については対敷地面積、階数、延べ床面積、実施時期をご教示ください。	全住宅が対象になります。各住宅の概要は、公募用詳細データやHPを参照ください。点検は8～9月に実施しています。
23	AED設置管理業務仕様書	—	「横浜市が指定する住宅へAEDを設置する」とありますが、現在設置されている住宅(瀬谷区・楽老ハイツ)以外に設置する予定はありますでしょうか。また、AEDを設置する際は、購入ではなくリース契約での設置でもよろしいでしょうか。	AEDの新規設置については未定です。購入かリース契約かについては業務仕様書で指定しており賃借としてください。
24	給水施設等保守点検業務共通仕様書	5中水道施設及び太陽熱給湯設備	適正な費用算出のために川井本町住宅の中水道施設及び太陽熱給湯設備について、再委託している場合はその業者名と実績額をご教示ください。もし、これらを開示頂けない場合、現地確認をさせていただけますでしょうか。	委託金額はお示しできませんが、再委託している事業者は(株)神奈川保健事業社になります。
25	給水施設等保守点検業務共通仕様書	5ページ・(3)	中水道施設において雨水貯留槽等清掃を実施した際に発生する汚泥については産業廃棄物処理を行うとの認識でよろしいでしょうか。その場合の産業廃棄物処理費用は修繕費からの支払いとなりますでしょうか。	費用は施設管理費からの支払いとなります。
26	消防施設保守点検業務共通仕様書	3(1)イ	設置後10年を超える連結送水管設備について、耐圧試験を実施する旨の記載がありますが、次期指定管理期間の5年間で団地毎の実施対象年度をご教示いただけますでしょうか。また、屋内消火栓ホースについても同様に団地毎の実施対象年度をご教示ください。	寿町スカイハイツを除く住宅の連結送水管設備について3年毎に耐圧試験を実施予定です。消火栓ホースで製造年から10年が経過し耐圧試験が必要となるものは、交換の場合があり把握していません。
27	緊急通報設備保守点検業務共通仕様書	—	ガス漏れ検知器の設置住宅について、直接建設型の市営住宅は指定管理者の負担とありますが、具体的な指定管理期間の対象団地・交換個数をご教示ください。	長津田スカイハイツ 31個 岩崎町住宅 27個 グリーンヒル上白根 30個 不老町住宅 24個 矢向第二住宅 21個 藤棚ハイツ 22個 平戸住宅 30個 川井本町住宅 0個 ブロムナード矢部 30個 北八朔住宅 149個 名瀬第二住宅 51個 清水ヶ丘ハイツ 20個 戸塚原宿住宅 74個 富岡西ハイツ 39個 大豆戸町住宅 19個 十日市場ヒルタウン 95個 笹野台住宅 61個 上瀬谷住宅 84個 善部町住宅 0個 南日吉住宅 0個 桜ヶ丘グリーンハイツ 0個 (交換周期 1回/5年)
28	緊急通報システム一覧	—	No.78の神奈川区グリーンピア片倉の保守会社は都市設計となっていますが、問い合わせたところ、「他社がリニューアルしたため、2023年5月末で保守契約が解除になりました。」との返答がありました。このような場合はどのように対応すればよろしいでしょうか。	グリーンピア片倉については、2023(R5)年にアイホン製システムへの全面更新を行っていますので、アイホン(株)にご確認ください。 なお、公募以降に保守会社に変更となる住宅については、変更前の保守会社に準じた費用で見込んで構いません。事業計画書の内容に基づき、変更後の内容を加味し、協議により定めることとなります。

No.	資料名	項目	質問等	回答																																																						
29	緊急通報システム一覧	—	緊急通報システムについて、愛知時計電機機より、2019年度の緊急通報装置生産終了に伴い、随時保守点検を撤退する予定との話を伺いました。今後、Bブロックのテラスハウス西大口は2022年度が保守点検終了、Cブロックのポナール戸塚は2025年度で保守点検終了となる予定ですが、このような場合は費用をどのように見込めばいいでしょうか。	テラスハウス西大口については、2023(R5)年にアイホン製システムへの全面更新を行う予定です。ポナール戸塚については、2019(R1)年以降も保守契約は継続可能な旨、2020(R2)年に愛知時計に確認しています。なお、公募以降に保守会社に変更となる住宅については、変更前の保守会社に準じた費用で見込んで構いません。事業計画書の内容に基づき、変更後の内容を加味し、協議により定めることとなります。																																																						
30	増幅機構付油圧制震装置保守点検業務仕様書	—	本仕様書に記載されている増幅機構付油圧制震装置が設置されている住宅をご教示ください。	各種データに記載のとおり、滝頭第二住宅と小菅が谷第二住宅の2住宅です。																																																						
31	横浜市市営住宅ブロック概要	—	各年度の記載金額は消費税込の金額となりますでしょうか。	ご理解のとおりです。																																																						
32	市営住宅一覧	—	駐車場について、D・Eブロックの団地毎の空き区画数をお示しください。	D・Eブロックの駐車場の利用率は以下のとおりです。 令和5年3月31日現在 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>住宅名</th> <th>利用率</th> <th></th> <th>住宅名</th> <th>利用率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10">D</td> <td>ひかりが丘住宅</td> <td>33%</td> <td rowspan="10">E</td> <td>金沢住宅</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>旭グリーンハイツ</td> <td>55%</td> <td>金沢第二住宅</td> <td>47%</td> </tr> <tr> <td>今宿ハイツ</td> <td>70%</td> <td>金沢第三住宅</td> <td>63%</td> </tr> <tr> <td>東希望が丘ハイツ</td> <td>50%</td> <td>谷津坂住宅</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>グリーンヒル上白根</td> <td>58%</td> <td>金沢柴町住宅</td> <td>49%</td> </tr> <tr> <td>二俣川雲沢住宅</td> <td>16%</td> <td>金沢谷東ハイツ</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>中希望が丘ハイツ</td> <td>35%</td> <td>富岡西ハイツ</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>川井本町住宅</td> <td>56%</td> <td>南三双住宅</td> <td>42%</td> </tr> <tr> <td>笹野台住宅</td> <td>55%</td> <td>洋光台</td> <td>51%</td> </tr> <tr> <td>鶴ヶ峰南住宅</td> <td>42%</td> <td>岡村住宅</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>善部町住宅</td> <td>36%</td> <td></td> <td>杉田住宅</td> <td>46%</td> </tr> </tbody> </table>		住宅名	利用率		住宅名	利用率	D	ひかりが丘住宅	33%	E	金沢住宅	60%	旭グリーンハイツ	55%	金沢第二住宅	47%	今宿ハイツ	70%	金沢第三住宅	63%	東希望が丘ハイツ	50%	谷津坂住宅	40%	グリーンヒル上白根	58%	金沢柴町住宅	49%	二俣川雲沢住宅	16%	金沢谷東ハイツ	29%	中希望が丘ハイツ	35%	富岡西ハイツ	27%	川井本町住宅	56%	南三双住宅	42%	笹野台住宅	55%	洋光台	51%	鶴ヶ峰南住宅	42%	岡村住宅	50%		善部町住宅	36%		杉田住宅	46%
	住宅名	利用率		住宅名	利用率																																																					
D	ひかりが丘住宅	33%	E	金沢住宅	60%																																																					
	旭グリーンハイツ	55%		金沢第二住宅	47%																																																					
	今宿ハイツ	70%		金沢第三住宅	63%																																																					
	東希望が丘ハイツ	50%		谷津坂住宅	40%																																																					
	グリーンヒル上白根	58%		金沢柴町住宅	49%																																																					
	二俣川雲沢住宅	16%		金沢谷東ハイツ	29%																																																					
	中希望が丘ハイツ	35%		富岡西ハイツ	27%																																																					
	川井本町住宅	56%		南三双住宅	42%																																																					
	笹野台住宅	55%		洋光台	51%																																																					
	鶴ヶ峰南住宅	42%		岡村住宅	50%																																																					
	善部町住宅	36%		杉田住宅	46%																																																					
33	月極駐車場一覧・時間貸駐車場一覧	—	Dブロック、Eブロックの指定管理者の月極駐車場の管理運営及び時間貸駐車場の設置運用にかかる収入額をご教示ください。	指定管理者が実施しているため、市は把握していません																																																						
34	賃金水準スライドの対象となる人件費に関する提案書	—	提案書基礎単価欄について、職位により基礎単価は異なりますが、職位毎の単価毎の記載が必要となりますでしょうか。また、記載する基礎単価は税込・税抜どちらの記載となりますでしょうか。	基礎単価については、様式に沿って雇用形態ごと(「正規雇用職員等」「臨時雇用職員等」)の記載でも、職位ごとに分けての記載でも構いません。基礎単価は、指定期間中に一律で用いる単価であるため、指定期間を通じて用いることが可能な額を算出してください。定期昇給等賃金水準の変動以外の要素により、人件費の単価が変わることが予想される場合には、それを勘案して、基礎単価を算出していただくこととなります。なお、基礎単価は消費税込みの金額をご記載ください。																																																						
35	様式2横浜市市営住宅等事業計画書	2(1)	事務所配置場所について、管理区域外の配置は減点の対象となりますでしょうか。重視すべき点をご教示ください。また、より良いご提案をさせて頂くため、事務所の配置について加減点となる要素があればご教示ください。	事務所の配置については、事務所設置場所のほか、交通の利便性やバリアフリー状況などを考慮し総合的に判断いたします。																																																						
36	様式2横浜市市営住宅等事業計画書	4(2)	課題に対する提案事業について、記載する内容は1~4までの課題に対しての提案であれば、1~3の課題の下に記載されている例示内容を含めずその他の内容を記載してもよろしいでしょうか。	1から4までのそれぞれの課題に対して記載してください。例示は含めず、その他の内容を記載も可ですが、4項目それぞれご提案ください。																																																						
37	公募説明会資料 共用部分代行管理及び共益費徴収制度について	8ページ・2	共用部分代行管理及び共益費徴収制度に関する公募時の提出資料について、横浜市市営住宅等指定管理者公募要項3ページ「(3)ウ指定管理料」において、事業計画書(収支予算書)には共用部分の代行管理に関する費用は含めないと記載がありますが、説明会配付時の資料では様式2「3(1)適正な応募価格の設定」に固定費を含むと記載されています。そのため、共用部分の代行管理に係る固定費のみ事業計画書(収支予算書)と様式2「3(1)適正な応募価格の設定」へ計上する認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。共用部分の代行管理及び共益費徴収制度に係る費用について、様式3(収支予算書)及び様式2(事業計画書)「3(1)適正な応募価格の設定」へは、固定費のみご計上いただき、従量費については含めないでください。																																																						
38	公募説明会資料 共用部分代行管理及び共益費徴収制度について	8ページ・2	(1)の様式2「(9)共用部分代行管理及び共益費徴収制度」に関する事業計画書への記載について、「本制度に係る費用全般についてご記入ください」とありますが、これは固定費としてどのような項目が費用計上されるかという項目を記載するとの認識でよろしいでしょうか。	様式2(事業計画書)の「(2)共用部分代行管理及び共益費徴収制度」の「ウ 共用部分代行管理のコスト縮減・効率化」については、固定費に限らず、本制度に係る費用全般についてご記載ください。																																																						
39	—	—	以下の入居者数をブロック毎にご教示ください。 ・障害者 ・外国人 ・65歳以上の単身高齢者 ・65歳以上の高齢者のみ世帯 ・70歳以上の単身高齢者 ・70歳以上の高齢者のみ世帯 ・75歳以上の単身高齢者 ・75歳以上の高齢者のみ世帯	各種データとして「令和4年度末時点入居者・入居世帯数」をHPにて公表しましたので、参照ください。																																																						