

提案仕様書等に関する質問の回答
【明石市営住宅維持管理・修繕等業務委託】

No	質問内容	資料名及びページ番号
Q1	業務責任者等の名義で即日押印交付する書類はありますでしょうか。ある場合、内容をご教示ください。	-
A1	ありません。	
Q2	現状、入居者等から直接現金を受領する等、業務受託者・業務従事者が扱う金銭はありますでしょうか。ある場合、およその受領頻度と金額をご教示ください。	-
A2	ありません。	
Q3	業務受託者にて用意すべき印刷物や配付物はありますでしょうか。ある場合、種類・部数等をご教示ください。	-
A3	経常的に用意すべきものではありませんが、受託業務実施にあたり、入居者、施設隣接者、自治会等に対し、予め周知を行う必要がある場合の周知文・説明資料等は用意いただきます。	
Q4	業務受託者から入居者等へ郵送すべき書類、返信用封筒の郵送料負担はありますでしょうか。ある場合、種類・部数・発送回数等をご教示ください。	-
A4	ありません。	
Q5	本公告に関する説明会、現地見学会等は予定されておりますでしょうか。	-
A5	予定していません。	
Q6	「(2)⑤電話番号等の業務責任者の連絡先」とありますが、様式 4 には申請責任者ではなく様式 16 の配置予定責任者の連絡先を記載するという認識でよろしいでしょうか。また、様式 27 の見積代理人とは異なってもよろしいでしょうか。	応募案内 2 頁

A6	お見込みのとおりです。	
Q7	実態に即した提案を行いたいため、現在の「企画提案」を開示いただけないでしょうか。	企画提案書作成要領 1 頁
A7	企画提案は、現状に囚われることなく、応募事業者の実績・独自ノウハウに基づく効果的かつ効率的な提案を期待するものであること踏まえ、現在の企画提案書の開示は行いません。	
Q8	実態に即した提案を行いたいため、現在の「業務スケジュール」を開示いただけないでしょうか。	企画提案書作成要領 1 頁
A8	A7に同じ。	
Q9	「業務スケジュール」における「着手」「成果物」の定義をご教示ください。「着手」とは選定結果の公表日（11/21 予定）、「成果物」とは2024年3月分の実績報告でしょうか。	企画提案書作成要領 1 頁
A9	「着手」については、お見込みのとおりです。 「成果物」とは、提案仕様書(P9)4業務報告に必要な添付書類及び、年度の事業完了報告のことです。	
Q10	2各様式の記載に係る留意事項等 「②1企画提案 A4サイズ（両面印刷で6ページ以内とする。）」とありますが、1ページのカウントは両面（両面に刷った場合、紙は3枚ではなく6枚以内であれば良い）という認識で良いでしょうか。	企画提案書作成要領 1 頁
A10	両面印刷で3枚です。	
Q11	1 対象業務(4)履行期間 「本業務を適正に履行している場合は、2028年3月31日まで随意契約により1年単位で契約する。」とありますが、『適正な履行』か否かを判断する基準やチェック項目、確認されるご担当者様等について定められている事項がありましたらご教示ください。	公告文 1 頁
A11	判断する基準やチェック項目について定めはありませんが、業務の目的物を確認して、適正に履行されているか判断します。 住宅課長が検査員、住宅課管理係長が監督員として確認します。	

Q12	1 対象業務(4)履行期間 「本業務を適正に履行している場合は、2028年3月31日まで随意契約により1年単位で契約する。」とありますが、翌年度の契約更新についていつ頃決定される予定でしょうか。	公告文 1 頁
A12	第三四半期以降、継続を前提とした見積の徴収、協議・調整を行います。年度末の当該年度予算の議決承認により正式に決定されます。	
Q13	1 対象業務(5)提案上限額 132,000,000 円/年(税込)については、2023年4月1日~2024年3月31日の単年度上限額でしょうか。それとも、2028年3月31日までの金額の年額上限額でしょうか。	公告文 1 頁
A13	2024年3月31日までの単年度上限額です。	
Q14	1 対象業務(5)提案上限額 前回より上限額が上昇していますが、主な要因等をご教示ください。	公告文 1 頁
A14	物価・資材等の高騰を要因としたものです。	
Q15	提案上限額の算定根拠をご教示ください。尚、物価上昇や人件費の高騰(最低賃金含む)など維持管理費等の価格は上昇基調にあり、本変動要素は上限額の設定に見込まれていますでしょうか。	公告文 2 頁 3
A15	物価・資材等の高騰を見込み、令和4年度の修繕費等の事業費を10%増額し、算定したものです。	
Q16	提案上限額の算定根拠について、とても厳しい上限額で設定されていると考えますが、5年間の中で別途上限額の見直しが必要となる可能性があります。その場合は協議可能と考えてよろしいでしょうか。	公告文 2 頁 3
A16	お見込みのとおりです。	
Q17	10 契約保証金 契約保証金の入金については、選定結果発表・通知後の7日以内に行う必要があるのでしょうか。また、「保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結」を行う場合には、いつ頃までに締結をすればよろしいでしょうか。	公告文 4 頁

A17	契約保証金の入金または履行保証保険契約については、本契約締結に合わせて行っていただきます。期日については改めて通知します。	
Q18	18 その他(7)「配置予定技術者等は、死亡、退職等の特別な事情がある場合を除き変更は認められません。」とありますが、配置予定技術者等とは業務責任者及び主任技術者のことを指すのでしょうか。また、変更が認められないのは管理開始後の契約期間内のことであり、契約を延長頂ける場合、次年度の契約締結前に様式 8 を再度提示することで担当者の変更が可能という認識でよろしいでしょうか。	公告文 6 頁
A18	配置予定技術者等とは様式 16 の配置予定業務責任者です。延長を含み、契約が継続している間は、死亡、退職等の特別な事情がある場合を除き、変更は認められません。	
Q19	対象住宅 2,087戸の内、現在の入居戸数(入居率)をご教示ください。	公告文 7～9 頁
A19	入居戸数は 1,391 戸 (66.7%) になります。(令和 4 年 4 月 1 日現在)	
Q20	プレゼンテーションの参加可能人数をご教授頂けないでしょうか。また、資料は事業計画書を基に作成し投影可能でしょうか。投影可能な場合、その資料を配布することは可能でしょうか？	公告文 4 頁 8
A20	会場に入室可能な人数はプレゼンテーションを行う者を含めて 5 名以内とします。事業計画書を基に作成した資料を投影して、その資料を配布することは可能です。	
Q21	特別市営住宅である「貴崎店舗」について、一般の市営住宅と管理上異なる点があればご教示ください。また別途特別な業務が発生することはありますでしょうか。	公告文 9 頁
A21	「貴崎店舗」については、管理上異なる点、特別な業務はありません。なお、全 7 室のうち 4 室 (9 棟 101 号・102 号、10 棟 101 号・102 号) については、グループホームとして活用しています。管理・修繕等については使用事業者を窓口として調整を行いますが、特別な業務は発生しません。	
Q22	企画提案書「1 企画提案」「2 スケジュール」に関する採点がありませんが、当該資料に記載された内容についてはどのような評価となるのでしょうか。	採点表

A22	「1 企画提案」「2 業務スケジュール」で概要、基本的な考え方が示され、次項番以降で詳細、具体的な取り組み方法の提案があるものと考えているため、単独ではなく、次項番以降の評価に含まれます。	
Q23	5 プレゼンテーション プレゼンテーションは「パソコン等の機器を使用しても構いません。」とありますが、提出する企画提案書等をまとめたプレゼンテーション資料を別途作成して持参しても良いでしょうか。また、当日当該資料を配付しても良いでしょうか。	選定要領 1 頁
A23	プレゼンテーション資料の別途作成と持参、当該資料の当日配付とも可能です。	
Q24	4(1)受託者担当者 現行受託者の業務責任者と業務従事者の配置人数・役割をご教示ください。また、業務責任者と業務従事者の兼務はありますか。	提案仕様書 2 頁
A24	業務責任者 1 名、業務従事者 2 名（施設保全担当、事務受付担当各 1 名）。業務責任者と業務従事者の兼務はできません。	
Q25	4(1)受託者担当者 現在、受託担当者が勤務している場所をご教示ください。また、当該勤務場所に入居者等の来訪はあるのでしょうか。ある場合、おおよその来訪数をご教示ください。	提案仕様書 2 頁
A25	勤務場所) 明石市営住宅修繕受付センター（明石市本町 1 丁目） 当該勤務場所への来訪者は年間数名。通常業務に係る入居者の来訪は基本ありません。	
Q26	4(1)受託者担当者 受託担当者の勤務場所に指定は無いという認識で良いでしょうか。	提案仕様書 2 頁
A26	勤務場所の指定はありませんが、円滑な受託業務の実施のため、市内に勤務場所があることが望ましいと考えています。	
Q27	市営住宅敷地及びその他住宅課所管用地の維持管理・・・は、P6（4）④の市営住宅駐車場の管理上必要な修繕、剪定等を実施する内容と理解でよろしいでしょうか？	提案仕様書 3 頁 5 - （4）
A27	P6（4）の全ての項目が対象です。	
Q28	5(5)市営住宅内施設の計画的修繕業務 2023 年度～2027 年度までの計画的修繕項目及び予算について、年度ごとにご教示ください。	提案仕様書 3 頁

A28	計画的修繕業務は、設備の老朽化等により更新、修繕が必要な設備を改修している業務のため、設備保守管理等業務の点検で指摘された事項を踏まえて計画、実施します。2023年度以降の計画については業務受託者との協議の上で決定します。予算については、例年緊急修繕業務の予算の執行状況を踏まえて実施しておりますので、過去実績を参照の上で見積りへの反映をお願いします。	
Q29	11 業務報告「実績報告は毎月1回及び本市の求めに応じて」とありますが、現在の「実績報告」の実施頻度をご教示ください。また、実績報告の時の項目を把握したいため、昨年度実績報告書や報告書の書式を開示いただけますでしょうか。	提案仕様書 4 頁
A29	実績報告の実施頻度は定例が月1回、随時報告が月1回の月2回程度です。実績報告書などの項目については、提案仕様書 P9・4 業務報告をご確認ください。報告書は任意書式のため、特定の書式はありません。	
Q30	1 対応時間「市役所の開庁時間帯に合わせて修繕受付センターを開設すること」とありますが、本センターは電話受付のみか、窓口カウンター等入居者来所を想定した事務所環境が必要かをご教示ください。	提案仕様書 5 頁
A30	基本は電話での受付ですが、直接来訪されるケースも想定の上、事務所環境を整えてください。	
Q31	1 対応時間「無休で24時間常時受け付け及び即応できる時間外緊急受付センターを開設」とありますが、場所や対応者の指定があればご教示ください。	提案仕様書 5 頁
A31	指定はありません。	
Q32	2 業務内容(2)市営住宅退去跡確認業務「②入居者の責により原状回復を要する破損・汚損等がある場合は、負担額を査定し」とありますが、査定項目・金額等については基準があるでしょうか。ある場合、ご提供をお願いします。	提案仕様書 6 頁
A32	質問回答資料1のとおりです。なお、単価は前年度の空家修繕実績から年度ごとに見直しを行います。	
Q33	2 業務内容(2)市営住宅退去跡確認業務「②入居者の責により原状回復を要する破損・汚損等」に関する修繕費用の徴収を実施するのは明石市、業務受託者のどちらでしょうか。	提案仕様書 6 頁

A33	本市で行います。	
Q34	2 業務内容（3）空家修繕業務 「空家修繕を行った住戸に新たに入居した者から、不具合の報告があった場合は、速やかに対応し、施工上の瑕疵の場合は無償対応とする」とありますが、無償対応を行う期間等の定め（入居の日から半年まで等）があればご教示ください。	提案仕様書 6 頁
A34	修繕内容によりますが、入居日から最長 1 年間程度対応しています。	
Q35	2 業務内容（4）明石市営住宅跡道路残地の維持管理業務について、過去 3 年間の実施件数と実績金額をご教示ください。	提案仕様書 6 頁
A35	大観町） 2019 年 1 件 1,139,184 円（税込） 2020 年 2 件 1,597,890 円（税込） 朝霧南町 3 丁目） 2019 年 1 件 220,000 円（税込） 2021 年 2 件 271,700 円（税込）	
Q36	2 業務内容（5）市営住宅内施設の計画的修繕業務本業務受託者が実施する計画的修繕業務の範囲（〇〇万円以内等）をご教示ください。	提案仕様書 6～7 頁
A36	A28 に同じ。	
Q37	2 業務内容（5）市営住宅内施設の計画的修繕業務本業務に関する費用は何を根拠にご提示すれば良いでしょうか。適切な費用の算定のため、来年度の修繕予定項目や数量等、積算可能な資料のご提供をお願いします。	提案仕様書 6～7 頁
A37	A28 に同じ。	
Q38	2 業務内容(3)空家修繕業務、3 業務水準 (3)②空家修繕業務 2(3)には「空家修繕件数は年間 35 件程度を想定している」また、3(3)②には「原則として、1 住戸当たり 880,000 円（税込）で実施する」と記載があります。提案する見積書には、35 件×880,000 円（税込）の金額を計上する必要があるという認識で良いでしょうか。	提案仕様書 6、8 頁

A38	お見込みのとおりです。	
Q39	2(4)市営住宅敷地及び市営住宅跡道路残地の維持管理業務、3 業務水準 (4)過去の実績「樹木剪定・伐採、除草等」の金額には年度ごとにそれぞれ差がありますが、複数年度に跨った実施計画書があるのでしょうか。計画がある場合、適切な費用算出のため 2023 年度～2027 年度の計画書のご提供をお願いします。	提案仕様書 6、8 頁
A39	複数年度に跨った実施計画書はありません。	
Q40	(6)設備保守管理等業務 エレベーター保守点検業務について、全てメーカー系による FM 方式の保守点検でしょうか。非メーカーによる保守点検や POG 方式で実施している住宅があればご教示ください。また、月 1 回の点検とありますが、遠隔による点検を実施している場合は、有人点検の頻度をご教示ください。(〇ヶ月に 1 回等)	提案仕様書 7 頁
A40	基本的にはメーカー系による FM 方式の保守点検を月 1 回行っていますが、大久保の上住宅と西朝霧丘住宅 2 棟については、遠隔による点検を実施しており、有人点検を 2ヶ月に 1 回行っています。	
Q41	(6)設備保守管理等業務 建築定期点検について、外壁の全面打診調査を行う必要がある住宅が期間内にありましたら実施年度・対象住宅及び赤外線調査が可能かについてご教示ください。	提案仕様書 7 頁
A41	外壁の全面打診調査は 3 年に一度行っており、今回は 2024 年の予定です。赤外線調査の実施は可能ですが、見積額を提示いただいた上での協議を要します。	
Q42	(6)設備保守管理等業務 簡易専用水道定期検査業務について管理人もしくは入居者に委託している業務があれば対象住宅及び委託料についてご教示ください。	提案仕様書 7 頁
A42	管理人もしくは入居者に委託している業務はありません。	
Q43	(6)設備保守管理等業務 「緊急通報システム」の記載がありますが、警報を受信した際の対応方法等、日常の管理状況をご教示ください。	提案仕様書 7 頁
A43	「緊急通報システム」の警報を受信した際の対応については、業務委託に含まれていません。「緊急通報システム」の機器の保守・修繕が対象業務です。	

Q44	(6)設備保守管理等業務 「緊急通報システム」の詳細資料(受信警報、設置個所、メーカー、点検方法等)のご提供をお願いします。また、点検はメーカーにて実施する必要がありますでしょうか。	提案仕様書 7 頁
A44	メーカー: パナソニック システム: インターホンシステム 設置個所: 魚住北及び東二見住宅内のシルバーハウジング(各 34 戸) 機器: 押しボタン、握りボタン、水センサー メーカーでの点検が必要との認識からパナソニック防災システムズ(株)にて点検を行っています。	
Q45	(6)設備保守管理等業務 「緊急通報システム保守点検業務」の結果、修繕を行うこととなった場合の 負担区分をご教示ください。	提案仕様書 7 頁
A45	修繕については市の負担となり、受託業務の修繕費で対応することになります。	
Q46	2 業務内容(6) 設備保守管理業務 防火管理補助業務に「定期点検及び性能試験(年 1 回)」との記載がありますが、機器点検年 1 回/機器・総合点検年 1 回の計 2 回と同意義として理解しております。差し支えないでしょうか。また、連結送水管耐圧性能試験等は含まれていないと解釈していますが、差し支えないでしょうか。	提案仕様書 7 頁
A46	点検の実施回数についてはお見込みのとおりですが、連結送水管耐圧性能試験等は補助業務に含まれます。	
Q47	(6)設備保守管理等業務 防火管理補助業務において、防火管理者は選任しなくていいという理解でよろしいでしょうか。また、現在の防火管理者選任方法をご教示ください。	提案仕様書 7 頁
A47	防火管理者の選任は不要です。防火管理者には資格を取得した住宅課員を選任しています。	
Q48	2 業務内容(6) 設備保守管理業務 遊具点検業務において、(有資格者による点検は求めません。)との記載がありますが、受託者において資格を持たない者が点検業務を実施する場合に、点検の基準・方法など定められているものがあればご教示ください。	提案仕様書 7 頁
A48	遊具、ベンチ等の本体に腐食(さび)、腐朽、破損、ぐらつき、傾き、作動不良等、危険箇所がないかを目視、必要に応じて、打診、荷重をかけるなどの確認を行ってください。 国土交通省「公営住宅等日常点検マニュアル」参照。	

Q49	エレベーター保守点検業務において、製造業者によるフルメンテナンス契約が必要という理解でよろしいでしょうか？	提案仕様書 7 頁 2 - (6)
A49	お見込みのとおりです。	
Q50	エレベーター保守点検業務における「緊急対応」はエレベーターの不具合に対する緊急対応の理解でよろしいでしょうか？	提案仕様書 7 頁 2 - (6)
A50	お見込みのとおりです。	
Q51	(7) その他業務 「①修繕受付センター開設時間中の安否確認」について、過去 3 年間の確認件数をご教示ください。	提案仕様書 7 頁
A51	令和元年 (11 件)、令和 2 年 (2 件)、令和 3 年 (3 件) になります。	
Q52	(7) その他業務 「①修繕受付センター開設時間中の安否確認」について、安否確認の手法 (電話を複数回行うのみ、現地にて警察等と連携の上で入室確認まで行う等) についてご教示ください。	提案仕様書 7 頁
A52	安否確認について、場合によっては現地にて警察等と連携の上で入室確認まで行い、状況によっては関係者退室後の施錠までを行います。	
Q53	(7)その他業務 ①修繕受付センター開設時間中の安否確認について現在実施している内容・頻度・対象者等をご教示ください。	提案仕様書 7 頁
A53	内容) A52 に同じ。 頻度) 不定期 対象者) 入居者	
Q54	(7)その他業務 ②設備・機器に係る年次修繕計画の立案について 2023 年度の計画があればご提供ください。(なければ参考までに 2022 度の資料をご提供ください。) また、立案時に受託者より市へ提示している修繕計画提案の根拠資料等があればご提供ください。	提案仕様書 7 頁
A54	2023 年度以降の業務受託者に対し設備保守管理等業務の結果に基づいて年次修繕計画の立案を求めるものです。	

Q55	(7)その他業務 ③建物巡回点検について具体的にどういった業務を行うのかご教示ください。(点検内容や必要な資格など)	提案仕様書 7 頁
A55	住宅建物本体、外部に取付・設置されている設備・機器、敷地内の状況・設置物、残地の状況・設置物を目視により点検します。必要に応じて、打診、荷重をかけるなどの確認を行います。資格は求めています。	
Q56	(7)その他業務 当該業務における点検項目・チェックリスト等をご提供ください。また、現在は業務責任者又は業務従事者が実施されているという認識で良いでしょうか。	提案仕様書 7 頁
A56	市管理施設の一斉点検に係る点検項目・チェックリストは質問回答資料 2 のとおりです。点検は住宅課員と業務受託者が実施します。空家点検については、業務受託者が室内外状況等に異常の有無について確認を行い任意様式での報告を受けています。業務責任者または業務従事者が実施しています。	
Q57	その他業務・・・①修繕受付センター開設時間中の安否確認ですが、時間外の安否確認はセンター職員でなくても良いとの理解でよろしいでしょうか？	提案仕様書 7 頁 5 - (7)
A57	センター職員以外でも対応は可能ですが、状況によっては受託者担当者勤務場所で保管・管理の空家・共用部鍵を使用する場合があるため、対応できる体制は整えてください。	
Q58	その他業務・・・③・市管理施設の一斉点検に同行した点検及び空家点検（各年 1 回）について点検内容をご教示いただけないでしょうか？	提案仕様書 7 頁 5 - (7)
A58	市管理施設の一斉点検の内容については質問回答資料 2 のとおりです。空家点検については業務受託者が室内外状況等に異常の有無について確認を行い任意様式での報告を受けています。	
Q59	(8)自主事業 現在の受託者が提案している業務があれば内容・頻度等についてご教示ください。	提案仕様書 7 頁
A59	修繕受付センター開設時間中の安否確認（随時） 市管理施設の一斉点検に同行した点検（年 1 回） 空家点検（年 1 回）	
Q60	3 業務水準(2)修繕負担区分 「共用部分の消耗品については、住宅管理人（入居者）が共益費を集め、共益費から購入・交換している」とありますが、消耗品は共用部管球の他に何がありますでしょうか。具体的にご教示ください。	提案仕様書 8 頁

A60	散水栓のパッキン等取替があります。	
Q61	3 業務水準 (3)②空家修繕業務、(4)過去の実績 (3)②に空家修繕業務は、「原則として、1 住戸当たり 880,000 円 (税込) で実施する」とありますが、過去の実績では 1 住戸当たりの単価がそれを下回った金額の年度もあります。この場合、戸当たり 880,000 円×実施件数との差額については、返還の必要 があるという認識で良いでしょうか。また、どのような計算方法で精算を行うのでしょうか。	提案仕様書 8～9 頁
A61	差額分については緊急修繕または計画修繕への流用を可能とし、流用した後に差額があれば精算することになります。	
Q62	2 業務内容(3)空家修繕業務、3 業務水準 (3)②空家修繕業務 3(3)②には「原則として、1 住戸当たり 880,000 円 (税込) で実施する」と 記載がありますが、これは再委託事業者への発注総額の価格でしょうか。業務受託者の人件費や経費も含まれた金額でしょうか。	提案仕様書 8～9 頁
A62	再委託事業者への発注総額の価格です。	
Q63	3 業務水準(2)修繕区分 住宅管理人について、選出は市で行われているのでしょうか。また、住宅管理人への報酬支払等の業務はありますでしょうか。ある場合は見込むべき金 額についてご提示ください。	提案仕様書 8 頁
A63	住宅管理人の選出は市が行っています。住宅管理人への報酬支払等の業務はありません。	
Q64	3 業務水準 (2)修繕区分 入居者負担による修繕は必ず業務受託者が実施するのでしょうか。必要に応じて業者紹介等を行うのでしょうか。その場合、どのような基準で判断されているかをご教示ください。また、可能であれば紹介する業者リストのご提示をお願いします。	提案仕様書 8 頁
A64	入居者負担による修繕については、業務受託者が実施するか、業者等の紹介を行うか、入居者が独自に実施するかを入居者と調整してください。依頼または紹介する場合の業者については、業務受託者が自社の基準に基づき判断・決定してください。	

Q65	3 業務水準 (2)修繕区分 業務受託者が行った入居者負担の修繕について、過去 3 年間の件数・実績金額 (税込) をご教示ください。	提案仕様書 8 頁
A65	入居者負担の修繕については把握していません。	
Q66	3 業務水準 (4)過去の実績 当該実績は業務受託者が再委託事業者に発注した金額でしょうか。それとも、業務責任者や業務従事者の人件費・業務受託者の会社経費等を勘案した金額でしょうか。再委託先への発注金額に加算できる事務手数料率等の定め等があればご教示ください。	提案仕様書 8~9 頁
A66	当該実績は業務受託者が再委託事業者に発注した金額です。業務責任者や業務従事者の人件費・業務受託者の会社経費等は事業費とは別に算出、計上してください。	
Q67	3 業務水準 (4)過去の実績 当社が業務受託者となった場合、業務の実績金額としては、当社の業務責任者や業務従事者の人件費・業務受託者の会社経費等も各業務の再委託金額の金額に追加してご報告するのでしょうか。それとも、再委託金額を明示する必要があるのでしょうか。	提案仕様書 8~9 頁
A67	A66 に同じ。	
Q68	3 業務水準 (4)過去の実績 ウ 剪定・除草業務 剪定・除草業務について、2023 年度の剪定・除草業務の範囲、仕様についてご教授ください。また、剪定・除草業務について、作業範囲 (数量) の決定は、毎年どの時期に決定されているのかご教授ください。	提案仕様書 8~9 頁
A68	対象) 敷地内 3m以上の樹木の剪定・伐採及び駐車場・空家・管理用地の草刈り 作業範囲 (数量) については、依頼や要望を受け、年度予算と勘案しながら都度決定。	
Q69	3 業務水準 (4)過去の実績 当該実績は消費税込み金額という認識で間違いはないでしょうか。	提案仕様書 8~9 頁
A69	お見込みのとおりです。	

Q70	3 業務水準(4)過去の実績 「遊具点検については、受託者にて点検業務を実施」とありますが、当該業務も再委託することが可能であるという認識でよろしいでしょうか。	提案仕様書 8～9 頁
A70	お見込みのとおりです。	
Q71	5 その他(1) 「生活支援員(LSA)との連絡調整等に努めること」とありますが、生活支援員の方は該当する住宅にお住まいであるという認識でよろしいでしょうか。	提案仕様書 9 頁
A71	居住はしていません。 平日（月～金）に魚住北住宅（9時～12時25分）、東二見住宅（13時35分～17時）の集会室内のLSA室に在室しています。	
Q72	5 その他（2）・・・自転車等で持ち主が不明であり、明らかに廃棄物と判断されるものについては、車体番号、防犯登録番号等を警察署に届出たうえで、管理人、自治会長等に報告の上、処分すること。との記載がございますが、自転車の場合は、明石市の「粗大ごみ受付センター」は利用できると考えて差し支えないでしょうか。また、処理券などの費用負担は受託者となりますでしょうか。受託者の負担となる場合、過去3年間の処分実績をご教授ください。自転車等の範囲について、具体的に何処まで含まれるのかをご教授いただき、自転車以外（原付バイク・小型バイク・中型以上のバイクなど、粗大ごみ受付センター取扱外）の過去3年分の処分実績をご開示願います。また、費用負担は受託者となりますでしょうか。	提案仕様書9頁
A72	自転車等の処分については業務受託者が廃棄する場合、産業廃棄物となるため、明石市の「粗大ごみ受付センター」は利用できません。 自転車等の範囲）自転車、原付バイク、自動二輪 処分実績）原付バイク2台、自転車9台 事業費での負担は行っていません。	
Q73	現在の受託者が修繕、保守点検、樹木伐採等の業務を行う上で発注している事業者を業務ごとにご教示ください。	提案仕様書
A73	現在の業務受託者が発注している事業者については、業務受託者が自社の基準に基づき、選定・契約・取引を行っている対象のため、本市からの情報提供は控えさせていただきます。参考として前回プロポーザル時に資料提供した事業者情報を質問回答資料3として再提供します。	

Q74	住宅管理システム等、本業務を実施するに当たって市から貸与される物品等がありますでしょうか。また、当該貸与物の設置場所についてご指定があればご教示ください。	提案仕様書
A74	空家鍵、共用部鍵、入居者名簿 受託者担当者勤務場所において、保管・管理してください。	
Q75	提案書類一覧表、様式集 7 部ご提出する書類のうち、代表者職印が必要な書類については、押印した 1 部を原本とし、6 部は写しをご提出する認識でよろしいでしょうか。	提案書類一覧表、様式集
A75	お見込みのとおりです。	
Q76	「業務責任者の雇用関係を証する書類（写）※健康保険証（※）等」とありますが、健康保険証には社名記載がないため、在職証明書をご提出する形で問題ないでしょうか。	提出書類一覧表 2 頁
A76	お見込みのとおりです。	
Q77	別紙 4 消防設備等一覧表 8-1 西朝霧丘住宅 1 号棟・8-2 西朝霧丘住宅 2 号棟・14 魚住南住宅・16-1 東二見駅北住宅 1 号棟・17-1 東二見宮の前住宅・20-2 西二見小池住宅 2 号棟・22-2 西二見住宅 2 号棟に連結送水設備の記載がありますが、それぞれの耐圧性能試験最終実施年度をご教授ください。また、現行の体制下では、連結送水管耐圧性能試験を⑤市営住宅の計画的修繕業務に含めているのか、防火管理補助業務に含めているのか、又は別の取り扱いをしているのかをご教授ください。※西二見小池住宅は、H22-24 築（2010～2012 年）とお見受けしますが、連結送水管が設置後 10 年を経過し、2022 年度は連結送水管耐圧性能試験を実施した実績はありますでしょうか。2023 年度実施の想定となりますでしょうか。	別紙 4
A77	防火管理補助業務に含んでいます。 西二見小池住宅については、2020 年度実施し、次回 2023 年度に実施を要します。	
Q78	別紙 4 消防設備等一覧表 耐圧性能試験が必要になる「屋内消火栓ホース」は、設置されていないと認識しております。差し支えないでしょうか。設置されている場合は、上記同様にどの業務において耐圧性能試験（または交換）を対応しているのかご教授ください。	別紙 4

A78	設置はありません。	
Q79	別紙4 消防設備等一覧表 各住宅に消火器(ABC粉末)の記載がありますが、消火器は全て蓄圧式に切り替わっており、旧規格消火器は設置されていないという認識で差し支えないでしょうか。また、2023年～5年間の内に、交換(または耐圧試験等)が必要になる消火器の数を年度ごとご提供ください。数量のご提供が難しい場合は、過去5年の消火器の交換実績(本数等)を、年度ごとご提供ください。	別紙4
A79	消火器については、混在しています。 交換実績:2018年0本、2019年2本、2020年50本 2021年5本、2022年160本(予定)	
Q80	様式2,3 当該様式は郵送ではなく直接持参する場合は、提出不要という認識でよろしいでしょうか。	様式集 2～5 頁
A80	お見込みのとおりです。	
Q81	様式5、6 様式5、様式6には、2023年4月1日～2024年3月31日までの業務費を記載するという認識で良いのでしょうか。それとも、2028年3月31日までの金額の平均年額を記載するのでしょうか。	様式集 11～14 頁
A81	2023年4月1日～2024年3月31日までの業務費を記載してください。	
Q82	提案額の内訳は建物定期点検の実施有無等により変動すると思いますが、参考業務費内訳書は年度毎の内訳書を提出するのでしょうか。あるいは、2022年度(令和5年度)の見積額で提出するのでしょうか。	様式集 様式5-1 (注釈)
A82	2023年4月1日～2024年3月31日までの業務費を記載してください。	
Q83	様式8「業務責任者が主任技術者を兼ねることを妨げないものとします。」とありますが、「主任技術者」とは「業務従事者」のことを指しているのでしょうか。	様式集 17 頁

A83	「主任技術者」は「業務従事者」ではありません。	
Q84	様式 9 「本業務の受託予定者選定後から事業開始までの本市との協議や業務実施体制の構築等、業務実施の準備について、内容とスケジュールをわかりやすく記載してください。」とありますが、任意様式の「2 スケジュール」との違いは何でしょうか。	様式集 18 頁
A84	様式 9 は受託予定者選定後から事業開始までの内容とスケジュール、「2 業務スケジュール」は受託予定者選定後から年度末までの内容とスケジュールを記載してください。	
Q85	様式 10 「本市が参考に示しているフロー」とはどちらの資料を指しますでしょうか。	様式集 19 頁
Q85	業務フローについて、貴市が参考に示されているフローは資料のどの箇所が該当するのでしょうか。	様式集 様式 10 5 業務フロー
A85	「本市が参考に示しているフロー」が添付されていませんでしたので、質問回答資料 4 の業務フロー図を参考に作成してください。	
Q86	協力会社が対応にあたる場合は、各社の役割と拠点をという記載がございますが、こちらは具体的な協力会社名を記載して提出するという認識でよろしいでしょうか。	様式集 様式 12 7 不具合通報の窓口及び 緊急対応体制
A86	お見込みのとおりです。	
Q87	様式 13 「修繕費については各年度終了後に業務実施実績に基づいて精算を行う精算方式を採り」とありますが、修繕費以外の保守管理費や残存物撤去処分、剪定・除草業務等については精算を行わないという認識で良いでしょうか。	様式集 22 頁
A87	お見込みのとおりです。	
Q88	様式 13 「修繕費については各年度終了後に業務実施実績に基づいて精算を行う精算方式を採り」とありますが、修繕費が提案額を上回った場合にも、明石市より差額について補填いただけるという認識で良いでしょうか。	様式集 22 頁

A88	認識として誤りはありませんが、修繕費の増額については、災害、施設での重大事故・事件への対応等で緊急かつ高額な費用を生じた場合を想定しています。年度当初の契約額内での履行が原則であるため、定期・随時報告時に執行率、執行見込み、前年度比等必要な情報を共有し、適正な執行に努めていただきたいと思います。	
Q89	様式 13 「修繕費については各年度終了後に業務実施実績に基づいて精算を行う精算方式を採り」とありますが、具体的な精算の計算式をご教示いただけますでしょうか。	様式集 22 頁
A89	修繕費と予定額の差額を精算します。	
Q90	様式 14 過去 3 年間の修繕業務における市内業者発注率・発注額をご教示ください。	様式集 23 頁
A90	市内業者発注率・発注額については、2019 年度 (93.56%・32,126,353 円)、2020 年度 (90.93%・35,443,082 円)、2021 年度 (86.37%・22,700,169 円) です。	
Q91	様式 15 現在の受託者が行う「仕様書 (原案) に規定する業務以外」の取組みをご教示ください。	様式集 24 頁
A91	A59 に同じ。	
Q92	様式 17 業務実績調書に添付する実績に関連する契約書の写しですが、契約相手方との守秘義務にあたる部分 (金額、印部分等) をマスキングして提出してもよろしいでしょうか。	様式集 26
A92	守秘義務にあたる部分はマスキングしてください。	
Q93	実績について、複数実績があり、全てを記載すると提出書類が膨大になると思われます。こちらについては代表的な実績を記載し、別紙にて他案件を記入し関連する添付資料は省略するという形式での対応は可能でしょうか。	様式集 様式 17 12 業務実績調書
A93	可能です。	

Q94	企画提案書の様式は word にて作成されていますが、同様式に則り パワーポイントで作成の上、提出することは可能という認識でよろ しいでしょうか。	企画提案書作成 要綱
A94	お見込みのとおりです。	
Q95	呼鈴・インターホン及び関連機器（市が設置したもの）について・・・ 主要部品とそれ以外の部品とに分かれています。主要部品とは具 体的にはどの部分を指すのかご教示いただけないでしょうか？	修繕等負担区分 表 4P
A95	主要部品とは呼鈴・インターホンの本体です。	
Q96	業務を実施するにあたり、管理事務所及び什器備品類については、 受託者負担で準備するという認識でよろしいでしょうか？	
A96	お見込みのとおりです。	
Q97	業務を実施するにあたり、巡回用の車両及び駐車場・修繕に使用す る工具類については、受託者の負担で準備するという認識でよろし いでしょうか？	
A97	お見込みのとおりです。	