

指定管理者募集要項等に関する質問及び回答

№	件名	資料名	ページ・項目	質問内容	回答
1	計画修繕について	募集要項	4ページ4(1)①	現在の劣化診断の報告書や年次計画の提出書類をご提示いただくことは可能でしょうか。	配布資料、施設の確認・調査等を踏まえて、ご提案ください。
2	計画修繕について	募集要項	4ページ4(1)①	計画修繕項目の外壁改修や特定建築物定期点検において、全面打診の対象年度は各住宅でそれぞれいつになりますでしょうか。また、外壁改修においては全面打診を行いますが、赤外線による調査でも問題ないでしょうか。	時期、手法等につきましては、配布資料、施設の確認・調査等を踏まえて、ご提案ください。
3	計画修繕について	募集要項	4ページ4(1)①	江戸川区長寿命化計画に基づき、経年等による部位・部材の劣化及び機器の性能等の低下を考慮して劣化診断等を行いとありますが、計画修繕対象である専有部の【流し台】【風呂釜】【浴槽】等は劣化診断の対象範囲に入りますでしょうか。また【流し台】【風呂釜】【浴槽】等の専有部分について、現在入居中の住戸は診断が困難であるため、空き住戸のみ劣化診断を行うという認識でよろしいでしょうか。	劣化診断等の対象範囲・要否等につきましては、応募者の提案事項となります。
4	計画修繕工事について	募集要項	4ページ4(1)①	計画修繕項目で交付金（補助金）対象となるものはありますか。	計画修繕のうち、江戸川中央一丁目住宅において令和11年度に予定している外壁調査・外壁補修・外壁塗装については、国の補助金（社会資本整備総合交付金）を利用する予定です。 その他交付金の活用がありましたらご提案ください。
5	併設施設の修繕について	募集要項	4ページ4(1)①	計画修繕工事における、併設施設の取扱いについてお伺いします。住宅部分と同一建物内に存在している併設施設（本一色会館及び福祉事務所）については、管理対象外となりますが、計画修繕においても施工対象外と考えてよろしいでしょうか。また、ご提案する指定管理料には併設施設部分の改修費用は含まないものとして考えてよろしいでしょうか。	外壁塗装や法定点検など、建物全体に関わる修繕（密接不可分な修繕）については、併設施設部分も基本的に対応対象となります。 そのため指定管理料には、当該併設施設部分の修繕費用も含めてご提案ください。
6	一般修繕、空家修繕について	募集要項	4ページ4(1)①②	予定想定規模をご教示ください。	配布資料、施設の確認・調査等を踏まえて、ご提案ください。
7	空家修繕の実施方法について	募集要項	4ページ4(1)③	指定管理期間中の年度ごとの空家修繕目標実施戸数があればご教示ください。 また、空家修繕の実施時期については入居者決定後に実施する認識でよろしいでしょうか。	配布資料、施設の確認・調査等を踏まえて、ご提案ください。
8	環境整備について	募集要項	5ページ4(2)②	害虫駆除は3年に1回で見積もりすればよろしいでしょうか。	配布資料、施設の確認・調査等を踏まえて、ご提案ください。

指定管理者募集要項等に関する質問及び回答

№	件名	資料名	ページ・項目	質問内容	回答
9	緊急時入室対応について	募集要項	5ページ4(5)②	緊急対応に関する業務において緊急時入室対応がありますが、指定管理者における鍵の管理の方法はどうなるのでしょうか。 事前に江戸川区とスペアキーの受け渡しを行う、もしくは団地に設置しているキーボックス等にて管理となるのでしょうか。 緊急対応に関する業務にて、江戸川区と指定管理者間で都度専有部の鍵の受け渡しが必要ということであれば、鍵の受け渡し方法及びフローをご教示ください。	緊急時の入室における専有部分の鍵の受け渡しは想定しておりません。緊急対応に関する業務は提案事項となります。
10	緊急時入室対応について	募集要項	5ページ4(5)②	緊急時出入対応について、具体的な事例がございましたらご教示ください。事例がない場合、江戸川区ではどのような状況で緊急時入室対応が発生することを想定されているか、ご教示いただけますでしょうか。	緊急対応に関する業務は提案事項となります。
11	指定管理料の支払いについて	募集要項	5ページ5(2)	概算払い精算方式の定義をご教示ください。 例えば一般修繕や空き家修繕のような毎年発生頻度が異なる業務について、収支予算書で提示した金額を超過した場合、超過した分は精算いただける認識でよろしいでしょうか。	概算払い精算方式は、年度ごとに協定を締結し年度当初に指定管理料を概算で支払い、年度末に精算する方式です。 大幅な変動が生じる場合は、区と指定管理者の協議による旨の規定を協定で定める予定ですが、年度ごとに事業評価、見直しを行い、適宜内容を調整・協議を行いますので、業務は原則指定管理料の範囲内で実施していただきます。
12	ヒアリングについて	募集要項	7ページ6(2)⑦	第二次審査のヒアリングについてお伺いします。 応募団体側の参加可能人数、1団体あたりの所要時間、申請書類以外の資料（プレゼンテーション資料）の持込の可否についてお示しください。	第二次審査（ヒアリング）については詳細が決まっておりません。 第二次審査（ヒアリング）の通知、実施方法については決定後、速やかにお知らせいたします。
13	ヒアリングについて	募集要項	10ページ8(3)②	ヒアリングについて、以下の現予定をご教示ください。 ・ヒアリングの日時に関する通知はいつ頃いただけるでしょうか。 ・参加可能人数 ・ヒアリングの所要時間 ・プロジェクター等で資料の投影をしても良いでしょうか ・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 ・後学のためにプレゼンテーション時に録音をしてもよろしいでしょうか	第二次審査（ヒアリング）については詳細が決まっておりません。 スケジュールについては募集要項に記載のとおりです。 第二次審査（ヒアリング）の通知、実施方法については決定後、速やかにお知らせいたします。

指定管理者募集要項等に関する質問及び回答

№	件名	資料名	ページ・項目	質問内容	回答
14	【過去の重大な事件・事故】の定義について	募集要項 様式集	8ページ7(1)④ア 様式5-2	ア.【過去の重大な事件・事故】の定義に記載されている指定管理業務とは、公営住宅の管理に係わる指定管理業務という認識でよろしいでしょうか。 また、当社が代表団体ではなく、構成団体として施設維持管理業務を行っている指定管理業務で、他の構成団体が発生させた施設維持管理とは関係性のない重大事故・事件については、当社が指導、監督することは困難であるため記載は不要という認識でよろしいでしょうか。	【過去の重大な事件・事故】は公営住宅に限らず、本区及び他の地方公共団体における指定管理業務すべてを対象としてください。 ただし、共同事業体において、他の構成団体が発生させたもので、かつ応募者が関与していない重大事故・事件については、記載の必要はありません。 なお募集要項に記載のとおり、本件は事件・事故があったことのみをもって直ちに減点するものではなく、事故後の対応や再発防止策が適切であるか等の取り組みを確認し、評価することを目的としています。
15	提出書類について	募集要項	14ページ別表③	当法人は、法人税・法人事業税の課税対象外の事業者です。 納税証明書は、課税対象の税のみ提出としてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
16	納税証明書について	募集要項	14ページ別表③	③団体に関する書類「エ.直近2年間の国税の納税証明書（法人税及び消費税）」について電子納税証明書（PDF形式）を印刷したものの提出でもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
17	管理実績について	様式集	様式5-3 2(1)	「当該自治体の評価表等」には、当該自治体との契約に基づき、第三者機関が指定管理業務の実績評価を行ったものは含まれますか。	第三者機関による実績評価については、提出対象に含めても差し支えありません。
18	物価高騰等について	様式集	様式8-1～8-4 収支予算書	経費を見積もる際に、今後の資機材の価格高騰や労務費や最低賃金等の高騰を見込む必要はありますか。また、受託後にそういった価格変動が発生した場合、指定管理料の変更については協議可能でしょうか。	経費の見積もりについては、ご提案事項とします。 大幅な変動が生じる場合は、区と指定管理者の協議による旨の規定を協定で定める予定です。
19	物価変動について	様式集	様式8-1～8-4 収支予算書	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てよろしいでしょうか。（内閣官房・公正取引委員会が作成した「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。）	大幅な変動が生じる場合は、区と指定管理者の協議による旨の規定を協定で定める予定です。
20	一般修繕および空家修繕実績について	その他	説明会配布資料	「区営住宅指定管理料実績・予算資料（総括）」に記載されている一般修繕および空家修繕の実績額について、令和5年度が他の年度と比較して高額となっていますが、その理由について特別な背景などがあるのでしょうか。 一般修繕および空家修繕は実績額を収支計画の積算の参考にしたいため、ご教示いただけますと幸いです。	令和5年度は、退去者と小口修繕の依頼がともに増えたため、例年より支出が多くなりました。

指定管理者募集要項等に関する質問及び回答

№	件名	資料名	ページ・項目	質問内容	回答
21	計画修繕予定表について	その他	説明会配布資料	「江戸川区営住宅計画修繕予定【令和8年度（2026年度）～5カ年】」に記載の「項目：土木、剪定」については、「募集要項5頁、(2)環境に関する業務」に記載がある樹木剪定の実施予定年度という認識でよろしいでしょうか。 また、樹木剪定は「様式8収支予算書」では「環境整備：樹木剪定」に計上し、「計画修繕内訳」の土木は空白でいいという認識でよろしいでしょうか。	前段につきましては、配布資料、施設の確認・調査等を踏まえて、ご提案ください。 後段の計上方法につきましては、お見込みのとおりです。
22	計画修繕について	その他	説明会配布資料	「江戸川区営住宅計画修繕予定【令和8年度（2026年度）～5カ年】」に記載のある、【本一色町第二アパート1号棟の台所フードファン交換、トイレロータンク交換】、【本一色町第二アパート2号棟のトイレロータンク交換、風呂釜取替】、及び【中葛西4丁目アパートの室内電気設備改修】に関してまして、それぞれ前回の交換実績年度に全住戸の設備が交換されたという認識で問題ないでしょうか。	前回の交換実績年度に全住戸の設備が交換されたものとして、ご提案ください。
23	入居者対応について	その他	-	本業務において、個人情報を含む書類を入居者に指定管理者が直接送付する業務は発生しますでしょうか。また発生する場合は、指定管理期間中の年度ごとの送付頻度と送付数量もご教示ください。	例えば、居住者の風呂釜交換等、修繕の内容によっては、居住者との連絡・調整が必要となる場合が想定されます。 連絡手段（電話、郵送等）については様々な方法が考えられるため、配布資料、施設の確認・調査等を踏まえて、ご提案ください。
24	現調時の専有部および共用部の鍵について	その他	-	現地調査時に屋上の鍵や専有部の鍵をお借りしたいのですが、現地調査当日に鍵を受け取り、当日中に返却するといった流れでよろしいでしょうか。	事前でも貸出可能です。受け取り、返却方法など詳細はお問い合わせください。
25	倒木による事故について	その他	-	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るため、現時点において回答はできません。 なお、施設・設備の維持管理については、指定管理業務範囲に応じた適切な管理をお願いするものです。