

流山市営住宅等管理業務委託に係る公募型プロポーザルについての質問及び回答

令和5年10月30日

NO	記載箇所	質問事項	回答
1	-	令和6年4月1日からの業務委託契約書の雛形等を開示していただくことはできますか？	当市が定めている、共通契約書の第7号-2を使用予定です。別添1をご参照ください。
2	仕様書 第14 3 (3)	仕様書 第14 3 (3) に、「法的措置事務の補助」「明け渡しの強制執行時の補助」がありますが、「補助」の具体的な内容を教えてくださいませんか？	「補助」の内容としては、市営住宅管理システムより法的措置対象者情報の抽出、強制執行時の立ち会い等を想定しています。
3	仕様書 第14 5 (1)	仕様書 第14 5 (1) に、「委託者の要請があった場合、適宜住民向け防災セミナーを開催」とありますが、過去の実施内容、実施頻度等を教えてくださいませんか？ また、同 (3) に「委託者の要請があった場合、自治会の総会にオブザーバーとして参加」とありますが、こちらについても、参加要請の頻度等を教えてくださいませんか？	いずれも不定期のものです。直近過去3年（令和2年度から令和4年度まで）の実績は以下のとおり。 ・「防災セミナー」 1回。コロナ禍のため、「防災ハンドブック」の作成及び、入居者へ配布。 ・「自治会の総会にオブザーバーとして参加」 1回。市営住宅入居者が主体となって組織する住民の会より要望があった場合のみ。

流山市営住宅等管理業務委託に係る公募型プロポーザルについての質問及び回答

令和5年10月30日

NO	記載箇所	質問事項	回答
4	仕様書 第14 5 (2)	<p>仕様書 第14 5 (2) に、「受託者はその職員であって資格を有する者のうちから、防火管理者を選任するものとする。」とありますが、</p> <p>①防火管理者業務を第三者に委託することは認められますか？</p> <p>②選任する防火管理者について条件（居住地等）はありますか？</p> <p>③防火管理者の選任が必要な団地や団地内の棟をご教授ください。</p> <p>④複数の団地に防火管理者の選任が必要となる場合、1名の防火管理者が兼務することはできますか？ 兼務が認められない場合、選任が必要となる団地や団地内の棟をご教授ください。</p> <p>⑤防火管理者を選任した場合の、具体的な業務範囲、権限等に規定があればご教授ください（入居者への指導、消防訓練等の実施、不具合箇所の修繕等は防火管理者の判断で実施してよいのか、実施する場合に費用が発生する場合の費用の負担はどうか等）。</p>	<p>①協議次第で可能です。</p> <p>②原則として、東葛地域および市川市以内の地域に管理する拠点を有し、かつ、防火管理上必要な業務が適切に遂行できることが条件となります。</p> <p>③若宮団地、ミヤマエハイツを想定しています。</p> <p>④兼務可能です。</p> <p>⑤業務範囲は、消防法第8条第1項の規定どおりです。不具合箇所がある場合は、防火管理者の判断で修繕を実施せず、委託者（流山市）へ報告してください。</p>
5	仕様書 第7	<p>仕様書 第7 住宅管理システムの運用 について</p> <p>住宅管理システム及び端末機等について、契約締結日翌日から令和6年3月31日までの準備期間に使用方法等をご教示いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>協議次第で可能です。</p>
6	仕様書 第9	<p>仕様書 第9 管理業務窓口職員等の配置 について</p> <p>現行受託者の職員配置について、窓口要員と巡回要員の業務分担も併せてご教示いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>職員配置は、窓口要員と巡回要員各1名です。</p> <p>窓口要員の主な業務は、電話・窓口対応、住宅管理システム入力等の事務作業です。巡回要員の主な業務は、巡回、現場確認、保守点検立会い等です。</p>

流山市営住宅等管理業務委託に係る公募型プロポーザルについての質問及び回答

令和5年10月30日

NO	記載箇所	質問事項	回答
7	仕様書 第13	仕様書 第13 その他の業務 「4 委託者の要請があった場合最大2回、居住者向けアンケートを行う。」と記載がありますが、現行受託者の業務期間における実施状況をご教示ください。また、実施する場合の費用は委託費用内で賄うという認識でよろしいでしょうか。	実施状況は、現委託期間内で3回です。 費用については、ご認識のとおり委託費用内に含まれます。
8	仕様書 第3(1)	仕様書 第3 管理の基準 (1) 管理運営の基本事項 について 「緊急対応に際し費用が発生した場合は、双方で別途協議とする。」との記載がありますが、こちらの費用は委託金額の上限には含まれないとの認識でよろしいでしょうか。	緊急対応における管理体制に係る費用や、人件費等は委託金額の上限に含まれます。その他費用が発生した場合は、都度協議とします。
9	仕様書 第7	仕様書 第7 住宅管理システムの運用 について 現在使用されている住宅管理システムのメーカーをご教示ください。	株式会社ジーシーシーが提供する住宅管理システムを使用しています。
10	仕様書 第8	仕様書 第8 管理窓口の設置 について 住宅課内に窓口を配置するとなっておりますが、使用する窓口スペースの平米数、机の数、キャビネットの数などをご教示ください。	流山市役所、第2庁舎2階、建築住宅課内の4㎡程度の窓口を設置。 事務用机1つ、PC作業台1つ、キャビネットは市が既存で使用しているもののうち、市営住宅に使用するものが4台ほどで、他業務と兼用です。
11	仕様書 第9	仕様書 第9 管理業務窓口職員等の配置 について No. 6の質問に加えて、各配置要員の人数と保有資格についてご教示ください	人数は、No. 6の回答をご参照ください。 各配置要員の保有資格については、公表していません。

流山市営住宅等管理業務委託に係る公募型プロポーザルについての質問及び回答

令和5年10月30日

NO	記載箇所	質問事項	回答
12	仕様書 第14	<p>仕様書 第14 業務の範囲 について                      下記保守点検業務及び定期検査、調査業務における現在の委託先をご                      教示ください。                      【保守点検業務】                      ・消防設備                      ・受水槽                      ・給水ポンプ設備                      【定期検査、調査及び報告】                      ・水質検査                      上記業務について、過去3年間の発注実績金額をご教示いただくこと                      は可能でしょうか。また、実施要領記載の委託金額の上限に修繕費用                      は含まれていないという認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>調査業務の委託先については、公表していま                      せん。また、一括で委託しておりますので発注実績金                      額について、市では把握していません。                      修繕費用については、ご認識のとおり本業務委託                      金額の上限に含まれておりません。</p>
13	仕様書 第14(1)	<p>仕様書 第14 業務の範囲                      (1) 住宅等の維持管理に係る業務 について                      ア～キの各項目に記載の「安全確認」について、具体的にどういった                      業務内容が想定されているかご教示ください。</p>	<p>巡回要員による目視確認を想定しています。</p>
14	仕様書 第14 2(1)ア	<p>仕様書 第14 業務の範囲 2 入居者関係業務                      (1) 一般管理業務                      ア 緊急対応業務 について                      現行受託者の緊急対応件数及び実績金額について、ご教示いただくこ                      とは可能でしょうか</p>	<p>緊急対応の実績金額について、市では把握してお                      りません。                      令和4年度の平日夜間および土日祝日に入居者か                      ら電話を受けた件数は、41件です。</p>
15	仕様書 第14 2(2)イ	<p>仕様書 第14 業務の範囲 2 入居者関係業務                      (2) 入居者管理業務                      イ 不正・不法状態の調査把握及び退去指導 について                      過去3年間の不正入居等退去指導業務の実績をご教示ください。</p>	<p>直近過去3年間の不正入居等退去指導業務は、2                      件です。</p>

流山市営住宅等管理業務委託に係る公募型プロポーザルについての質問及び回答

令和5年10月30日

NO	記載箇所	質問事項	回答
16	仕様書 第14 3(2)	<p>仕様書 第14 業務の範囲 3 家賃、敷金の収納等業務                      (2) 家賃の収納に関する業務 について                      本業務は仕様書に記載の委託契約とは別途契約を行うとの認識でよろしいでしょうか。また、下記の業務について過去3年間の実績数値をご教示ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃、敷金の収納業務における収納率</li> <li>・駐車場使用料徴収業務における収納率</li> <li>・戸別訪問業務の実施件数</li> <li>・休日、夜間の督促業務実施件数</li> </ul>	<p>家賃の収納に関する業務について、本業務委託に含まれます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金収納率 …各年度100%</li> <li>・家賃等収納率 …R4:98.38%、R3:99.08%、R2:98.61%</li> </ul> <p>※収納率は、家賃、駐車場使用料、共益費すべて合算した現年度家賃の収納率です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸別訪問督促件数 (R5は上半期分) R5:平日49件、休日40件、計 89件 R4:平日50件、休日54件、計104件 R3:平日62件、休日55件、計117件</li> </ul>
17	仕様書 第14 5(1)	<p>仕様書 第14 業務の範囲 5 その他 について                      「委託者の要請があった場合、適宜住民向け防災セミナーを開催し、啓蒙活動を行う。」との記載がありますが、防災セミナーの過去3年間の開催実績、内容をご教示ください。</p>	<p>N0.3の回答を参照。</p>
18	仕様書 第14 3(3)	<p>仕様書 第14 業務の範囲 3 家賃、敷金の収納等業務                      (3) について                      「委託者の要請があった場合、自治体の総会にオブザーバーとして参加し、その結果を議事録として提出する」との記載がありますが、現行受託者のオブザーバーの参加実績をご教示頂けますでしょうか。</p>	<p>N0.3の回答を参照。</p>

流山市営住宅等管理業務委託に係る公募型プロポーザルについての質問及び回答

令和5年10月30日

NO	記載箇所	質問事項	回答
19	実施要領 14	<p>実施要領 14 第2次審査 について                      質疑の時間について、何分間での実施を想定しているかご教示ください。プレゼンテーションについて、当日は別途資料（（企画提案書）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。</p>	<p>プレゼンテーションにおける質疑の時間について、時間制限を設ける想定はしていません。                      当日資料について、実施要領に記載のとおり、提案書提出時に添付していない資料を新たに配布することはできません。                      企画提案書として提出していただいた資料を、投影用に編集したデータを使用し、投影することは可能です。                      なお、マイク1本、パソコン（インターネット接続なし）、プロジェクター、スクリーンの機材はこちらで用意します。その他必要なものがあればお持ち込みください。</p>
20	—	<p>その他                      以下の入居世帯数をご教示ください。                      ・ 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</p>	<p>・ 障害者世帯…80世帯                      ・ 外国人世帯…12世帯                      ・ 60歳以上の単身高齢者世帯…141世帯                      ・ 60歳以上の高齢者のみ世帯(单身以外)…61世帯</p> <p>65、70、75歳以上の各世帯数は算定していないため、参考として60歳以上の各世帯数を記載しています。                      いずれも令和5年10月1日時点のものです。また、複数の項目に該当する世帯は、それぞれの項目で1世帯としてカウントしています。</p>

※ 質問事項について、軽微な修正を行っている箇所があり、原文とは異なる場合があります。