

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
1	募集要項	1	1 施設の名称、場所等	建替・新築及びエレベーター等、設備更新の計画があれば、スケジュール等・新たな住宅の概要（戸数・延べ床面積等）をお教えください。 また、それらの工事について、提案指定管理料に考慮すべきであれば、いつ時点から仕様書のどの業務を計上すべきか、またその算定のために必要な詳細資料（設備資料、業務頻度や数量、維持管理予算等）をご提供ください。	現在の建替事業計画は以下のとおりです。 令和8～9年度：万崎住宅 2 期建設工事。施設概要：管理戸数143戸。延べ面積約8,400㎡。RC造8階建。駐車台数84台。令和10年4月から入居開始予定。保守点検業務では業務仕様書P21のキ・ケ・タは該当がありません。なお昇降機設備1基、公園広場面積1,655㎡、高木30本・中木122本植樹予定です。 現在設計業務中のため、上記項目は変更になる場合がありますが、現時点では、上記項目を参考に業務仕様書から必要な業務を想定し、提案額に計上してください。
2	募集要項	1	1 施設の名称、場所等	市営住宅の除却など管理対象の減少が既に見込まれている場合、スケジュール等をご教示下さい。 また、それらの除却住宅について、提案指定管理料に考慮すべきであれば、いつの時点から仕様書のどの業務を計上不要とするか等についてご教示ください。	現在の除却計画は以下のとおりです。 令和10～11年度：万崎住宅9～11棟 150戸。 令和10年3月までは現入居者が入居していますので、それまでは施設管理業務全般が必要です。令和10年4月から施設管理業務等が不要になる予定です。
3	募集要項	5	2 指定管理者が行う業務の概要	当社及びグループ会社が修繕工事（計画修繕・空家修繕・一般修繕等）の元請業者になることは可能でしょうか。	指定管理者またはそのグループ会社が修繕工事の元請業者として関与することは制度上可能です。ただし、公正性・透明性の確保、契約主体の明確化、仕様書等に定める要件を満たす必要があり、最終的には本市の判断と契約条件により制限される場合があります。
4	募集要項	6	5. 自主事業	住民は空き区画を住民貸出区画として利用する必要が発生とありますが、これは正式にカークラブによる空き区画の無償利用を市が認める形になるのでしょうか。 条例や要綱に記載のない事項と認識していますが、カークラブの権限や貸出ルールなどを定義・限定する必要はないのでしょうか。	募集要項P6「住民が空き区画を住民貸出用区画として利用する」とは市営住宅の入居者等が堺市営住宅条例等に基づき使用することを意味しています。

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
5	募集要項	7	(1) 駐車場予約サービス、コインパーキング、月極駐車場等の運営	提案した区画数に応じて貸付料を決定するとありますが、管理組合やカークラブの意向により外部解放が不調に終わった場合は、未実施区画分の貸付料は返金または納付金から控除されるのでしょうか。	貸付料は募集要項P7に記載のとおり、「提案した貸付料に活用区画数（面積）を乗じて得た額（年額）に、消費税等を加えた額」です。提案時から空き区画が変更になったこと等の不可抗力により提案どおりの区画が活用できないときは、公有財産貸付契約時に区画数（面積）を見直します。その他の場合も本市との協議により区画数（面積）の見直しの余地はありますが、自主事業の趣旨を考慮し、できるだけ提案した区画（面積）は活用するようにしてください。なお、貸付契約に係る貸付料等の返金等は原則として行いません。
6	募集要項	7	(1) 駐車場予約サービス、コインパーキング、月極駐車場等の運営	提案した区画数以上の外部解放は行えないという認識で良いでしょうか。	公有財産貸付契約締結時において、提案時より空き区画が増加しているなどで活用区画数（面積）を増加させることができる場合があります。
7	募集要項	7	(1) 駐車場予約サービス、コインパーキング、月極駐車場等の運営	管理開始後に駐車場契約者の増加などで区画の稼働率が90%を上回った場合、外部解放した区画を明け渡す必要があるのでしょうか。	ご質問のような状況になったときは、市営住宅の入居状況などを踏まえ、活用区画数（面積）について本市と協議し、変更契約の可否を決定します。
8	募集要項	7	(1) 駐車場予約サービス、コインパーキング、月極駐車場等の運営	住民に明け渡した区画の貸付料は返金または納付金から控除されるのでしょうか。	No.7をご確認ください。

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
9	募集要項	7	(1) 駐車場予約サービス、コインパーキング、月極駐車場等の運営	貸付料の納付時期はいつになりますか。	貸付料の納付については、貸付期間が1年未満のときは、貸付開始前に全額納付が必要です。貸付期間が1年以上のときは、原則として年度開始前に当該年度分の貸付料を納付する必要がありますが、本市との協議により分割して納付することもできます。 なお、活用するにあたっての準備期間も貸付期間に含みます。
10	募集要項	7	(1) 駐車場予約サービス、コインパーキング、月極駐車場等の運営	外部解放に必要な電気使用料の支払い方法をどのように想定していますか。また、専用の電気の引き込みが必要となるのでしょうか。引き込みが必要になる場合、工事費はどの科目からの支出となりますでしょうか。	主に共用部系統より分岐し、電気子メーターを設置したうえでの電気利用を想定しています。共用部は原則として管理組合が管理しているため、管理組合との調整が必要です。なお、自主事業のため、事業に係る経費は全て指定管理者の負担となります。
11	募集要項	7	(1) 駐車場予約サービス、コインパーキング、月極駐車場等の運営	外部解放後に住民に明け渡す場合、当該区画に要した費用は精算されるのでしょうか。	自主事業のため、事業に係る経費は全て指定管理者の負担となります。
12	募集要項	7	(1) 駐車場予約サービス、コインパーキング、月極駐車場等の運営	月極契約として活用した場合、貸主の地位は指定管理期間満了時には次期指定管理者へ承継するのでしょうか。承継を想定していない場合は定期賃貸借契約により貸し出す必要があるのでしょうか。	業務仕様書P35に示すとおり、公有財産貸付契約は指定管理期間を限度とし、また次期指定管理者に契約内容は承継されません。月極駐車場として活用する場合は、このことを考慮して利用者と契約してください。
13	募集要項	7	(1) 駐車場予約サービス、コインパーキング、月極駐車場等の運営	月極契約として活用した場合、未納が発生したときの債権は指定管理期間満了時にどのように取り扱うことを想定していますでしょうか。	月極契約において、指定管理者と利用者との間で締結された契約に基づく未納債権は、指定管理期間が終了した後も、未納分については当該契約時の指定管理者に帰属します。
14	募集要項	7	(1) 駐車場予約サービス、コインパーキング、月極	外部解放に係る人件費・労務費を自主事業の経費として見込んで良いのでしょうか。	ご認識のとおりです。

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
15	募集要項	7	(1) 駐車場予約サービス、コインパーキング、月極駐車場等の運営	料金精算機等は区画外に設置しても良いのでしょうか。区画内に設置する場合は当該区画についても貸付料が発生するのでしょうか。	区画外への設置については、協議の上で可能な場合がありますが、料金精算機等の水平投影面積分の貸付料が発生します。区画内に設置した場合も当該区画分の貸付料が発生します。
16	募集要項	7	(1) 駐車場予約サービス、コインパーキング、月極駐車場等の運営	月極駐車場の使用料の徴収方法に指定はありますでしょうか。	特に指定はありません。
17	募集要項	7	(2) その他（高齢者生活支援、移動困難者支援など）	訪問介護サービスの車両については事業者と空き区画を共有し、優先利用が出来る区画を調整するよう取り組むとありますが、本業務もカークラブへの委託対象とすることができるのでしょうか。委託不可の場合は、カークラブの空き区画運営との摩擦が懸念されますがどのように回避することを想定していますか。また、対応方法が指定管理者およびカークラブにとって過大なものではないでしょうか。	ご質問の項目については自主事業として実施することを想定したものです。 自主事業は指定管理業務に支障をきたすことなく、施設の設置目的の範囲内で施設の利用促進、入居者等へのサービス向上のため、指定管理者が独自に企画提案し、自己の責任と費用により実施するものです。 事業実施にあたっては、指定管理者が総合的かつ主体的に関わる必要がありますが、一部業務については本市の承認を得て第三者に委託することができます。 いずれにしても、駐車場の余剰区画や空き区画等を自主事業で活用するときには、管理組合やカークラブと十分調整のうえ実施していただく必要があります。
18	募集要項	7	5 自主事業（1）	駐車場予約サービス、コインパーキング等の事業を行う場合、指定管理者が行政財産目的外使用許可を受けて、指定管理業務の範疇で事業者を選定するとの認識でよろしいでしょうか。	募集要項P7に記載のとおり、本市と指定管理者の間で公有財産貸付契約を締結します。なお、自主事業は指定管理業務に支障をきたすことなく、施設の設置目的の範囲内で、施設の利用促進、入居者等へのサービス向上のために、指定管理者が独自に企画提案し自己の責任と費用により実施するものです。（募集要項P6）

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
19	募集要項	12	(6) 駐車料金収入により賄われる経費	外部解放区画として提案した区画が、カークラブ等との調整で外部解放が不調に終わった場合、当該区画は管理運営経費の支払い対象となるのでしょうか。	公有財産貸付契約の対象区画は、駐車場の管理運営業務に必要な経費の対象とすることはできません。
20	募集要項	13	7 利用料金	駐車場利用料金に関する以下の事項についてご教示ください。 ①直近の駐車場利用料金の収入額（税込） ②直近の駐車場管理経費の収支	①120,575,903円 ②6,351,418円
21	募集要項	32	2 書類の提出	「法人税、消費税、地方消費税の納税を証明する書類法人の場合…法人の「納税証明書その3の3」（法人税、消費税、地方消費税）」について電子納税証明書を印刷したものの提出でよろしいでしょうか。	電子納税証明書（PDFファイル）を印刷したものの提出は可能です。
22	募集要項	33	VI選定及び指定に関する事項	プレゼンテーション（面接審査）について、以下の現予定をご教示ください。 ・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るか ・プロジェクター等で資料の投影をしても良いか ・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か	ご質問の通知は、応募書類受付終了後、納税状況の調査を実施し、指定管理者候補者選定委員会の招集後に行います。 通知の時期は、書類審査と面接審査を同一日程で行う場合は9月中旬、書類審査と面接審査を同一日程で行わない場合は9月下旬となる見込みです。 面接審査でのプロジェクターの使用や別途資料は、募集時に掲載しています「面接審査の方法について」のとおり、禁止としています。
23	業務仕様書	2	5（1）市営住宅管理システム	窓口や執務スペース（職員が日常的に作業を行うスペース※管理センター利用者は入室不可）には住宅管理システムを設置できないという認識で間違いないでしょうか。	センシティブな情報を含む個人情報を取り扱うことから、「業務仕様書P2の5（2）市営住宅管理システム」において、システムを使用する作業室では私物の機器の使用を禁止すること、監視カメラを設置すること、システムを使用することができる職員は最小限とすること等、厳しいセキュリティ要件を求めています。これらの要件を満たすためには、作業スペースを分けていただく必要があると考えています。
24	業務仕様書	2	5（1）市営住宅管理システム	システムに関する以下事項をご教示ください。 ①貸与頂けるシステムPC及びプリンターの台数。	PCは5台、プリンターは1台です。

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
25	業務仕様書	3	(4) エ管理センターに配置する従業員等	必要に応じて有資格者を配置できる人員体制とありますが、有資格者は常駐でなくでも良いという認識で相違ないでしょうか。例えば、間接部署などに有資格者を配置し、必要に応じて連携できる体制の構築で問題ないでしょうか。	ご認識のとおりです。
26	業務仕様書	3	(4) 管理センターに配置する従業員等	管理センターに配置する従業員に関する以下事項をご教示ください。 ①現在管理センターに専任で配置されている職員数。 ②そのうち、正職員の人数 ③現在の駐車場管理業務を行っている職員数	令和7年8月1日現在では ①16人 ②5人 ③2人
27	業務仕様書	5	8 (2) 業務の第三者への委託	カークラブへの業務委託についても、第三者委託の対象となるのでしょうか。	一部業務を委託するときは、第三者委託の対象となります。
28	業務仕様書	13	2. 市営住宅家賃に関する業務	現在の減免申請出張受付時の受付時間帯、休憩時間の有無、人員体制についてご教示ください。	令和6年度実績では、出張受付時間帯は14時～17時、職員は北区と東区が2名、西区と中区が3名で、受付件数は西区53件、北区9件、中区56件、東区4件です。休憩時間は適宜で特に時間帯は決めておりません。
29	業務仕様書	17	⑤迷惑行為	動物飼育は迷惑行為に該当するという認識で良いでしょうか。その場合、飼育できる動物について判断基準はありますか。盲導犬の飼育は迷惑行為に該当しないという認識でよろしいでしょうか。	原則としての犬・猫等ペットの飼育は迷惑行為に該当します。集合住宅での共同生活に支障をきたす行為（騒音・悪臭・衛生問題など）を禁止しており、動物の飼育もその対象となります。ただし盲導犬などの補助犬は例外として認められます。
30	業務仕様書	18	4 (3) オ管理組合に関する業務	本業務は何団地程度を想定されていますでしょうか。希望する団地管理組合が非常に多い場合、より優先度が高い団地（入居率が低い団地や高齢化が進む団地）を選別するか、職員の増員が必要になる可能性があります。 増員の場合は指定管理料増額について協議可能でしょうか。	ご質問の業務は全ての管理組合を対象としています。そのうち、「共用部分の管理行為」に関しては、現在問い合わせ等があるのは2団地です。なお、指定管理料の増額は原則として認められません。

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
31	業務仕様書	18	4（3）オ管理組合に関する業務	管理組合の支援メニューについて、提示条件で管理組合と折り合いがつかない場合は業務代行が不成立となっても問題ないでしょうか。また、支援実施後、当初予定していた収支状況の悪化により、運用が難しくなり、管理組合についても代行委託するために経費を増額しないという判断となった場合は支援を取りやめてよいという認識でよろしいでしょうか。	管理組合と協議したにもかかわらず、折り合いがつかないときは、不成立となることは差し支えありません。代行委託開始後、ご質問のような状況になった場合は、指定管理者と管理組合とで協議し判断されることと考えています。
32	業務仕様書	18	4（3）オ管理組合に関する業務	支援メニュー例⑦について、共益費に関する債権は、あくまでも管理組合に帰属するという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
33	業務仕様書	18	4（3）オ管理組合に関する業務	入居者の大半の信任を得たとあるが、大半の信任に定義はありますか。またどのように確認することを想定していますでしょうか。	確認手段としては管理組合の総会での議決を想定していますが、賛成の割合については、管理組合、指定管理者、本市で協議し個別に判断することとします。
34	業務仕様書	18	4 入居者等への指導及び管理運営に関する業務	共用部分の管理行為の支援メニュー等について、指定管理者が代行する場合は指定管理業務ではないとありますが、代行するにあたり必要な経費に関して、貴市と別途契約となるのでしょうか。あるいは、管理組合との契約になるのでしょうか。ご教示ください。	共用部分の管理行為を指定管理者が代行する場合、指定管理業務の範囲外となるため、必要な経費は管理組合との契約により対応いただくことになります。本市との別途契約ではなく、管理組合が主体となる契約形態となります。
35	業務仕様書	19	4（3）オ管理組合に関する業務	指定管理者が代行する場合の条件について、実費以外に委託料を見込んでも良いのでしょうか。	ご認識のとおりです。ただし、管理組合が代行希望する趣旨に配慮し、適正な委託料を見込んでください。
36	業務仕様書	19	4（3）オ管理組合に関する業務	指定管理期間満了時の未収共益費はどのように取扱うことを想定しておりますか。	指定期間満了時の未収共益費の督促などについては、管理組合に引き継ぐ想定です。
37	業務仕様書	19	4（3）オ管理組合に関する業務	滞納発生時のリスク負担者は決まっていますか。	リスク負担は決めていません。指定管理者と管理組合の関係性の中で決まるものと考えています。
38	業務仕様書	19	4（3）オ管理組合に関する業務	代行契約開始前からの滞納共益費の回収は不要との認識で良いでしょうか。	ご質問の内容については、指定管理者と管理組合の関係性の中で決まるものと考えています。

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
39	業務仕様書	19	4 入居者等への指導及び管理運営に関する業務	現在委託している連絡員の人数、委託金額の総額についてご教示ください。 また個々の連絡員の委託金額を算出する計算方法をご教示ください。	委託している連絡員は60人。報酬は¥717,650/月です。 算出方法は把握しておりません。
40	業務仕様書	20	4（4）高齢者等の安否確認に関する業務	「なお、対象とする高齢者世帯等の範囲及び安否確認手段については、堺市営住宅の管理状況を踏まえた上で、指定管理者が市へ提案し、市の承認を受けた上で実施すること。」とありますが、本申請で提案させていただく対象者の範囲や手段よりも市の指示により拡大する可能性はあるのでしょうか。また、その場合は対応する職員やサービスが追加で必要になる可能性もありますが、指定管理料の増額については協議いただけるのでしょうか。	原則として事業計画書（企画提案書）で提案された内容で実施していただくことを想定しています。ただし、本市が市営住宅の管理状況に合わないと判断したときは、対象者や手段について協議していただくことになります。その場合でも指定管理料の変更等はいりません。
41	業務仕様書	20	5. 市営住宅等の施設管理に関する業務	保守点検業務の対象となるア～トの各業務について過去3年間の実績金額をご教示ください。	別表に記載します。
42	業務仕様書	20	5. 市営住宅等の施設管理に関する業務	保守点検業務 アの公共建築物定期点検業務（法定点検）、別添施設管理業務説明書での外壁全面打診検査について、赤外線による検査方法で実施する考えでよいでしょうか。	その認識で問題ありません。
43	業務仕様書	22	（2）ア④計画修繕（a）	指定管理者が実施主体となる計画修繕について、次期指定管理期間中に見込んでいる修繕業務はLED化以外にどのようなものがあるのでしょうか。	現時点では共用部照明のLED化のみです。

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
44	業務仕様書	25	オ計画修繕（Ｃ）	指定管理者が行う入札について、一般競争入札であれば、入札形式（電子もしくは紙媒体など）は指定管理者が設定してもよろしいでしょうか。	業務仕様書に記載のとおり、堺市建設工事等に係る競争入札等事務取扱要綱に基づき実施してください。入札形式の指定はしておりません。
45	業務仕様書	26	（ｈ）瑕疵担保に関する業務	瑕疵対応に係る費用は予算に見込まれるのでしょうか。また、本件に対して、保険加入の必要などあるのでしょうか。	計画修繕費（提案額に含まない費用）中で見込む予定です。保険加入は業務仕様書上の義務ではありませんが、実務上は事故や損害に備えて加入を推奨します。
46	業務仕様書	27	（４）災害等による施設の復旧に関する業務①	仮復旧工事は一般緊急修繕に該当するのでしょうか。	災害の規模等により、一般・緊急修繕で対応する場合や、災害復旧のため修繕として別途予算を計上する場合があります。事案に応じて個別に本市と協議することとなります。
47	業務仕様書	27	（４）災害等による施設の復旧に関する業務②	本復旧工事はどの種類に該当するのでしょうか。概算額とは別途、予算が編成されるという認識でよろしいでしょうか。	復旧修繕は比較的規模の大きい災害等を想定しており、原則として別途予算を計上した上で、実施主体等を本市と協議することとします。
48	業務仕様書	30	（２）ウ⑤单身入居者の死亡後及び無断退去者の残置物処理業務	残置物処理に掛かる費用の修繕はどの種類に該当するのでしょうか。提案に見込む必要があるのでしょうか。	その他事業費を想定しています。そのため提案額に見込む必要はありません。
49	業務仕様書	30	（２）ウ⑤单身入居者の死亡後及び無断退去者の残置物処理業務	残置物処理に掛かる費用を提案に見込む必要がある場合、年間想定件数、金額をご教示いただけますでしょうか。	No48のとおり、見込む必要はありません。
50	業務仕様書	32	（４）駐車場使用許可取消し、明渡請求	使用許可の取り消しは指定管理者にて行い、使用許可取り消し後に不正利用があったときは市が明渡訴訟を行うという認識で相違ないでしょうか。	お見込みのとおりです。

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
51	業務仕様書	32	(4) 駐車場不正使用者への指導、対応	損害賠償請求は指定管理者が行うという認識で相違ないでしょうか。 その場合、損害賠償金の算出、請求方法についてご教示いただきますでしょうか。	損害賠償請求は指定管理者にて行っていただくことを想定しています。損害賠償金の額は、都度、本市と協議し決定します。
52	業務仕様書	32	6. 市営住宅等駐車場の管理運営に関する業務	カークラブへの業務委託に関する以下事項についてご教示ください。 ①カークラブへ委託している駐車場数と委託していない駐車場数及び名称。 ②カークラブへの委託金額。	①七道並松住宅及び七道並松東住宅駐車場を除く全市営住宅駐車場で、各住宅カークラブに対して委託しています。 ②委託金額は年間約1600万円です
53	業務仕様書	34	6. 市営住宅等駐車場の管理運営に関する業務	駐車場の維持管理業務に関して、過去3年間の駐車場の修繕件数、修繕金額をご教示ください。	令和4年度 24件 約820万円 令和5年度 29件 約750万円 令和6年度 38件 約760万円
54	業務仕様書	35	1 1. 自主事業について	指定管理者が提案する自主事業について実施後、収支が見合わない場合は指定管理者の判断で自主事業を辞めることは可能かご教示いただきますでしょうか。	自主事業の継続が困難になった場合は、本市と協議の上、実施を取り止めることは可能です。ただし、自主事業の内容によっては指定管理者の任意のタイミングで取り止めることができない場合があります。また、自主事業も指定管理者の提案の一部であることを十分認識してください。なお、自主事業運営に関するリスク分担は指定管理者となりますので併せてご留意ください。
55	業務仕様書	36	(3) 時間貸し駐車場の開設する場合の仕様上の制限等	自動料金精算機器やパーキングサインの設置は行政財産目的外使用に該当するのでしょうか。また、該当する場合の使用料はいくらになるのでしょうか。	自動料金精算機器やパーキングサイン（精算機等）も含めて公有財産貸付契約を行います。精算機等を区画外に設置する場合は当該精算機等の水平投影面積分の貸付料が発生します。区画内に設置する場合は、当該区画分の貸付料が発生します。
56	別添 市営住宅等施設管理業務説明書		児童遊園内遊具の保守点検業務 説明書 (4) 保守及び修繕	ベンチは遊具に該当しないとの認識で相違ないでしょうか。また、よりスピーディーに実施するためベンチの修繕のみ点検事業者以外に発注するなどは指定管理者の判断で行って良いでしょうか。	ベンチは遊具に該当しませんが、業務説明書に記載してある内容は、児童遊園内の施設を対象にしていますので、有資格者による保守点検業務をお願いします。

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
57	別添 市営住宅等施設管理業務説明書	法定点検 1 - (1) - ①	業務内容 (1) 法定点検	外壁調査は赤外線やドローンを用いた調査で問題ないでしょうか。	その認識で問題ありません。
58	別添 市営住宅等施設管理業務説明書	法定点検 別紙 1		北清水と万崎の外壁調査に係る費用を提案に見込む必要はありますか。	費用を見込む必要があります。
59	(別紙1) 市の概算額一覧表			設定されている上限金額について、合計を超えなければよく、内訳については概算金額を超えても問題ないという認識でよろしいでしょうか。	合計金額を超えなければ、内訳の概算金額を超えても問題ありません。ただし、大幅な変更がある場合は本市との協議が必要です。
60	(別紙1) 市の概算額一覧表			概算額に関してご教示ください。 上限として考えるべき金額は、5年間の総額と考えてよろしいでしょうか。それとも年度ごとに記載の金額を超えてはならないということでしょうか。	No.59をご確認ください。
61	(別紙1) 市の概算額一覧表			設定されている人件費について、前回公募時には、61,200千円で設定されていたかと思います。今回は63,423千円となり、約3.6%あげていただいておりますが、大阪府の最低賃金は令和4年度から令和5年度で約4.7%上昇となりました。また、それ以前の年も数%ずつ最低賃金が上昇しております。 今回設定いただいた内容ですと、初年度の引継ぎ期間の追加人件費を除くと毎年度同額となっておりますが、段階的に上がることも想定されたうえで設定いただいておりますでしょうか。その場合は設定の根拠を教えてください。	令和6年度の賃金構造基本統計調査等を参考に人件費を概算しています。なお、指定管理期間の人件費増はリスク分担上、指定管理者となっています。

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
62	(別紙1) 市の概算 額一覧表			提案項目の内、精算対象となる業務の費用について、あくまでも参考価格という認識でよろしいでしょうか。また、各精算項目について、申請者として根拠を設定の上で、市の概算額以下を計上できる場合において、見込むべき金額の下限などがありましたらお示ください。	ご認識のとおりです。各項目について提案額の下限は設けていませんが、業務実施に支障がないようにしてください。
63	(別紙1) 市の概算 額一覧表			別紙1の金額は税込み金額という認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
64	(別紙1) 市の概算 額一覧表		維持修繕 各年度計上項目詳細 深井中町住宅電気 温水器更新	想定件数を大きく上回る事案が発生した場合、予算の増額は行われるのでしょうか。	想定を大きく上回る等の事案が生じた場合は、事案の内容を踏まえ本市と対応を協議することとなります。
65	(別紙1) 市の概算 額一覧表		維持修繕 各年度計上項目詳細 共用雑排水管豎管 改修工事	どの住宅および棟が対象となるのかご教示いただきますでしょうか。	共通でRC造5階建てで、豎管は4本程度を想定しています。
66	(別紙2) リスク分 担表			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・公正取引委員会が策定した「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。）	ご認識のとおりですが、リスク分担表では「急激なインフレ・デフレに伴うコスト増など」は「乙（指定管理者）負担となっている点を踏まえての協議となります。

堺市営住宅指定管理者募集に関する質問及び回答

番号	資料名	ページ数	項目名	質問内容	回答
67	申請書等		指定管理者事業計画書（企画提案書）	指定管理者事業計画書（企画提案書）の下部に記載されている指定ページ数とは別に、内容を補足説明する資料などを別で添付することは可能でしょうか。 また、パワーポイントにて提案書を作成することは可能でしょうか。（その場合、レイアウトは指定の様式通りとします。）	指定管理者事業計画書（企画提案書）の様式、記載のサイズ、枚数であれば作成するアプリケーションソフトに制限はありません。 なお、補足資料等は本市が求めた場合に限り提出いただけますが、指定管理者事業計画書（企画提案書）としては取扱いません。
68	様式集 指定管理者事業計画書	様式5 — 8 — 8	（3）④高齢者等への考え方	記載の文章「次に掲げる市営住宅の現状を踏まえ記載してください。」の後に続く文章がありませんが、募集要項17ページ（12）カに記載されている内容との理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。 正誤表を掲載しますのでご確認ください。