

回 答 書

令和 8 年 9 月 14 日

菊池市営住宅等指定管理者募集に係る質問について以下のとおり回答します。

No.	質問事項	回答
1	質問事項：募集要項 質問の箇所：5 ページ 質問の項目：⑨その他市長が必要と認める書類 共同企業体協定書（写し） 質問の内容： 提出書類では共同企業体協定書（写し）と記載されていますが、様式第 4 号の協定書案では、記名押印しかつ「各自 1 通を保有し、1 通を菊池市へ提出する。」とあります。「各自 1 通を保有する。」でよいでしょうか。 また、協定書総枚数は 5 枚となっていますが、4 頁下部に 5 頁を続けて総枚数 4 枚で作成してもよいでしょうか。	共同企業体協定書（様式第 4 号）の文言中、「各自 1 通を保有し、1 通を菊池市へ提出する。」を「各自 1 通を保有する。」に訂正します。菊池市には、5 ページに記載のとおり協定書の写しを提出してください。 また、協定書の枚数については、総枚数 4 枚で作成されても構いません。
2	質問事項：募集要項 質問の箇所：3 ページ（3）申込書提出先及び提出期限 質問の項目： ③留意事項 事業計画書（様式第 3－1 号から第 3－3 号）は原則 30 ページ以内（両面印刷で 15 枚）で作成してください。について 質問の内容： 様式第 3－3 号収支計画書は貴市の予算が毎年度異なるため、年度毎分で 5 枚、全体予算で 1 枚、計 6 枚必要となり、応募者としては重要な部分である、事業計画書の枚数がかなり少なくなってしまう。 様式第 3－1 号、様式第 3－2 号までで 30 ページ以内で作成することは	募集要項 3 ページの事業計画書（様式第 3－1 号から第 3－3 号）について、原則 30 ページ以内としておりますので、様式第 3－1 号から様式第 3－3 号までを 30 ページ以内で作成してください。

	可能でしょうか。	
3	質問事項：募集要項 質問の箇所：10 ページ（14） 保険への加入 質問の項目：損害賠償保険加入について 質問の内容： 損害賠償保険等への加入が求められていますが、賠償金額等について特段の指定はございますでしょうか。	損害賠償保険について、以下の賠償額を基準に加入していただきますようお願いいたします。 対人賠償 1 名 ： 100,000 千円 / 1 事故： 500,000 千円 対物賠償 1 事故： 10,000 千円 ※漏水担保特約
4	質問事項：募集要項 質問の箇所：11 ページ管理に要する経費（2） 基準価格について 質問の項目：人件費及び保守関係業務、白蟻駆除・火災報知器取替の年度毎の想定額 質問の内容： 各年度毎の基準価格は示してありますが、収支計画を立てる上で内訳が必要です。以下の項目について想定額をご教示ください。 ①各年度の人件費 ②各年度、各業務項目毎の保守管理費（定期） ③各年度毎の白蟻駆除及び火災報知器取替経費	【資料①】 指定管理経費基準額内訳書をご参照ください。
5	質問事項：募集要項 質問の箇所：2 ページ 1 （3） 質問の項目：施設の内容、規模等 質問の内容： 「※市営住宅の用途を廃止した団地についても、財産処分が終わるまでは引き続き管理をしていただきます。」とありますが、用途廃止した住宅というのは、添付資料 1 の下段に記載されている「伊坂住宅、朝日東団地、岩本住宅（1 棟 1 ・ 2 号）、林原団地、元村団地、蛇塚団地」のことでしょうか？また、各団地・住宅について、いつ財産処分が終わるのでしょうか？	用途廃止をした団地は、募集要項の添付資料 1 「市営住宅概要及び設備一覧」に記載のとおりです。また、財産処分が終わっていない団地は、元村団地及び蛇塚団地になります。財産処分時期については未定です。
6	質問事項：募集要項 質問の箇所：3 ページ 2 （3） ③	

	質問の項目：留意事項 質問の内容： 「事業計画書（様式第３－１号から第３－３号）は、原則 30 ページ以内（両面印刷で 15 枚）で作成してください。」についてお聞きします。 ①原則 30 ページ以内となっていますが、どのような場合に例外として 30 ページを超えても良いのでしょうか？ ②様式第３－１号から第３－３号で原則 30 ページ以内となっています。様式第３－２号は各年度毎で 1 ページとなるので計 5 ページ、様式第３－３号も各年度毎で 1 ページとなるので計 5 ページとなれば、様式第３－１号は、原則 20 ページ以内という理解でよろしいのでしょうか？また、様式第３－２号について、例えば 2 年度分を 1 頁に記載する等の工夫は可能なのでしょうか？ ③様式第３－１号に関して、「利用者の平等な利用の確保のための方策」から「その他（特記すべき事項があれば記入してください。）」の項目について、別紙で記載し添付してもよろしいのでしょうか？ ④文字のフォントについての指定はございますか？	①②募集要項 3 ページの事業計画書（様式第３－１号から第３－３号）について、原則 30 ページ以内としておりますので、様式第３－１号から様式第３－３号までを 30 ページ以内で作成してください。ただし、庁内外の選定委員に配布するため、出来る限り要点を分かりやすく記載してください。 また、様式第３－２号事業実施計画書については、毎年同様の事業を行う場合は、１ページにまとめていただいて構いません。 ③別紙に記載していただいて構いません。ただし、当該別紙を含めて 30 ページ以内で作成してください。 ④文字のフォントの指定はありません。
7	質問事項：仕様書 質問の箇所：５ページ 5（１）① 質問の項目：選定方法 質問の内容： 選定方法についてお聞きします。 ①菊池市指定管理候補者選定委員会は、条例で学識経験者、副市長、所管の部長等 5 人以内となっています。学識経験者は、どのような専門の方が委員になっておられるかご教示ください。 ②「プレゼンテーション時の追加資料の配布は認めません。」と記載されていますが、これは、提出した「様式第３－１号から第３－３号」を用いて、要点を説明するということでしょうか？その際、「様式第３－１号から第３－３号」を前面のスクリーンに投影して説明を行うのでしょうか？ ③プレゼンテーションの出席人数は何人でしょうか？	①経済の分析・研究を専門にしている方、税理士です。 ②③④プレゼンテーションについては、別途通知書をお送りいたしますので、当該通知によりご確認ください。（当該通知の発送予定日は、10 月 5 日以降です。）

	④質疑の時間は何分でしょうか？	
8	質問事項：募集要項 質問の箇所：6 ページ 5 （3） 質問の項目：市内業者の優遇措置 質問の内容： 市内業者の優遇措置についてお聞きます。 ①「市内業者に総合点の配点合計の 100 分の 5 を加点するものとする。」とは、市内業者の場合は、審査における得点に 5 点を加算するということでしょうか？ ②「市内業者には、市内業者と市外業者の共同企業体を含み、総合点の配点合計の 100 分の 5 に当該共同企業体の市内業者の出資比率を乗じて加点するものとする。」と記載されていますが、これは、両社が出資して共同企業体（SPC）を設立する場合を指していると思いますが、共同企業体を設置しない場合の加点方法をご教示ください。	①総合点の配点合計の 100 分の 5、100 点満点中 5 点を加点するものです。例えば、委員 6 名で採点する場合の総合点の配点合計は 600 点ですので、加点は 30 点となります。 ②「複数の法人等でグループ」は共同企業体のことを指します。加点については、募集要項記載のとおりです。
9	質問事項：募集要項 質問の箇所：6 ページ 5 （4） 質問の項目：審査員の審査基準等と配点 質問の内容： 審査員の審査基準等と配点について、お聞きます。 ①審査項目の 3（1）「施設の管理運営に係る経費の内容」は、事業計画書（様式第 3－1 号）の提案価格で評価されるものという理解でよろしいでしょうか？その場合、評価を行う計算式があればご教示下さい。 ②5（2）「公益性の理解」ですが、様式第 3－1 号の事業計画書の「利用者の平等な利用の確保のための方策」の「運営の基本方針」のところで記載しようと思いますが、よろしいでしょうか？	①提案価格のみで評価するものではありませんが、詳しい評価観点につきましては、回答を控えます。 ②構いません。
10	質問事項：募集要項 質問の箇所：11 ページ 10 （2） 質問の項目：管理に関する経費（委託料）	

	質問の内容： 基準価格についてお聞きします。 ①人件費、物価の上昇率は、どれくらい見込んでおられますか？ ②令和 10 年度、令和 13 年度は前年度よりも減少しています。その理由をご教示下さい。 ③価格の高騰等により修繕費や点検費用等が基準価格を超えた場合には、市と指定管理者は協議の場を設けて頂くことは可能でしょうか。	①上昇率は見込んでおりますが、現段階では公表できません。上昇率の設定等は各社の判断によるものと思います。 ②各年度の必要経費は、白蟻駆除・火災警報器更新の数量により増減しております。 ③P 14（「13 その他」の（3）及び（4））に記載のとおりですが、個別の事案ごとの判断になります。
11	質問事項：募集要項 質問の箇所：14 ページ 13（4） 質問の項目：【リスク分担表】 質問の内容： リスク分担表についてお聞きします。 ①「政治・行政リスク」の「債務負担行為の議決が得られない場合」は、指定管理者に起因するものは無く、リスク分担は「市」のみになると思料されますが、いかがでしょうか？ ②「法制度・税制度・許認可変更リスク」の「法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの（上記以外のもの）」の「上記以外のもの」とは具体的にどのような場合を指すのでしょうか？「本施設の管理運営に影響を及ぼすもの」以外のものであれば、そもそも本指定管理業務に関係ないように思えます。 ③「人件費、物件費等の物価の変動に伴う経費の増」に関して、急激な物価変動の場合は、貴市にもリスク分担をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか？	①双方に責任がない場合の規定であり、この場合双方でリスク分担することが妥当であると考えられます。 ②具体的な想定例はありません。 ③個別の事案については、その時点での個別の協議によります。
12	質問事項：仕様書 質問の箇所：6 ページ 7 質問の項目：設備等修繕業務 質問の内容： 設備等修繕業務について、「災害等による修繕や設備交換等の場合は、市と協議の上、費用負担を決定することとする。」と記載されていますが、これに要	含まれます。

	する経費は、「年間 39,000 万円の上限」に含まれるのでしょうか？	
13	質問事項：仕様書 質問の箇所：10 ページ 質問の項目：居住環境整備業務 質問の内容： 樹木剪定・伐採・除草等業務において、蛇塚団地と元村団地が対象外になっているようですが、除草業務をしなくて良いという判断でよろしいのでしょうか？もしくは臨時対応として行う場合には一般修繕費として計上して頂くことは可能でしょうか？	範囲外となります。また、臨時対応が発生した場合一般修繕として扱うことを可とします。
14	質問事項：仕様書 質問の箇所：10 ページ 質問の項目：居住環境整備業務 質問の内容： 白蟻駆除業務において、年度計画以外のスポット的な対応業務に関する費用については、一般修繕費として計上して頂くことは可能でしょうか	可能です。
15	質問事項：仕様書 質問の箇所：19 ページ 質問の項目：火災警報器更新業務 質問の内容： 火災警報器の設置状況等の詳細をご教示ください。例）〇〇団地〇戸〇個設置等	【資料②】火災報知器年度計画表をご参照ください。