

北九州市営住宅（八幡東区・戸畑区）指定管理者募集に関する質問及び回答  
（第2回）

	質問	回答
1	<p>業務内容について （募集要項P2 6 業務内容及び要求水準、回答9）</p> <p>「業務内容は限定列挙ですか」の質問に対し、「業務内容は標準仕様書を参照してください。なお、市と協議の上、業務内容が変更される場合があります。」との回答ですが、業務内容が変更になった場合、経費は業務に見合い増減するのでしょうか。</p>	<p>経費の増減は、業務内容、市との協議の結果等を踏まえ、総合的に判断されるものと考えています。</p>
2	<p>要求水準について （募集要項P2 6 業務内容及び要求水準、回答10）</p> <p>「管理代行受託者等からの指導・指示は想定していません。」とありますが、管理代行者が受託した業務の範囲においては、当然に管理代行者の指導・指示を受けるべきではないのでしょうか。その上で重要な案件や疑義が生じた案件を発注者である市に対して、確認・報告等をすべきと考えますがいかがでしょうか。</p>	<p>管理代行受託者等からは、指導・指示ではなく、業務実施に必要な連絡、連携、調整を行うこととしています。</p> <p>これらは実施主体間で相互に協力して行っていただく予定です。</p>
3	<p>要求水準について （募集要項P2 6 業務内容及び要求水準、回答10）</p> <p>「管理代行者等から指導・指示は想定していません」とありますが、窓口業務は本部からの指示に基づき対応するケースが主です。実務は要</p>	<p>管理代行受託者等からは、指導・指示ではなく、業務実施に必要な連絡、連携、調整を行うこととしています。</p> <p>これらは実施主体間で相互に協力して行っていただく予定です。</p>

	<p>求水準に記載の項目の多岐にわたる詳細があり、実際、指示などを管理代行者等に仰がないと業務が遂行できないと思いますが、その点どのようにお考えでしょうか。</p>	
4	<p>リスク（責任）分担について （募集要項P 5 7 リスク（責任）分担について）</p> <p>管理運営上の事故等に伴う損害賠償の記載の①施設管理上の瑕疵による事故又は指定管理者の責めに帰すべき行為により利用者に損害を与えた場合又は臨時休業に伴う損害②損害騒音、振動、悪臭の発生等施設の管理上において周辺住民等第三者の生活環境を阻害し損害を与えた場合は指定管理者がリスク負担となりますが、施設管理に関する保守点検・修繕業務は対象外との認識です。こちらは御市のリスク分担に変更していただけないでしょうか。</p>	<p>本仕様書では、施設管理に関する保守点検や修繕業務は対象外としています。しかし、本項目は、施設の管理瑕疵によるものだけではなく、指定管理者の責めに帰すべき行為により利用者に損害を与える行為（例：間違った手続きを教示したため損害を与えたなど）があった場合や、施設での自主事業の実施中に周辺に損害を与えた場合などが該当すると考えられます。</p>
5	<p>指定管理料上昇率について （募集要項P 6 8（2）ア 指定管理料）</p> <p>「指定管理料上限額45,218千円・（上昇率）人件費5.48%、物件費2.65%/年平均」とありますが、北九州市が公募を行う他の指定管理者では、 門司・若松市民会館 人件費8.34%、物件費4.02%/年平均（上昇率） 戸畑市民会館 人件費9.47%、物件費4.02%/年平均（上昇率）</p>	<p>指定管理料の上昇率については、対象施設の状況及び指定期間等により異なります。</p>

	<p>商工貿易会館 人件費 10.62%、物件費 4.02%/年平均（上昇率） となっており、なぜ上昇率が違うのでしょうか。</p> <p>また、物件費は、市営住宅は 2.65%でその他は 4.02%であり、比較すると 1.37%低いのはなぜでしょうか。</p>	
6	<p>スケジュールについて （募集要項P 8 9（1） 募集及び選定のスケジュール）</p> <p>第 1 回目質問の回答が期限内に全てなされていませんが、その後のスケジュールは後ろ倒しとなると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>現在、スケジュールの変更予定はありません。</p>
7	<p>受託者への伺いについて （標準業務仕様書 受託者への伺いについて、回答 4 0）</p> <p>「提出、報告後に管理代行受託者等から当該受託者に対して業務に関する指示等は想定しておりません」とありますが、管理代行受託者等が提出された書類の不備を発見した場合、誰が修正を行うのでしょうか。</p> <p>管理代行受託者等がその修正を行うのであれば、本業務の指定管理者は、窓口で受領した書類等をそのまま管理代行受託者等に提出するだけの業務になりかねませんが見解をお示しくください。</p>	<p>書類の不備の修正は、本指定管理者の業務です。</p> <p>不備を修正した書類を提出して下さい。</p> <p>また、管理代行受託者等から提出書類の不備について連絡があった場合は、本指定管理者において解消するようにして下さい。</p>
8	<p>管理代行者等について （標準業務仕様書P 1 定期募集に関する業務他、回答 4 3）</p>	<p>現在、管理代行受託者等が決まっていないためこのような表現となっています。</p> <p>また、指定管理者となる者が不在となる場合等の対応については、再公募等の必</p>

	<p>標準業務仕様書には、再々「管理代行者等」という文言が登場します。本来、これらが決定して、今回の募集を行うべきものではないでしょうか。「両者ともに決定に至らない場合は、市の指定管理者制度に則った対応」とありますが具体的にお示しください。</p>	<p>要な手続きが定められています。</p>
9	<p>不備解消について (標準業務仕様書P1 「入居申込書」のとりまとめ他、回答45他)</p> <p>「不備解消については、窓口での受け付け時にその都度対応をお願いします」とありますが、管理代行者等に提出・報告後に、受付不備等の対応は行わなくて良いのでしょうか。</p> <p>受付業務は市民と直接対応するため、聞き取りや発言内容等、後に責任が伴うものが多く、最後まで対応が必要であると思うのですが、その点どのようにお考えでしょうか。</p>	<p>管理代行受託者等に提出・報告後であっても、必要に応じ、窓口で受付不備等の対応をお願いします。</p> <p>提出・報告後に、申込者や管理代行受託者等から問い合わせがあることも想定されます。トラブル防止等の観点からも、受付業務に係る聞き取りや発言内容等について、本指定管理者においてシステム等に対応内容を記録する必要があると考えます。</p>
10	<p>収納事務委託について (標準業務仕様書P2 金銭の受領等について、回答48)</p> <p>別途、収納事務委託の契約を締結することのことですが、当該委託に関する委託料は、契約が別であれば別計上と考えて良いのでしょうか。</p>	<p>収納事務委託契約は締結しますが、費用は、指定管理料に含まれます。</p>
11	<p>店舗関連業務について (標準業務仕様書P3 店舗関連業務、回答55)</p> <p>「店舗は市営住宅と一体の施設内にあり、これまでも市営住宅と一体的に管理を行っているため、本件の</p>	<p>店舗関連業務は、「これまで窓口で行っている使用料に関する納付書の交付のみ」ではなく、本仕様書に基づいて実施していただくこととなります。</p>

	<p>業務内容に含めた」とありますが、店舗関連業務は市が行っており、業務内容はこれまで窓口で行っている使用料に関する納付書の交付のみと考えてよろしいでしょうか。</p>	
1 2	<p>店舗関連業務について (標準業務仕様書P 3 店舗関連業務、回答5 6他)</p> <p>店舗関連については、市営住宅の施設内とはいえ、これまで住宅相談コーナーでは店舗に関する管理業務を一切取り扱っていないため、店舗管理業務について詳細を伺わなければ人員配置及び経費の積算ができません。</p> <p>新たに業務が発生した時に委託料も含めた契約を行うと考えて良いでしょうか。また、店舗に関する苦情・相談は、市が対応するとの認識で良いでしょうか。</p>	<p>店舗管理業務については、これまでの管理に関わらず、本仕様書の内容となります。</p> <p>提案額は本仕様書の内容を履行できる人員配置等を見込んだ金額としてください。</p> <p>新たな業務発生についての対応は、内容、市との協議の結果等を踏まえ、総合的に判断されるものと考えています。</p> <p>店舗に関する苦情・相談についても本仕様書によるものについては、指定管理者による対応が原則となります。</p>
1 3	<p>店舗関連業務について (標準業務仕様書P 3 店舗関連業務、回答5 6ほか)</p> <p>回答内容③で、「入居決定は市が行う」とありますが、入居の手続きも市が行うとの解釈でよいでしょうか。</p>	<p>本仕様書外の入居手続き(資格審査・結果通知・入居者説明等)は、管理代行受託者等が行う予定です。</p>
1 4	<p>店舗関連業務について (標準業務仕様書P 3 店舗関連業務、回答5 7)</p> <p>「管理対象の市営住宅で店舗を整備した場合、本仕様書に記載の業務を実施していただく予定」とありますが、店舗の管理契約や経費は追加業務という理解で良いのでしょうか。</p>	<p>指定期間内に管理物件の増減があった場合も、原則として指定管理料の見直しは行いません。</p>

	か。	
15	<p>テナント募集について （標準業務仕様書P3 テナント募集に関する業務、回答58）</p> <p>現状、店舗及びテナントの募集について、管理代行者等は一切関わっていませんが、「これまでも市営住宅と一体的に管理を行っているため」とは、何を指しているのでしょうか。</p>	<p>管理代行受託者等は、店舗に関して、施設の維持保全や入居者情報、使用料の状況等を市営住宅と一体的に管理しています。</p>
16	<p>店舗入居申込書について （標準業務仕様書P3 I4（1）エオ 「店舗入居申込書」）</p> <p>「募集区分ごとに取りまとめ」とありますが、募集区分にはどのような区分があるのかご教示ください。</p>	<p>お尋ねの「募集区分ごとに取りまとめ」の箇所については、「募集店舗ごとに取りまとめ」と読み替えてください。 協定書締結の際に修正させていただきます。</p>
17	<p>連絡調整会議について （標準業務仕様書P7 連絡調整会議、回答95・回答10）</p> <p>募集要項・要求水準について、「管理代行受託者から指導・指示は想定していません」とありながら、連絡調整会議を管理代行者等が開催する事は、矛盾すると思います。 市が実施するべきと考えますが、なぜ市が開催しないのか、その理由をお示しください。</p>	<p>管理代行受託者からは、指導・指示ではなく、業務実施に必要な連絡、連携、調整を行うこととしています。 これらは実施主体間で相互に協力して行っていただく予定です。</p>
18	<p>業務マニュアルについて （標準業務仕様書P9 業務マニュアルについて、回答112）</p> <p>マニュアルについては、現指定管理者から確認をとのことですが、これまでの管理代行者等の管理では店舗関連業務は使用料の収納のみの</p>	<p>使用料の収納を除き、本仕様書の店舗関連の業務は令和7年度からの実施となるため、当該業務マニュアルは、本指定管理者において新たに作成していただくこととなります。</p>

	ため、マニュアルはありませんがどのようにお考えでしょうか。																	
19	<p>店舗等使用料について (標準業務仕様書P9 V 店舗等使用徴収関連業務)</p> <p>住宅・店舗等使用料について直近3年間の現年度分の収納率と過年度分の収納率をご教示ください。</p>	<p>店舗使用料を含む直近3年間の住宅・店舗使用料収納率は以下のとおりです。 (単位：%)</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>R5</th> <th>R4</th> <th>R3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現年度</td> <td>97.0</td> <td>97.3</td> <td>97.8</td> </tr> <tr> <td>過年度</td> <td>32.6</td> <td>33.8</td> <td>33.5</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>93.2</td> <td>93.9</td> <td>94.4</td> </tr> </tbody> </table>		R5	R4	R3	現年度	97.0	97.3	97.8	過年度	32.6	33.8	33.5	合計	93.2	93.9	94.4
	R5	R4	R3															
現年度	97.0	97.3	97.8															
過年度	32.6	33.8	33.5															
合計	93.2	93.9	94.4															
20	<p>物品・役務に関する費用負担について (標準業務仕様書P10 物品・役務に関する費用負担について、回答119)</p> <p>貸与される車両の維持管理費(車検費用等)は指定管理者負担でしょうか。その場合、経費見積のため、貸与車両の使用年数や車検対象年度をご教示ください。</p>	<p>貸与車両の維持管理費(車検費用等)は指定管理者の負担となります。</p> <p>なお、貸与車両については、現在、使用年数16～17年程度、令和7年度中に車検が到来予定のものを中心に検討しています。</p>																
21	<p>募集説明会について</p> <p>「募集業務以外で他区の申請等を受け付けるものはない」との説明でしたが、現行では、募集業務以外の各種申請も全区で受付をしています。</p> <p>今後、当該区のみに対応となると、市民サービスの低下となり苦情等も想定されますが、制度の変更によるものとして市で苦情対応されるということでよろしいでしょうか。</p>	<p>現状では、募集業務以外で他区の申請等で来所する方も多少あると聞いていますが、原則として担当の他区の窓口を案内するなど、実施主体間で相互に協力して連絡・連携・調整を行い、適切に対応していただく予定です。</p> <p>なお、来所される方の利便性を考慮し、対応可能なものを受付けることを否定するものではありません。</p>																