

**新潟市営住宅及び共同施設指定管理者
募集に係る質問および回答について**

No.	書類名	ページ・項目	質問の内容	回答
1	募集要項	9ページ 12 選定方法 (2)選定方法 ・プレゼンテーション	(プレゼンテーション時間は概ね10分間との説明に対して) プレゼンテーションでプロジェクターを使用する場合、機器の セッティング時間はプレゼン時間に含まれるか。	プレゼンテーション時間には含みません。
2	募集要項	9ページ 11 提出書類 ・提出部数	電子データはWord、ExcelまたはPowerPointとあるがPDFは不可となるか。	証明書はPDFにより電子化し、その他はWord、ExcelまたはPowerPointの データでご提出ください。
3	募集要項 (応募書類様式集)	7ページ 7 管理に要する経費 (5)指定管理料上限額(年額)について ・応募時の支出計画書	様式7「支出計画書」は、令和8年度のみ提出でよい。申請 時に5年間分提出する必要はないということか。	令和8年度分のみ提出ください。
4	募集要項	15ページ 19 リスクへの対応 ・物価変動による経費の増大	想定之物価変動(見込んでいる物価変動)を超えるときは、別 途協議となるか。	追加支給は、原則ありません。全市的に、急激な物価変動に対する予算措 置などがある場合に、追加支給する可能性もありますが、原則、物価変動に よる経費の増大に関しては、指定管理者の負担となります。
5	応募書類様式集	6ページ 様式4「市営住宅及び共同施設指定 管理者指定申請書」 31ページ 様式11「欠格要件に該当しない旨 の誓約書」	「印」の記載がないため押印は不要という認識でよい。	押印は不要です。
6	応募書類様式集	30ページ 様式10「プレゼンテーション概要書」	「当日、説明事項と一致するよう、要点をまとめてください。」と あるが、開催当日の説明の際に、項目の追加・削除は不可という 認識でよい。 また、話す順番は項目が一致していれば特に指定はない。	当日の追加・削除などの変更はできません。 話す順番は任意です。

R7.8.6
追記

R7.8.6
追記

**新潟市営住宅及び共同施設指定管理者
募集に係る質問および回答について**

No.	書類名	ページ・項目	質問の内容	回答	
7	応募書類様式集	36～38ページ 様式15「市内に主たる事務所又は事業所を有する中小企業者等であることの確認書」	中小企業基本法の対象になる場合、以下の認識で間違いないか。 ・「資本金の額又は出資の総額」のみ対象 記載する番号＝3業種名,4資本金の額 ・「従業員数」のみ対象 記載する番号＝3業種名,5従業員数 ・「資本金」「従業員数」ともに対象 記載する番号＝3業種名,4資本金の額,5従業員数	「資本金の額又は出資の総額」のみ、もしくは「従業員数」のみが対象であっても3.、4.、5. 全て記入してください。	R7.8.6 追記
8	応募書類様式集	36～38ページ 様式15「市内に主たる事務所又は事業所を有する中小企業者等であることの確認書」	添付資料について ①本店所在地:本申請に際して「登記簿謄本」を提出するが、様式15にも別途添付が必要か。(必要な場合は原本が必要か) ②資本金の額・出資金の総額:本申請に際して「登記簿謄本」、「決算書類」とも提出するが、様式15に別途添付が必要か。(登記簿謄本が必要な場合は原本が必要か)	募集要項8ページ「11提出書類」で提出を求めていることから、①、②ともに様式15へ別途添付する必要はありません。	R7.8.6 追記
9	募集要項	5ページ 7 管理に要する経費	指定管理者(及びそのグループ会社)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か。	指定管理者(及びそのグループ会社)が、「新潟市競争入札参加資格者名簿(最新版)」又は「新潟市小額工事等契約希望者登録者名簿(最新版)」に登録されていれば、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す。	R7.8.6 追記
10	募集要項	7ページ 7 管理に要する経費 (5)指定管理料上限額(年額)について	「市が支払う指定管理料については、応募時の収支計画書に提示されている額ではなく、毎年度、市と指定管理者との協議の上、別途、協定で定める」とあるが、保守点検費や諸経費等の上昇についても、毎年度協議するという認識でよいか。	人件費・保守点検費・事務費の額は上限額の範囲内とし、毎年度協議の上、協定で定めます。ただし、合計額が上限を超えなければ、区分の上限を超えるものがあってもかまいません。	R7.8.6 追記
11	募集要項	8ページ 11 提出書類 (10)市内に主たる事務所又は事業所を有する中小企業者等であることの確認書[様式15]	要件に該当しない場合は提出不要でよいか。	要件に該当しない場合も提出してください。ただし、2. 以下の記載は不要です。	R7.8.6 追記
12	募集要項	9ページ 11 提出書類 (18)国・新潟県・新潟市へ納めるべき税等の納付済を証明する書類	国税は、納税証明書「その3の3」(「法人税」と「消費税及地方消費税」)に未納の税額がないこと(法人用))でよいか。 電子納税証明書の場合は、プリントアウトしたものでよいか。 新潟県税は、納税証明請求書(未納のないことの証明用)でよいか。	国税については、納税証明書その3の3でよいです。 電子納税証明書の場合は、電子データを原本として提出し、プリントアウトしたものは原本の写しとして提出してください。 新潟県税については、「納税証明請求書(未納のないことの証明用)」でよいです。	R7.8.6 追記

**新潟市営住宅及び共同施設指定管理者
募集に係る質問および回答について**

No.	書類名	ページ・項目	質問の内容	回答	
13	募集要項	10ページ 13 評価項目 (1) 提案内容による評価項目と配点	評価項目「予算範囲内での適正な執行」について、評価にあたっては支出計画書に提示する指定管理料のみで判断されるのか。 「5点×最低の提案価格／各応募者の提案価格」など計算式はあるのか。	様式7 支出計画書の内容により判断します。 計算式はありません。	R7.8.6 追記
14	募集要項	12ページ 14 事務日程 (6) 応募者プレゼンテーションの開催	AまたはBブロックのいずれか一方に応募した場合と、AとBの両ブロックに応募した場合のプレゼンテーションや質疑応答の所要時間は。	いずれか一方に応募した場合、プレゼンテーションの所要時間は、概ね10分とし、質疑応答を含め全体としておよそ20分程度を予定しています。 また、両ブロックに応募した場合は、A・Bブロック分を一緒にプレゼンいただくため、所要時間は概ね15分とし、質疑応答を含めると全体としておよそ25分程度となります。なお、状況に応じ全体の所要時間を延長する場合があります。	R7.8.6 追記
15	募集要項	12ページ 15 評価会議 (1) 委員は外部の有識者をもって組織します	・可能な範囲で人数・各氏名・所属・役職・職種等を開示可能か。 (もちろん本件申請についての接触は行わない) ・委員は何名で組織され、どのような分野の有識者で組織されるのか。	委員は5名。「新潟市営住宅及び共同施設指定管理者申請者評価会議開催要綱」第3条第2項の規定により、「弁護士等法律関連分野の専門家」「当該施設に関する専門家、関連分野の学識経験者」「地域における福祉関係者」で構成しています。 なお、氏名・所属・役職・職種等は、評価会議開催前であり、事前の働きかけを防止する観点から、現時点での公表は差し控えさせていただきます。	R7.8.6 追記
16	募集要項	15ページ 19 リスクへの対応 ・損害賠償請求等の対応	「指定管理期間開始後、速やかに保険証券の写しを提出」とあるが、市を被保険者とする施設賠償責任保険の加入などまでは求められないという認識でよいのか。 また、加入が必要となる保険や補償金額の指定等はあるか。	市が設置管理責任を負う部分については、市の方で公営住宅火災共済及び賠償責任保険に加入するため、指定管理者の加入は不要です。 指定管理者には施設利用者等の身体・財物に対する損害賠償責任保険への加入を義務付けます。 補償金額の指定はありませんが、賠償能力に応じた適切な金額を設定してください。	R7.8.6 追記
17	募集要項	15ページ 19 リスクへの対応	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例がありました。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いのか。	法定外点検を適切に行っており、指定管理者の責めに帰すべき事由がない場合は、市のリスク負担となります。	R7.8.6 追記
18	募集要項	15ページ 19 リスクへの対応	敷地内に崩落防止措置等を行っていない斜面がある、または斜面の上に立つ住宅があるか。 また、斜面がある場合、斜面崩壊等リスク分担については、新潟市のリスク負担と捉えてよいのか。	新潟市営住宅敷地内に斜面のある団地は、下記の2団地のみですが、すでに土留めの設置など崩落防止措置等を行っております。また、斜面上に立つ住宅はありません。 ・物見山第1住宅(Aブロック) ・大野藤山住宅(Bブロック) 崩落防止措置等を行っておりますが、万が一、斜面崩壊等が起きた場合は、市のリスク負担となります。	R7.8.6 追記

**新潟市営住宅及び共同施設指定管理者
募集に係る質問および回答について**

No.	書類名	ページ・項目	質問の内容	回答	
19	業務仕様書	1ページ 2 指定管理者の「賃貸住宅管理業」の登録等について	賃貸住宅管理業法における業務管理者は、専任で配置する必要があるか。	業務管理者は、事務所（サービスセンター）内に1人以上を専任で配置してください。	R7.8.6 追記
20	募集要項	3ページ 3 公募する地域と住宅及び駐車場名	指定期間中において、記載の住宅数、住宅戸数及び駐車場台数に増減はあるか。	現時点で市営住宅の新增改築、建て替え計画などはないため、指定期間中において住戸・駐車場台数の増加はありませんが、耐用年数超過による用途廃止で、その住宅の入居者が住み替え・退去した場合、住戸・駐車場台数の減少はあります。	R7.8.6 追記
21	募集要項	5ページ 7 管理に要する経費 (1)新潟市が支払う経費に含まれるもの ④修繕工事費	事務経費2.0%は緊急修繕以外の工事も同様なのか。 空家修繕（＝リフォーム）は、仕様書作成、業者選定、竣工（工事完了）検査等の手間が掛かるのにも関わらず同じ経費率という理解でよいのか。	管理に要する経費において、修繕工事費に加算できる事務経費2.0%は、空家修繕も同じ経費率で考えております。	R7.8.6 追記
22	募集要項	7ページ 7 管理に要する経費 (5)指定管理料上限額（年額）について	管理戸数や保守点検対象設備は、BブロックよりAブロックの方が多いが、保守点検費について、BブロックよりAブロックの上限額が下回っている理由は。	管理に関する経費（指定管理料上限額）については、参考見積をもとに上限額を設定しています。 保守点検費がBブロックよりもAブロックが下回っている要因は、下記のことと考えられます。 ・管理エリアが狭い ・シルバーハウジングがないため、緊急通報システム費用がかからない ・住宅火災警報設備などの消防設備数が少ない	R7.8.6 追記
23	募集要項	10ページ 13 評価項目 (1)提案内容による評価項目と配点	評価最低基準点は設定されているか。 もし、基準点に満たない場合には、再度公募するのか。	最低基準点は設けていませんが、採点結果や評価会議における意見を踏まえながら、再度募集するかどうかも含めて、速やかに判断します。	R7.8.6 追記
24	募集要項	10ページ 13 評価項目 (1)提案内容による評価項目と配点	評価項目「賃金水準スライドの反映方法」について、市が示す変動率等とは別に、応募者企業内での賃金基準があるため、賃金水準スライドが直接反映できない場合、どのように評価されるのか。	賃金水準スライド方式の導入趣旨を踏まえ、市が示す変動率分を対象となる職員の人件費に充てるようにしてください。一切反映ができない場合は、最低評価となります。	R7.8.6 追記

新潟市営住宅及び共同施設指定管理者 募集に係る質問および回答について

No.	書類名	ページ・項目	質問の内容	回答	
25	募集要項	10ページ 13 評価項目 (2)提案内容の主な評価項目	【法人の評価】において、「公の施設の指定管理者としてふさわしい環境保護の方針および社会貢献活動の方針、取り組み実績」では、応募者企業の単独でなく、応募者企業のグループ(グループを構成する各会社だけでなく当該会社の属する企業グループを含む)での取り組みでもよい	応募者である法人等が直接行っている取り組みについて評価します。また、子会社またはグループ会社と合同で行っている場合は評価しますが、子会社またはグループ会社のみで行っている取り組みについては評価しません。	R7.8.6 追記
26	募集要項 業務仕様書	13ページ 17 協定の締結 (2)協定内容 8ページ (11)維持修繕業務 ②業務実施上の留意事項	【基本協定】では「再委託の禁止」と記載があるが、募集要項の16頁の「21 再委託先の労働条件の把握」では、「再々委託禁止」との記載があり、業務仕様書8頁の「②業務実施上の留意事項」等では「再委託の場合には(略)」と再委託を前提とした記載がある。どこまでの再委託が禁じられているのか。	指定管理業務については、指定管理者がすべての業務を行うことを前提としていますが、特殊あるいは専門的な業務などについては、第三者に再委託することもやむを得ません。再委託しなければならない業務がある場合は、事前に協議し、承認手続きをすることとなっています。 なお、再委託を原則、禁止しているため、再々委託については認められません。 【再委託を承認する基準】 (業務内容) ・承認できる業務 防火設備、ボイラー設備、エレベーターの保守点検など特殊な技術や資格を要する業務、清掃、警備などの単純な作業、一時的に発生する業務など。 ・承認できない業務 例えば、施設の管理運営の包括的な委託(丸投げ等)や指定管理者が行う主要な管理運営業務の再委託(制度自体を形骸化するもの)	R7.8.6 追記
27	業務仕様書	1ページ 2 指定管理者の「賃貸住宅管理業」の登録等について	賃貸住宅管理業の「業務管理者」は開設のサービスセンターに常駐することが望ましいと思われるが、常駐の要否及び新潟市はどちらが好ましいと考えるのか。	業務管理者は事務所(サービスセンター)内に常駐させてください。	R7.8.6 追記
28	業務仕様書	1ページ 3 指定管理者が行う業務内容 (1)窓口等相談業務	新潟市への苦情・要望・相談は年間何件くらいあり、その主な内容は。	件数は把握しておりませんが、内容は市営住宅の制度に関する質問・相談や、騒音等の入居者間トラブルについての苦情などです。	R7.8.6 追記
29	業務仕様書	7ページ 3 指定管理者が行う業務内容 (9)防火管理業務	消防訓練は指定管理者が実施することになっているが、一部または全部の再委託は可能か。 また、防火管理者は市の職員と記載がありますが、消防訓練時には防火管理者(市の職員)が立会いするのか。	専門的知識又は技能を必要とし、自ら行うことが困難な業務ではないため、再委託は禁止とします。なお、必要に応じて防火管理者(市の職員)が立会う場合があります。	R7.8.6 追記
30	業務仕様書	7ページ 3 指定管理者が行う業務内容 (9)防火管理業務	消防訓練実施の対象とならない住宅(業務仕様書 別紙11記載以外の住宅)について、何らかの啓蒙活動を実施する必要があるか。	防火管理上必要であれば、実施してください。	R7.8.6 追記

※複数の団体からの同様の趣旨と思われる質問については、まとめて掲載しました。