

「新宿区立住宅等管理業務委託」公募型プロポーザルにおける質問事項回答

回答番号	質問	回答
1	第1号様式(プロポーザル参加申請書兼誓約書)に社印は必要でしょうか。必要である場合、代表者名の横でよろしいでしょうか。	【第1号様式について】 第1号様式「新宿区立住宅等管理業務委託に係るプロポーザル参加申請書兼誓約書」は押印不要です。
2	プレゼンテーションについて、以下の現予定をご教示ください。 ・プレゼンテーション用に別途資料((提案書)に関する追加説明資料など)を配付及び投影しても良いでしょうか。 ・後学のためにプレゼンテーション時に録音をしてもよろしいでしょうか。	【第2段階評価について】 ・プレゼンテーションは、企画提案書の内容に基づき行います。企画提案書の内容説明にあたり、補足資料を投影することは可能ですが、追加配布することはできません。 ・プレゼンテーション時の録音について、事前に申し出ていただいた場合に限り、可能とします。ただし、録音内容は、本プロポーザルの社内記録のためにのみ使用することとし、第三者への提供や公開はご遠慮ください。
3	企画提案書の様式はWordとなっていますが、Powerpointで作成したもので、問題ないでしょうか。	【第2号様式について】 企画提案書については、第2号様式に示した体裁を満足していれば、Powerpointで作成していただいても結構です。
4	類似業務の経験(公営住宅の管理経験)が要件となっていますが、入居者管理から修繕・保守業務等包括的な管理内容でないと、類似業務の経験とみなされないという認識でよろしいでしょうか。また、本業務は1,500戸の住宅があるかと思しますので、経験する管理戸数は1自治体あたり1,000戸以上の管理経験が必要という認識でよろしいでしょうか。	【募集要項3 資格要件について】 応募資格のうち、業務責任者については、入居者の募集や管理、施設の維持管理や修繕等の公営住宅の管理に関する知識及び技術を有し、直近10年間に於いてこれらの全部又はいずれかの業務経験を3年以上有することとします。 また、参加予定者については、入居者の募集や管理、施設の維持管理や修繕等の公営住宅の管理(包括的な業務)の受託実績が1件以上あることとします。管理戸数についての定めはありませんが、企画提案書において、具体的な業務内容や管理戸数がわかるよう記載してください。
5	企画提案書について「提出者の特定が可能な内容を記載しないこと」とありますが、管理する物件名や指定管理実績などは記載してもよろしいでしょうか。(例えば、「渋谷区営住宅等」など)	【募集要項9の(2)企画提案書の内容 及び 第2号様式について】 企画提案書において、事業者名や事業者名が容易に特定できる内容(他の情報と照合せずにその内容だけで事業者名が特定できる情報)は記載しないでください。なお、他自治体における公営住宅の管理業務の受託実績については、官公庁名、受託年度、事業名、事業概要を記載してください。
6	本業務において、マイナンバーの取扱いが発生することはありますでしょうか。ある場合は、どのような業務で発生するかもご教示ください。	【参考仕様書 業務全体に係る事項について】 本委託業務においては、マイナンバー(個人番号)の取扱いが発生する予定はございません。
7	賃貸住宅管理法における業務責任者は兼任での配置でもよろしいでしょうか。	【参考仕様書 第2章1(2) について】 本業務では、業務を円滑に実施するために必要な知識、技能、資格及び実務経験を有する業務責任者1名を配置していただきます。 賃貸住宅管理法における業務責任者等、法律、条例等による業務責任者との兼任を禁じる規定はしていませんが、必要に応じ、賃貸住宅管理法の所管庁等にもご確認ください。

「新宿区立住宅等管理業務委託」公募型プロポーザルにおける質問事項回答

回答番号	質問	回答
8	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故が発生しました。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ろしいでしょうか。	【参考仕様書 第3章5(1) について】 建物、設備、樹木等の維持管理については、本業務の参考仕様書及び東京都が定める「維持保全業務標準仕様書」に基づき履行していただきます。参考仕様書等に基づき適切に維持管理しても事故が生じた場合においては、受託者の責任を負わないものと考えます。 なお、非常時の対応、緊急時の対応、故障時の対応等については、参考仕様書に記載がありますので、ご確認ください。
9	単身高齢者の居住状況について65歳以上の世帯数・75歳以上の世帯数をご教示ください。	令和7年11月7日時点における単身高齢者の居住状況は以下のとおりです。 ・65才以上かつ一人暮らし:491世帯(内訳:区営464/特定16/事業11) ・75歳以上かつ一人暮らし:353世帯(内訳:区営338/特定9/事業6)
10	職員が使用する社用車の駐車場を貸し出すことが可能な住宅の駐車場はありますか。	【参考仕様書 第1章19 について】 原則として、受託者の職員が使用する社用車用の駐車場はありません。
11	庁舎内の管理事務所として想定するスペースの坪数をご教示ください。	【参考仕様書 第2章1(1) について】 新宿区役所7階住宅課に設置する事業者の執務スペースは、6.5坪≒21.45㎡(5.5m×3.9m)程度を想定しています。
12	新宿区立住宅等全体の入居率をご教示ください。	新宿区立住宅の管理戸数に対する入居戸数の割合は、令和7年11月7日時点で84%です。 現在、区営住宅及び特定住宅の入居者募集を行っているため、今後90%程度になることが想定されます。

「新宿区立住宅等管理業務委託」公募型プロポーザルにおける質問事項回答

回答番号	質問	回答
13	管理委託業務仕様書3頁、9受託者の負担の範囲(5)に「業務の性質上実施しなければならないもの及び軽微な事項で、契約図書に記載のない付帯的業務は、受託者の負担において行う。」とありますが、具体的にどのような業務を想定されていますでしょうか。	<p>【参考仕様書 第1章9(5) について】</p> <p>参考仕様書 第1章9(5)の「業務の性質上実施しなければならないもの及び軽微な事項で、契約図書に記載のない付帯的業務は、受託者の負担において行う。」については、業務の性質上、受託者が通常の管理業務の一環として実施することが合理的と判断される軽微な作業や対応を想定しております。</p> <p>なお、現時点で想定している附帯的業務は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区立住宅対応窓口へのサイン・掲出物等の作成・掲出作業 ・来庁者からの簡易な問合せ・案内(例:ゴミ出しルール、設備等の使用方法等) ・軽微な清掃や整理整頓(例:掲示物の貼り替え、窓口等スペースの清掃) ・拾得物等の対応(例:一時的な保管及び庁舎管理者への持込み等)
14	管理委託業務仕様書26頁、5共益費に関する業務に「区が必要と認めるときに、」と記載ありますが、具体的にどのような場合でしょうか。また現時点でどのような想定をしていますでしょうか。	<p>【参考仕様書 第7章5 について】</p> <p>参考仕様書 第7章5の、「区の指示に基づき、区が必要と認めるときに、共益費算出に係る業務を行うこと。」としています。この「区が必要と認めるとき」は、11月～翌年3月において、共益費算出に係る補助業務を行っていただくことを想定しています。主な業務は、以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者への依頼文(共益費実績の提出)の作成及び送付 ・次年度の共益費の算定(建物所有者負担分、入居者負担分) ・建物所有者負担分に係る算書の取交し ・入居者あて文書(収支実績報告書、共益費決定通知書等)の作成及び送付 <p>※文書の作成、送付の対象となる建物所有者は42住宅、入居者は約1490戸を想定しています。</p>
15	シルバーピア緊急通報システム定期点検保守委託仕様書について、住宅設備一覧表に記載の緊急通報装置の現行取扱業者に確認したところ、「電源部における制御部基板のメモリーバックアップ用電池(リチウム)は現状取扱いがない」との事でしたが、こちらの電池交換等メモリーバックアップ用電池に関する仕様は必須なのでしょうか。	<p>【参考仕様書 第3章2(5) 及び 仕様書別添資料308について】</p> <p>参考仕様書 別添308「シルバーピア緊急通報システム定期点検保守委託仕様書」第2章2.2(2)では、「電源部における制御部基板のメモリーバックアップ用電池(リチウム)は製造年から4年経過した時点で、交換するものとする。」としています。メモリーバックアップ用電池(リチウム)について、区によるメーカー指定はありません。適切に保全業務を行ってください。</p> <p>なお、参考仕様書どおりに保全業務を行うことが難しい場合は、参考仕様書 第1章7に基づき、区と受託者が協議することになります。</p>
16	その他	<p>【参考仕様書 第3章1(1)イについて】</p> <p>参考仕様書 第3章1(1)では、区が別に行う計画修繕の実施にあたり、必要に応じて入居者・施設利用者への昇降補助等の人的支援を行うこととしています。</p> <p>令和8年度は、エレベーター安全対策に係る計画修繕において、昇降補助等の人的支援(70～80日程度、1施設)を行っていただく予定です。</p>