

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
1	業務仕様書	別表3	連結送水管の 最終点検年度	3年に1度の連結送水管法定点検の前回実施時期を教えてください	前回分（及び今年度）の実施状況は以下のとおりです。 令和5年度実施：曉住宅6棟 令和6年度実施：曉住宅1棟 令和7年度実施予定：花畑コミュニティ住宅、大善寺団地7・8棟	※関連質問№44、153
2	業務仕様書	別表5	最終点検年度	建築基準法第12条に基づく点検、10年に1度の打診？点検の前回実施時期	3年に1度の定期点検の直近で実施している年度については、業務仕様書の別表5内の右端「最終点検年度」をご確認ください。 また、10年に1度の打診調査については、今回の指定管理業務の対象外となります。	※関連質問№26、147、160
3	業務仕様書	別表1	エレベーター の点検業者	エレベーター点検で独立系メーカーのどちらが点検しているか、EVの一覧の掲示をしてほしい。また、既存の点検の業者をお願いするべきか？	別紙8別表1「エレベーター一覧」に情報を追加致しました。 既存の点検業者に点検を依頼しなければならないということはありません。	※関連質問№61、63、96、127、128、148、164
4	業務仕様書	28P	業務の引継等	移行期間中の準備に係る経費について、市役所の費用負担はあるのか？	指定管理者の負担になります。	—
5	業務仕様書	29P	管理事務所	窓口の受付業務に関して、市役所の一部の施設を有償で借りれるか？	市役所の一部は使用できません。指定管理者でJR久留米～西鉄久留米駅の範囲内ぐらいで設置をお願いしたいと考えています。（参考範囲について明確にルールはありませんが、想定としては、市役所庁舎から半径約1.5km以内で、公共交通の便がいい場所をお願いできたらと考えています。）	※関連質問№109
6	その他		入居抽選会の 会場	抽選会の会場は庁舎内で借りれますか	庁舎内の会議室は、平日の昼間は外部に貸出していないです。久留米シティプラザの貸し会議室（有料）等、庁舎以外の公共施設や民間施設を借りていただければと考えています。	※関連質問№94、132
7	募集要項	別表2	人件費	現在の市の人員、指定管理後の人員の想定	現在の職員数は19名で、その内訳は管理職1名、課長補佐2名、以下16名です。導入後は約半数を想定しています。	※関連質問№46、51、168、192
8	業務仕様書	19P	緊急修繕	前年の緊急修繕の件数	直近3か年の修繕件数は以下の通りです。 R4年度 緊急、一般、設備新設・更新：470件 空家：749件 R5年度 緊急、一般、設備新設・更新：742件（うち災害対応：125件） 空家：425件 R6年度 緊急、一般、設備新設・更新：607件 空家：453件 ※緊急修繕、一般修繕、設備新設・更新は3つを合わせた集計数です（個別での集計はしておりません）。 ※各件数は、契約本数を示しています。	※関連質問№41、88、140、176
9	業務仕様書	4P	公営住宅シス テムの管理に ついて	システムの設置費用、事務所までの配線費用、保守費用の負担がどちらか	市の負担で対応します。	※関連質問№73、154
10	業務仕様書	別紙5	プロパンガス 供給住宅	プロパンガスの供給住宅 浦畑住宅も久留米ガスで供給している	仕様書を修正し、ホームページのデータを差し替えさせていただきます。（差し替え予定日：8月12日）	—
11	業務仕様書	22P	樹木剪定等管 理業務	草刈りの回数は年に2回か	2回/年で実施しています。	※関連質問№43、53、143
12	募集要項	2P	管理事務所と 受付窓口等の 設置	募集要項 2－（1）－ア5行目 各地域に支所を設置することができます。とありますが、現在の支所数と支所で行っている業務内容をご教示ください。	総合支所数：4か所、市民センター数：5か所です。 各総合支所では、基本的に定期（抽選）募集の案内の配布、応募期間中の申込み受付業務、窓口に入居者が来所された際の通常家賃・駐車場の支払い受付業務等を行っています。 各市民センターでは、定期（抽選）募集の案内の配布、窓口に入居者が来所された際の通常家賃・駐車場の支払い受付業務等を行っています。	※関連質問№78、157
13	募集要項	6P	事業規模（指 定管理料）	募集要項 7－（1）指定管理料上限額312,000,000円/年（消費税込み）【別表2参照】なお、上限額を上回る提案をした場合は、失格とする。とありますが、人件費のベースアップを考慮すると5年目が一番高くなると思いますが、人件費のベースアップを踏まえた上限金額と理解してよろしいか。	お見込みのとおりです。 （今後5年間の人件費のベースアップを踏まえた上で、上限金額が、年間当たり312,000,000円となります。）	※関連質問№58、116、197
14	募集要項	8P	リスク（費 用）分担	募集要項 8－※1 著しい物価変動が発生した場合は、高騰した経費の負担等について市と指定管理者で協議する。とありますが、想定している費用の項目と物価上昇率のパーセンテージ等あればご教授ください。	現時点で具体的な物価変動の項目や上昇率は想定していません。 基本的には国からインフレスライド等の通知があった場合等を想定しています。	※関連質問№116、156
15	業務仕様書	18P	修繕業務等の 区分	仕様書 2－（8）－ア修繕業務等の区分に、修繕業務を自らが行う場合は～とありますが、修繕業務全体の何％程度を自社処理可能とお考えかご教授く	具体的な自社処理可能な割合は想定していません。	—
16	業務仕様書	19P	修繕業務等の 区分	仕様書 指定管理者が行う業務と市が行う業務の表がありますが、令和7年度までに実施した修繕の履歴及び修繕業者並びに発注額等の資料は引継ぎのなかで開示いただけるのでしょうか。	指定管理者決定後に、記録が残っている範囲で、修繕履歴（修繕実施業者、金額等）を引き継ぎさせていただきます。	—

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
17	業務仕様書	21P	団地巡回業務	仕様書 2－（9）－ア－（オ）空家、空き地の状況とありますが、空家の巡回は居室内まで毎回確認を行う必要はありますか。ご教示ください。	室内までの定期的な巡回は想定していません。ただし、苦情対応時や必要に応じて室内の状況把握のための確認は実施していただく必要はあると考えています。	※関連質問No42
18	業務仕様書	21P	防火管理、災害対応業務	仕様書 2－（9）－イ－（ア）では、防火管理者の資格を有するものを配置しとあり、別紙3－1 1 ページの表では、その他防火管理者の選任は市が行うとありますが、どちらが正しいのでしょうか。ご教示ください。	仕様書のとおり、防火管理者の選任は指定管理者の方でさせていただきます。 別紙の業務分配表につきましては、誤りになります。 ご指摘頂きまして有難うございます。	※関連質問No47、136、142、159
19	業務仕様書	21P	防火管理、災害対応業務	仕様書 2－（9）－イ－（ウ）消火器の破損等不具合があるものについては交換すること（集会所を含む）。とありますが、委託料に含むのではなく修繕費での対応と理解してよろしいでしょうか。ご教示ください。	お見込みの通りです。 修繕費で対応頂くことになります。	※関連質問No25、97、141、146、162
20	業務仕様書	22P	樹木剪定等管理業務	仕様書 2－（9）－ウ－（ア）－C 刈り取った草・木等は適切に処分すること。とありますが、団地毎のマニフェストは必要でしょうか。それとも、幾つかの団地をまとめて処分しマニフェストでよろしいでしょうか。ご教示ください。	適切に処分していただけるのであれば、複数の団地をまとめたマニフェスト作成でも構いません。	※関連質問No84、134
21	業務仕様書	別紙8 6P	施設検査（法定検査）	仕様書別紙8 【施設検査（法定検査）】－（イ）法定検査の対象となる施設については、「別表2 受水槽一覧」を参照すること。とありますが、1 0 m未満の小規模貯水槽も法定検査を受ける必要があるかご教示ください。	10m未満の受水槽についても法定検査と同等の検査をお願いします。	※関連質問No149
22	業務仕様書	別紙8 5P	受水槽の清掃・消毒	仕様書別紙8 （2）－【受水槽の清掃・消毒】に伴う捨て水分の水道料金は、指定管理者が負担するという認識でよろしいでしょうか。ご教示ください。	指定管理者の費用負担になります。	－
23	業務仕様書	別紙8 5P	受水槽の清掃・消毒	仕様書別紙8 4－（2）－【保守点検業務】－（ア）－⑤給水ポンプの揚水量及び作動状況～とありますが、現在行っているメーカー又はメーカー直系の保守専門業者の点検報告書の開示は可能でしょうか。	開示は可能です。公文書の開示請求手続きを行っていただく必要があります。	－
24	業務仕様書	別紙8 5P	受水槽の清掃・消毒	仕様書別紙8 4－（2）－【保守点検業務】－（イ）大雨や台風の後は随時点検し市に報告を行うこと。とありますが、随時点検はポンプメーカーではなく指定管理者職員による随時点検と理解してよろしいでしょうか。	メーカー等のより詳しい方に依頼していただくことが望ましいですが、緊急対応が難しい場合は指定管理者の点検でも構いません。	－
25	業務仕様書	別紙8 10P	消火器の放射試験	仕様書別紙8 4－（3）－【その他留意事項】－（ア）消火器の放射試験の過去の実績及び消火器の年式の開示をお願いします。	消火器の放射試験に関しては、消防法に則って実施して頂きます。 消火器の年式は、別紙消火器一覧をご確認ください。	※関連質問No19、97、141、146、162
26	業務仕様書	別紙8 11P	定期点検	仕様書別紙8 4－（5）－【定期点検】3年以内の点検は仕様書にありますが、1 0 年以内の全面打診若しくは赤外線調査（久留米市で可能な場合）の点検は仕様外という認識でよろしいでしょうか。	10年に1度の打診調査（赤外線調査を含む）は今回の指定管理業務の対象外となります。	※関連質問No2、147、160
27	業務仕様書	別紙8 13P	保守点検	仕様書別紙8 4－（7）共同受信設備の保守点検業務の点検業者及び発注金額の開示をお願いします。	令和6年度から実施をしており、契約金額は¥1,705,000です。 ただし、令和6年度の業務には、現状の共同受信設備の図面作成が設計金額ベースで4割ほど含まれています。これは、現状の図面がなかったため実施したものになりますので、今後は指定管理者が請負う業務には含まれません。 点検業者名については、別途情報の開示請求手続きをお願いいたします。	※関連質問No102、160、167、174、191
28	業務仕様書	別紙8 14P	専用水道水質検査業務	仕様書別紙8 4－（8）専用水道検査業務とありますが、3団地の水質検査業務のみで専用水道技術管理者の選任や水道局への届け出等の業務は含まれないという理解でよろしいでしょうか。	現状では、専用水道技術管理者の選任も水道局への届け出も、必要ありません。（3団地ともそれぞれ居住人口1 0 0 人以下、一日使用水量2 0 m以下になったため、水道法に基づく専用水道には該当しませんが、公共施設であることから、それに準じた対応として、水質検査は実施しているものです。）	－
29	業務仕様書	10P	退去手続業務	仕様書 2－（2）－イ－（ア）－a 業務時間外の退去検査については、指定管理者の裁量とします。とありますが、現在時間外の退去検査を希望される方はいらっしゃるのでしょうか。いらっしゃれば件数／年をご教示ください。	統計は取っておりませんが、原則として業務時間内の退去検査をお願いしていますので、時間外の退去検査を希望される方は1年に約1～2件程度かと思われます。	－
30	業務仕様書	15P	住宅明渡等の補助業務	仕様書 2－（5）－（ウ）市が建物明渡訴訟等の法的措置の実施を判断した場合、とありますが、過去実施した法的措置の件数／年をご教示ください。	令和6年度実施件数は1 2 件/年です。	－

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
31	業務仕様書	16P	各種申請受付	仕様書 2 - (7) - ア - (ア) 各種申請受付件数／年の開示をお願いします。	ご質疑の件数は以下のとおりです。 a 市営住宅名義変更承認申請：65件／年 b 市営住宅同居承認申請：14件／年 c 市営住宅同居者異動申請：100件／年 d 収入認定更生申請及び収入再認定申請：137件／年 e 市営住宅家賃減免申請及び市営住宅家賃徴収猶予申請：382件／年 f 市営住宅改修承認申請：25件／年 g 市営住宅増築等許可申請書：直近5年間の実績なし h アンペア変更許可申請書：17件／年 i エアコン設置許可申請書：64件／年 (R 6 年度実績)	—
32	業務仕様書	16P	届出	仕様書 2 - (7) - ア - (イ) 各種届出受付件数／年の開示をお願いします。	ご質疑の件数は以下のとおりです。 a 市営住宅使用一時中止届：0件／年 b 連帯保証人・緊急連絡先・カギの預け先変更届：連帯保証人・緊急連絡先4件／年、カギの預け先変更届 昨年度初めて全世帯に向けて実施（収入申告書に同封）、数年に一度実施予定 c 市営住宅給湯設備等設置許可申請書：直近5年間の実績なし	—
33	業務仕様書	17P	証明	仕様書 2 - (7) - ア - (ウ) 各種証明書発行件数／年の開示をお願いします。	ご質疑の件数は以下のとおりです。 a 入居証明：6件/年 b 自動車保管場所使用承諾証明書：23件/年 c 家賃・間代・地代証明書：19件/年 d 敷金返還証明書：11件/年	—
34	業務仕様書	17P	要望・苦情及び相談等	仕様書 2 - (7) - ア - (エ) 各種要望・苦情及び相談件数／年の開示をお願いします。	ご質疑の件数は以下のとおりです。 各種要望・苦情 220件程度／年 修繕に関する相談 R6：1052件 R5：1195件 R4：940件	※関連質問No.69、166
35	業務仕様書	2P	法令等の遵守	仕様書 1 - (1) - ウ - (ク) 個人情報の保護に関する法律の記載がありますが、募集要項の5応募資格及び欠格事由の中にプライバシーマーク等の個人情報に関する認証の記載がありませんが、プライバシーマーク等の認証は必須ではないという理解でよろしいでしょうか。ご教示ください。	個人情報の取り扱いには法令や仕様書にある特記事項を遵守の上、十分に注意して行っていただく必要がありますが、プライバシーマーク等の資格の取得については必須ではありません。	—
36	業務仕様書	2P	法令等の遵守	仕様書 1 - (1) - ウ - (シ) その他管理運営に適用される法令等について、賃貸住宅管理業法に伴う業登録は参加申し込みの時点で必要。久留米市営受注に伴う事業所登録は受注決定後という認識でよろしいでしょうか。ご教示ください。	仕様書 1 - (1) - ウに記載している法令等（（ア）～（シ））については、あくまで市営住宅等の管理運営に当たる際（令和8年4月1日～）に遵守していただくものであり、申し込み段階、受注決定後の準備段階においては適用されません。 応募資格及び欠格事由については、募集要項（P 4）「5 応募資格及び欠格事由」をご参照ください。	—
37	業務仕様書	6P	入居手続	仕様書 2 - (1) - ア - (イ) ～ (カ) について、直近3か年の処理件数の開示をお願いします。	（イ）入居手続き業務（定期募集・随時募集） 令和3年度：146件・令和4年度：97件・令和5年度：67件 （ウ）住替え対応（上階住替え・老朽化移転等） 令和3年度：0件・令和4年度：5件・令和5年度：10件 （エ）緊急入居 令和3年度：0件・令和4年度：0件・令和5年度：0件 （オ）目的外入居 令和3年度：37件・令和4年度：3件・令和5年度：40件 （カ）特定入居 令和3年度：0件・令和4年度：0件・令和5年度：2件	※関連質問No.38、39、40、60、74、165、179、182
38	業務仕様書	9P	退去手続	仕様書 2 - (2) - ア - (ア) ～ (ウ) について、直近3か年の処理件数の開示をお願いします。	（令和6年度は未確定のため）各年度の退去件数は、 令和3年度：229件・令和4年度：195件・令和5年度：170件 （目的外使用 退去含む）です。	※関連質問No.37、39、40、60、74、165、179、182

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
39	業務仕様書	11P	家賃決定関係 業務	仕様書 2-(3)-ア- (ア)、(イ)について、直近3か年の処理件数の開示をお願いします。	(令和6年度は未確定のため) 年度当初の収入認定実績は、 令和3年度:3103件、令和4年度:3011件、令和5年度:3002件です。 (未提出者への提出催促件数は不明) 年度途中に実施する再認定の実績は、 令和3年度:91件、令和4年度:96件、令和5年度:97件です。 収入超過者・高額所得者に対する認定通知件数は、 収入超過者 令和3年度:231件、令和4年度:237件、令和5年度:240件 高額所得者 令和3年度:7件、令和4年度:10件、令和5年度:14件です。 家賃の適用減免実績は、 令和3年度:278件、令和4年度:309件、令和5年度:356件です。	※関連質問No37、38、40、60、74、165、179、182
40	業務仕様書	12P	家賃等収納業務	仕様書 2-(4)-ア- (ア)-a~jについて、直近3か年の処理件数の開示をお願いします。	a.口座振替処理(新規登録):R4年度311件、R5年度248件、R6年度215件。 収納状況消込処理:随時処理のため集計情報なし。 b.督促状の作成及び送付:250件/月程度 c.生活保護差引収納処理:320件/月程度 d.納付書の作成及び送付: 年度当初発送分(当初納通)は、R4年度家賃231件・駐車場42件・合計273件、R5年度家賃206件・駐車場35件・合計241件、R6年度家賃190件・駐車場29件・合計219件です。年度途中に発行する分については、随時処理のため集計情報はなしです。 e.過誤納金の還付充当処理(随時): R4年度180件、R5年度203件、R6年度164件。(財務の処理は市で実施) f.口座振替手続の説明、受付及び口座振替の勧奨:原則、入居契約時に手続が必要。 g.納付書の再発行依頼への対応:随時対応のため集計情報なし。 h.家賃等の収納及び金融機関への払込み:随時処理のため集計情報なし。	※関連質問No37、38、39、60、74、165、179、182
41	業務仕様書	18P	緊急修繕	仕様書 2-(8)-ア修繕業務等の区分について、区分表の各項目における直近3か年の処理件数の開示をお願いします。	直近3か年の修繕件数は以下の通りです。 R4年度 緊急、一般、設備新設・更新:470件 空家:749件 R5年度 緊急、一般、設備新設・更新:742件(うち災害対応:125件) 空家:425件 R6年度 緊急、一般、設備新設・更新:607件 空家:453件 ※緊急修繕、一般修繕、設備新設・更新は3つを合わせた集計数です(個別での集計はしていません)。 ※各件数は、契約本数を示しています。	※関連質問No8、88、98、140、176、177、183、194
42	業務仕様書	21P	団地巡回業務	仕様書 2-(9)-ア団地巡回業務について、定期的に団地の巡回を行いとありますが、巡回頻度についての要望等があればご教示ください。	平時の各団地の見廻りは、2~3か月に1回程度で良いかと考えています。ただし、草が伸びやすい夏の時期は、住宅跡地等の見廻りは重点的に行っていただき、近隣等からの苦情が来る前に対応していただきたいと思います。	※関連質問No17
43	業務仕様書	22P	樹木剪定等管理業務	仕様書 2-(9)-ウ樹木剪定等管理業務について、各住宅及び管理対象空地の作業実施頻度及び注意点等あればご教示ください。	樹木の剪定、伐採については、随時対応をしています。(決まったスパンはありません) 除草については、説明会時に提供させていただきました。(資料2)久留米市営住宅 管理対象空地(跡地)等一覧の敷地を年に2回程度実施しています。 注意点は、仕様書に記載のとおりです。	※関連質問No11、43、50、53、56、143
44	業務仕様書	別表3	連結送水管	別紙8施設設備等保守点検・維持管理マニュアル別表3 連結送水管の耐圧試験及びホース交換実績をご教示ください。	耐圧試験実施時期は以下のとおりです。 令和5年度実施:曉住宅6棟 令和6年度実施:曉住宅1棟 令和7年度実施予定:花畑コミュニティ住宅、大善寺団地7・8棟 ホース交換実績はありません。	※関連質問No1、153
45	業務仕様書	別表3	連結送水管	別紙8施設設備等保守点検・維持管理マニュアル別表3 連結送水管の耐圧試験及びホース交換の費用は指定管理料金に含まれるのでしょうか。それとも修繕費扱いになるのでしょうか。ご教示ください。	指定管理料金に含まれます。 (※募集要項「別表2」1. 管理費-委託料-設備保守点検委託料になります)	—
46	その他		人員体制	説明会質疑で、「現在19名で業務を稼働している」との回答があり管理職1名、補佐2名、その他16名とのことでしたがその他16名の内訳をご教示ください。「公務員の方・任期付採用の方の人数」「任期付採用の方の期間」「窓口の人数・お金に係る業務(家賃収納等)の人数・設備巡回訪問の人数」	市職員(再任用含)12名 任期付職員(会計年度任用職員含)4名 ※任用期間は1年(更新あり) 窓口・・・用件に応じ各担当が対応していますので、明確な人数はございません。 家賃収納・・・主担当2名(ほかの職員も適宜対応) 定期的な設備巡回は現在行っていません。	※関連質問No7、51、168、192

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
47	業務仕様書	21	防火管理者	21P 各物件で防火管理者は誰が選任されているか現状をご教示ください。「市役所職員を配置している・管理人を選任・居住者を選任している」「防火管理者は全物件指定管理者内で選任しないといけないのか・管理人居住者の選任の場合は継続が可能ですか」	現在、1敷地内50名以上の住民が入居している団地において、市営住宅課課長が防火管理者の選任を受けています。指定管理導入後も、1敷地内50名以上の住民が入居している団地において、指定管理者で防火管理者を選任いただきます。	※関連質問No18、136、142、159
48	募集要項	別表2	清掃委託料	清掃委託料の中に「排水管清掃」が入っていますが、室内の排水管洗浄ではなく、共用排水管だけの洗浄清掃という認識でいいでしょうか	お見込みの通りです。	※関連質問No129、194
49	募集要項	7P	指定管理料の精算	修繕料の年度末清算につきましては、年度末までに支払い完了している分までで、仕掛かりの工事がある場合でも、それは年度内には含めないという認識でいいでしょうか。	各年度末日（各年度の3月31日）までに検収行為（検査行為）を行った修繕等がその年度の清算対象になります。	※関連質問No198
50	業務仕様書	22P	病害虫の駆除等	直近3年で病害虫の駆除をしたことがありましたら件数をご教示ください。また、樹木剪定等管理業務では消毒は業務に含まれない認識で間違いないでしょうか。	ご質疑の件数は以下のとおりです。 R4年度 6件 R5年度 2件 R6年度 0件 基本的に樹木剪定業務の中で消毒は実施しませんが、害虫が大量発生している等、特別な事情がある場合は消毒が必要になる可能性もあります。	※関連質問No43、56、143
51	募集要項	別表2	人件費	久留米市として市営住宅管理業務を現在19名で実施されているとのことであったが、指定管理は9名で積算と言われたがどのような根拠で積算されたのでしょうか。	指定管理に移行しない業務も含めた全体の業務を19名で実施しています。指定管理に移行する業務の振り分けとして、10名分の市職員人件費（直近の市の人件費決算実績）で積算を行っています。 ※説明会時は、約半数という言い方に訂正しましたので、そのような認識でお願いいたします。	※関連質問No7、46、168、192
52	募集要項	別表2	需用費	市営住宅維持管理費等の光熱水費についてですが、年間5万円で計上されているがどのような積算根拠でしょうか。	積み上げ（積算）を行っている金額ではありません。 あくまで参考金額としてご理解ください。	※関連質問No167
53	募集要項	別表2	除草委託料	除草作業については、何回/年で積算されているのか、また積算された回数のみを実施することですか。また、団地毎の除草すべき範囲をご教示ください。	2回/年で積算を行っています。原則として除草作業は年2回ですが、安全面などの問題により必要な場合はそれ以上行っていることもあります。 除草を実施した範囲の個別の図面は資料閲覧であれば対応可能です。	※関連質問No11、43、143
54	業務仕様書	2	緊急時の対応について	前年度の休日夜間の受付件数をご教示ください。	ご質疑の件数は以下のとおりです。 ・受付電話件数が68件（休日・夜間の請負業者対応件数） （内電話対応のみの対応件数：1件） （内現場確認まで対応件数：42件） （内修繕等の対応件数：25件） ・職員による安否確認件数（勤務時間含む）16件	※関連質問No69、166
55	業務仕様書	3	収納事務の基本事項	前年度の家賃・駐車場使用料の収納率についてご教示ください。	前年度の収納率は以下の通りです。 R6年度：現年度分98.01%、過年度分13.61%	※関連質問No100、137、182
56	業務仕様書	22	樹木剪定等管理業務	樹木剪定等管理業務について中高木（およそ高さ3メートル以上）の剪定及び伐採と記載があるが団地毎の本数と団地毎の場所をご教示ください。	団地毎の樹木の本数や場所を示した図面等はございません。	※関連質問No43、50、143
57	募集要項	別表2	役務費	役務費の中で手数料として金融機関手数料・コンビニ収納手数料とありますが、どのくらいの件数が想定されていますか。金融機関手数料・コンビニ収納手数料の内容とはどういったものでしょうか。	コンビニエンスストア毎に入金された家賃・使用料の支払いに対して、収納手数料を支払うもので、200円/月（家賃・駐車場使用料）程度あります。	※関連質問No59、171
58	募集要項	別表2	管理費	市営住宅維持管理費等の中で一般管理費（本社総務管理費等）が計上されていないが、その理由をご教示ください。	指定管理導入の目的の一つに、経費削減（市直営管理からの経費の削減）というものがあります。 別表2の内訳表は、 市直営管理の予算額をベース に作成したのになっています。（ あくまで参考資料です。 ） この312,000千円を超えない金額で、1年分の指定管理料の積算をお願いします、という意味です。（指定管理者側の経費積算とは異なる点をご了承願います。） そのため、別表2の内訳には一般管理費等の諸経費は含まれておりません。	※関連質問No13、116、197
59	募集要項	別表2	役務費（手数料）	指定管理者がコンビニ収納できる請求書及び督促請求書を発行し、その収納手数料は指定管理者負担で行うという認識でいいでしょうか	お見込みのとおりです。 納付書・督促状等に関しては市の指定した様式で発行していただく形になります。	※関連質問No57、171
60	募集要項	4P	業務の範囲	昨年度の入居件数と退去件数をご教示ください	各年度の入居件数は、 令和3年度：146件・令和4年度：102件・令和5年度：79件 （目的外使用 R3年度：37件・R4年度：3件・R5年度：40件は含まず）です。 各年度の退去件数は、 令和3年度：229件・令和4年度：195件・令和5年度：170件 （目的外使用 退去含む）です。	※関連質問No37、38、39、40、74、165、179、182

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
61	業務仕様書	別表 1	エレベーター 一覧	エレベーターの保守契約はフルメンテナンス契約ですかPOG契約ですか	別紙 8 別表 1 「エレベーター一覧」に情報を追加致しました。 そちらをご参照ください。	※関連質問No3、63、96、127、128、148、164
62	業務仕様書	6P	業務内容	昨年度の平均や事例で構わないが、入居者募集をかけた際の応募人数を教えてください	募集戸数に対して約 3 倍程度の申込みがありますが、低層階やエレベーター付の住戸に申込みが集中しています。	※関連質問No179
63	業務仕様書	23P	実施する点検 業務	エレベーターの保守点検業者は、メーカーではなく独立系の保守業者に変更することは可能か	施設設備保守点検・維持管理マニュアルに記載がある通り、原則としてはメーカー又はメーカー指定の保守業者に委託をお願いしたいと考えていますが、市との協議により安全性が確認できる場合は、独立系の保守業者に変更することも可能であると考えています。	※関連質問No3、61、96、127、128、148、164
64	その他		第 3 者への委託 範囲	コールセンターやヴァンガードスミス、家賃督促業者などへの第 3 者委託の 許容範囲はどの程度でしょうか	募集要項の 2 （ 8 ） を遵守していただければ、第三者への外注は問題ありません。	—
65	その他		自治会との関 り	自治会との調整フロントも指定管理者で行うのでしょうか（自治会費・町内 会費の集金や清掃活動支援等）	基本的にはそう考えています。 また自治会費・共益費等の集金は難しいと思いますが、支払いの勧奨等是对応していただき たいと考えています。	—
66	その他		入居規約違反 者への対応	入居規約が存在し、久留米市が定めた対応方法マニュアルやスキームがある のでしょうか。 また、家賃集金管理・督促・採番・立退きをどの時期に行い、どう進めるか スキームはあるのでしょうか	入居者と取交す「確約書」や原則的な要綱はございますが、各事案についての対応は、市営住 宅の性質上、福祉的観点から個別の対応となることが多くなっています。 また、督促等についても、目安となる基準はありますが、特に提訴の判断等になると個別対応 となることが多くなっています。	—
67	業務仕様書	4P	システムの管 理	久留米市所有のシステムのデータベースの内容をご教示ください。 入居管理のデータ、家賃入金管理のデータ、滞納管理のデータ、工事経歴や 業者支払いデータ、そのデータベースで家賃請求を行うのか等、どこまで管 理できるデータベースなのか教えてください。	市営住宅の管理では主に 2 つのシステムを利用しております。 ・ Acrocity システム 入居管理のデータ（同居者・入退去日・所得等）、家賃データ（家賃の 算定・家賃の階層・収納履歴等） ・ Think システム 滞納者との対応履歴データの管理 別途修繕や工事の履歴（支払い金額含む）については、上記システムでは管理が出来ませんの で、エクセルでの管理となります。	—
68	業務仕様書	27P	事業報告書	月次報告の必須内容をご教示ください。 また月次報告のフォーマットはあるのでしょうか。	報告書式等は現在、定まっておりますが、入退去の状況、修繕計画・実施状況、クレーム対 応、緊急対応等の報告を行っていただく予定です。	—
69	業務仕様書	16P	入居者対応業 務	参考として昨年度において、1日当たりの入居者等からの入電は何件あるの でしょうか。 また、緊急対応の件数は何件あったのでしょうか。	年間の延べ件数となりますが、苦情・要望（窓口での対応含む）の件数は以下の通りです。 R4年度 1315件 R5年度 1516件 R6年度 1272件 令和 6 年度の時間外緊急対応の件数は以下の通りです。 ・ 受付電話件数が 68 件（休日・夜間の請負業者対応件数） （内電話対応のみの対応件数：1 件） （内現場確認まで対応件数：42 件） （内修繕等の対応件数：25 件） ・ 職員による安否確認件数（勤務時間含む）16 件	※関連質問No34、54、166
70	募集要項	5P	提出書類	財産目録も必要でしょうか。	財産目録もご提出いただきたいと考えていますが、ページ数が非常に多い等、提出が難しい場 合等は会社法に基づく計算書類（株主資本等変動計算書）でも構いません。	※関連質問No111
71	募集要項	6P	提出書類	役員全員の履歴書が必要でしょうか。	役員全員の履歴書のご提出をお願いします。	—
72	募集要項	10P	選定方法	プレゼンテーションの説明及び質疑応答は、それぞれ何分を予定されていま すでしょうか。	現時点ではまだ決まっておりません。	※関連質問No119
73	業務仕様書	4P	公営住宅シス テム	VPN の施工費はどちらの負担になりますでしょうか。	V P N の施工費（導入費用）は市負担となります。	※関連質問No9、154
74	業務仕様書	5・9 P	入居・退去関 係業務	直近 3 年間の入居件数（定期、随時、住替、特定入居、目的外使用それぞ れ）・退去件数をご教示ください。	（イ）入居手続き業務（定期募集・随時募集） 令和 3 年度：1 4 6 件・令和 4 年度：9 7 件・令和 5 年度：6 7 件 （ウ）住替え対応（上階住替え・老朽化移転等） 令和 3 年度：0 件・令和 4 年度：5 件・令和 5 年度：1 0 件 （エ）緊急入居 令和 3 年度：0 件・令和 4 年度：0 件・令和 5 年度：0 件 （オ）目的外入居 令和 3 年度：3 7 件・令和 4 年度：3 件・令和 5 年度：4 0 件 （カ）特定入居 令和 3 年度：0 件・令和 4 年度：0 件・令和 5 年度：2 件	※関連質問No37、38、39、40、60、165、179、182
75	業務仕様書	6P	当選者説明会	当選者説明会とは、入居説明会（鍵渡し）を指しますでしょうか。	当選者説明会は、鍵渡し前に団地のルール（確約書の記入）の説明、資格審査時に必要な資料 の提出を求める場になります。	—
76	業務仕様書	6P	入居管理記録 ファイル	入居管理記録ファイルとは、入居者台帳（紙媒体）のことでしょうか。	お見込みのとおりです。現在、原本は紙媒体ですが、可能な限り PDF 資料も用意する予定で す。	—
77	業務仕様書	8P	中間倍率の発 表	定期募集期間中の中間倍率発表は市の指定方法がありますでしょうか。	市ホームページでの掲載、および、指定管理者事務所で、紙を掲示していただく予定です。	—

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
78	業務仕様書	8P	抽選結果	抽選結果を必要な箇所に掲げるとは、具体的にどここの場所でしょうか。 総合センターなども含まれますでしょうか。	管理センター及び、各総合支所（４か所）、市民センター（５か所）と市役所本庁舎（市営住宅課窓口）を想定しています。	※関連質問No12、157
79	業務仕様書	8P	随時募集	随時申込者の下見は必須でしょうか。	入居後に「思っていたものと違った」というようなことが無いように、原則として実施しています。	—
80	業務仕様書	9P	入居手続業務	（イ）入居手続き業務内の表現として「入居直前」とありますが、「入居前」との表現の違い（使い分けの意図）はありますでしょうか。	入居者が決定した後に実施する作業（畳・襖張替え、鍵交換、清掃作業等）を「入居前」としており、その作業後から鍵渡しの前を「入居直前」としています。	※関連質問No81
81	業務仕様書	9P	鍵交換・畳表 替え及び襖張 替え	入居直前の鍵交換と畳襖の張替えについて、修繕時には変えず、直前で交換という方法でしょうか。 畳襖について、直近退去者から収納した金額との誤差（価格高騰等）の補填方法は空家修繕予算でしょうか。	上記の回答のとおり「入居前」と「入居直前」を使い分けますが、鍵交換と畳・襖の張替え時期については、空家修繕時ではなく、「入居前」に実施します。（畳・襖は入居までに日焼け等で色褪せる可能性もあるため） なお、直近退去者から収納した金額は、市の収入となりますので、畳・襖の交換費用は、空家修繕予算で対応していただきます。	※関連質問No80
82	業務仕様書	10P	畳・襖の張替 え費用の収納 に関する業務	張替え費用算出の見積りは誰がどのように取得しますでしょうか。	現在久留米市では要綱に基づき、年度末に畳・襖修繕の登録業者に見積を依頼し、翌年度の張替え費用の単価を設定しています。	—
83	業務仕様書	10P	畳・襖の張替 え費用の収納 に関する業務	退去者から収納した畳・襖の張替え費用は、具体的にどちらの会計に計上されますでしょうか。	市の雑収入として取り扱います。	—
84	業務仕様書	11P	残置物処分	相続放棄した場合の残置物処分費は修繕費で行えるのでしょうか。	相続放棄等、残置物の取扱いが確定した部屋の残置物処分・清掃等については、「募集要項」の「別表２」中、１管理費（清掃委託料）から支出していただくことを想定しています。（※清算対象ではありません）	※関連質問No20、134
85	業務仕様書	12P	家賃決定補助 業務	収入申告の回収は郵送も可能でしょうか。	可能です。	—
86	業務仕様書	16P	駐車場管理組 合	駐車場管理組合の存在しない団地はありますでしょうか。 また、その場合の駐車場管理はどのようになっておりますでしょうか。	駐車場管理組合が無い団地もあります。また、同じ団地内でも棟毎に組合のある・なしが混在している団地もあります。管理組合が無い団地については、住民の皆さんで管理されているため、詳細は不明です。	—
87	業務仕様書	17P	宛名不一致通 知	宛名不一致通知は毎月どの程度の数がありますでしょうか。	1月当たり40通程度あります。	—
88	業務仕様書	19P	緊急修繕・空 家修繕・設備 の新規設置、 更新等	修繕について、緊急修繕・空家修繕・設備の新規設置、更新等、それぞれの過去３年程度の実績をご教示ください。	直近３か年の修繕件数は以下の通りです。 R4年度 緊急、一般、設備新設・更新：470件 空家：749件 R5年度 緊急、一般、設備新設・更新：742件（うち災害対応：125件） 空家：425件 R6年度 緊急、一般、設備新設・更新：607件 空家：453件 ※緊急修繕、一般修繕、設備新設・更新は３つを合わせた集計数です（個別での集計はしておりません）。 ※各件数は、契約本数を示しています。	※関連質問No8、41、98、140、176、177、183、194
89	業務仕様書	20P	市が行う業 務・大規模 （計画）修繕	この業務の修繕費用は指定管理料の修繕費に含まれておりますでしょうか。 ※別予算であれば問題ありませんが、修繕費によっては、できる修繕の範囲や件数が限定される場合（100万円と1,000万円では900万円分の修繕が制限され、それらを市が決定するのであれば、予算消化に影響）がある為。	市が行う大規模な修繕については、指定管理料には含まれておりません。（指定管理後も市が行います。）	—
90	業務仕様書	22P	樹木剪定等管 理業務	現在実施されている業者様をご教示いただけますでしょうか。	樹木の剪定は、特定の業者が行っているわけではありません。（見積合わせの上、様々な業者と契約しています。） なお、個別の発注先事業者名の回答は控えさせていただきます。 久留米市情報公開条例等の規定に基づき、正式に情報開示請求をしていただければ開示は可能です。（一部黒塗り開示になる可能性はあります）情報の開示請求の窓口は、久留米市都市建設部総務になります。	※関連質問No27、104、173、178、187、191
91	業務仕様書	22P	鍵の保管	住戸（入居中）の鍵の管理は久留米市側でしょうか。 指定管理側の管理はリスクが大きいですと感じます。	入居中の部屋の鍵は、市（管理者側）では一切保管していません。	—
92	業務仕様書	22P	鍵の保管	施設保守管理において、屋上登行口の南京錠やポンプ室・電気室などのシンダーはマスターキーを使用し、少ない本数で管理できれば、大量の鍵を持たなくても良いので管理しやすいと思うが、可能でしょうか。	可能です。（指定管理候補者決定後にそのような提案があった場合は、協議をさせていただきます。）	—
93	業務仕様書	24P	駐車場愛護報 奨金等	駐車場愛護報奨金等とは管理委託料のようなものでしょうか。 また、それは指定管理料予算に含まれていますでしょうか。	駐車場愛護報奨金は、業務仕様書の別紙９「その他必要な管理経費」の（１）有料駐車場管理報償金と同義です。市で管理している駐車場の環境整備（敷地内清掃等）にかかる費用になります。上記のとおり、指定管理料（清算対象）に含まれます。	—

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
94	業務仕様書	別紙3 1P	入居者募集業務	定期募集の抽選会、および入居手続きでの入居説明会の会場については、市の施設の利用は可能でしょうか。	庁舎内の会議室は、平日の昼間は外部に貸出していません。久留米シティプラザの貸し会議室（有料）等、庁舎以外の公共施設や民間施設を借りていただければと考えています。	※関連質問No6、132
95	業務仕様書	別紙5 3P	入居者負担部分	入居時の不具合に対し、1年間の補償は長すぎると感じます。 本当に入居時の不具合かどうかを判断しにくくなると思いますが、もう少し短くすることは可能でしょうか？ ※他市の場合は2ヶ月というケースもあります。	期間を短くすることは考えておりません。 相談件数を集計しているわけではありませんが、入居後1年以内にいただく修繕のご相談は、ほとんどが修繕漏れのケースと認識しており、修繕漏れがないように修繕を行えば過度に修繕費用が発生するものではないと考えています。	—
96	業務仕様書	別紙8 3P	エレベーターの保守点検業務	エレベーターはフルメンテナンス方式でしょうか、または、POG方式でしょうか。	別紙8別表1「エレベーター一覧」に情報を追加致しました。 そちらをご参照ください。	※関連質問No3、61、63、127、128、148、164
97	業務仕様書	別紙8 3P	消防用設備等の保守点検業務	消防設備点検について、消火器の取替はこれの中に含まれますでしょうか。	別紙消火器一覧に記載されている消火器の取替は、含まれております。	※関連質問No19、25、141、146、162
98	その他		空家修繕の実績	過去3年間の空き家修繕の実施件数と合計金額をご教示ください。	R4年度 空家：749件 ¥84,419,939 R5年度 空家：425件 ¥68,332,418 R6年度 空家：453件 ¥64,322,988 ※各件数は、契約本数を示しています。	※関連質問No8、41、88、140、176、177、183、194
99	その他		入居率の推移	過去3年間の入居率の推移をご教示ください。	令和6年度は未確定のため、R3～R5の3年間の情報になります。 R3年度：81％・R4年度：80％・R5年度：77％	※関連質問No196
100	その他		収納率の推移	過去3年間の収納率の推移をご教示ください。	ご質疑の件数は以下のとおりです。 R6年度：現年度98.01％、過年度13.61％ R5年度：現年度97.56％、過年度9.28％ R4年度：現年度98.42％、過年度7.99％	※関連質問No55、137、182
101	募集要項	参考資料別表1	単身高齢者	4,167戸のうち、単身高齢者世帯(60歳・65歳・70歳・75歳以上)の件数をご教示ください。	○単身高齢（65歳以上）世帯 R4年度：1,100世帯・R5年度：1,157世帯・R6年度：1,159世帯 ○高齢者（65歳以上）含世帯 R4年度：2,149世帯・R5年度：2,107世帯・R6年度：2,048世帯 です。高齢者（65歳以上）の入居状況のみの把握のため、60歳・70歳・75歳の入居状況については、情報がありません。	※関連質問No155、169
102	募集要項	参考資料別表2	施設管理委託料	EV管理、建物12条点検、遊具点検、共同受信設備等の記載がありますが、内訳詳細をご教示ください。	別表2の参考内訳の「施設管理委託料」22,355,300円のうち、E V管理が10,708千円、建物12条点検が4,418千円、遊具点検が458千円、共同受信設備点検が2,507千円、時間外対応委託が4,213千円等となっています。※いずれも予算額ベースで、実績額ベースではありません。	※関連質問No27、160、167、174、191
103	その他	説明会時追加資料1	事業計画書	事業計画書については文字のみとし、図やグラフは別紙（A3）で表現することでしたが、別添資料は評価の対象にならないと認識してます。その中で管理実績や人員体制等、表としてまとめたものであれば記載可能でしょうか。また実施状況等を写真として挿入することは可能でしょうか。	事業計画書は文字のみとしてください。管理実績や人員体制等を表現したい場合は、別紙（A3）に表示し、事業計画書内の文章内で「表○に示すように・・・」等と紐づけして表現してください。実施状況写真も同様です。（「※別紙写真○参照」等）	—
104	その他	説明会時追加資料2	管理対象空地（跡地）等一覧	現在、実施されている業者様をご教示ください。	個別の発注先事業者名の回答は控えさせていただきます。 久留米市情報公開条例等の規定に基づき、正式に情報開示請求をしていただければ開示は可能です。（一部黒塗り開示になる可能性はあります）情報の開示請求の窓口は、久留米市都市建設部総務になります。	※関連質問No110、173、178、187、191
105	その他	現地説明会		大善寺団地での説明の際、カーテンレールは市設置ではないが、使用可能なものは残置可能とのことでした。 網戸も同様の取り扱いとのことでしたが、お間違いないでしょうか。 網の劣化や張り具合等、残置判断が難しいですが、原則撤去でもよいでしょうか。 カーテンレールについても、既存入居者と新入居者で設備スペックが異なることとなりますが、問題ないという認識で構いませんか。	原則撤去でも差し支えございません。 また、撤去の結果、既存入居者と新入居者で設備の状況が異なることについては、カーテンレールや網戸に関しては問題ありません。	—
106	業務仕様書	別紙4	修繕負担区分	新入居対応として、サッククレセント等の不具合について概ね1年は市費で修繕をするとのことでしたが、それ以外の不具合（詰まりや扉ヒンジ、照明スイッチなど全般）も同様の取り扱いでしょうか。 新入居（入居許可後）1年は市費で対応との認識でよいでしょうか。	例示していただいているものを含め、業務仕様書別紙4で入居者負担となっているもののうち、★印がついていないものは入居後1年以内であれば、指定管理の修繕業務として実施して頂くこととなります。 なお、別紙4の表に「市役所負担」と表現している部分は、指定管理料の修繕費に含まれていることを申し添えます。	—

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
107	その他	現地説明会		安武団地での説明の際、空き家修繕における流し元灯（蛍光灯）の取替はLED対応器具への交換とのことでした。 今後はすべてLED器具への取替で問題ないでしょうか。	お見込みのとおりです。流し元灯に限らず、照明器具の取替の際はLED器具にさせていただくことになります。	—
108	募集要項	2P	対象施設の概要	市営住宅等管理対象施設の増減に応じて保守点検等に影響がある場合は、対象業務等詳細・保守点検費発生月等についてご教示ください。また、これらの費用は計上年度や月が不明の場合、収支を作成することが困難なため、追加予算や精算対象としていただくことは可能でしょうか。難しい場合は、計上すべき予算について年度・金額をお示しください。	現時点では、募集要項P 2（対象施設の概要（4））に記載している増減だけが決定している内容になります。新築団地（八重亀）の入居（12戸）は令和9年の秋頃を予定しています。 【※令和9年秋以降は、消防用設備等の保守点検業務と建築基準法第12条に基づく定期点検業務の業務が必要になりますが、八重亀住宅の一部や塚島住宅についての管理が不要になります。】 一方で、北野地区以外も含め、老朽市営住宅を段階的に解体し、管理戸数の増減が指定管理期間内に発生すると想定していますが、このことに伴う指定管理料の増減につきましては、その段階に応じて協議をさせていただくことを想定しています。 現段階ではいつ、何戸の増減があるのかは未定ですので、現在お示ししている情報をもとにご検討をいただければと考えています。	※関連質問No186、200
109	募集要項	2P	管理事務所	管理事務所の設置場所について、「久留米市役所周辺」とは、例えば、半径どのくらいの距離を想定されているのか？などのお考えをご教授ください。	明確にルールはありませんが、事務局の想定としては、市役所庁舎から半径約1.5km以内で、公共交通の便がよい場所をお願いできたらと考えています。	※関連質問No5
110	募集要項	3P	地元事業者の活用	現行で維持管理を実施されている業者名等を業務ごとに開示くださることはご可能でしょうか。	久留米市情報公開条例等の規定に基づき、正式に情報開示請求をしていただければ開示は可能です。（一部黒塗り開示になる可能性はあります）情報の開示請求の窓口は、久留米市都市建設部総務になります。	※関連質問No27、90、104、173、178、187、191
111	募集要項	5P	提出書類	「指定申請の日の属する事業年度の前3事業年度における法人等の収支決算書、財産目録及び貸借対照表、その他団体の財務状況を明らかにする書類。」について、当社は法人税・地方法人税の確定申告書の附属書類として計算書類と合計残高試算表を提出して申告しておりますので、そちらを提出する形でよろしいでしょうか。	・会社法に基づく「計算書類」及び「合計残高試算表」に、収支計算書や財産目録、貸借対照表に類する情報があるのであれば、問題ありません。 ・財産目録もご提出いただきたいと考えていますが、ページ数が非常に多い等、提出が難しい場合等は会社法に基づく計算書類（株主資本等変動計算書）でも構いません。	※関連質問No70
112	募集要項	5P	提出書類	（ア）共同事業体構成団体届兼任任状（第1号様式の2）について枠内の受任者と委任者欄に印は不要でしょうか。	不要です。	—
113	募集要項	6P	提出書類	「法人等の組織及び運営に関する事項を記載した書類（組織図、就業規則、給与規定等。パンフレット等の団体の概要がわかるものでもよい。）」について「パンフレット等の団体の概要がわかるものでもよい。」とのことですが団体概要がわかるパンフレットを添付する場合、「組織図、就業規則、給与規定」は不要という認識でよろしいでしょうか。	パンフレットの中に、事業内容や運営方針、組織図等の記載があれば「組織図、就業規則、給与規定」に代えてパンフレットの写しの提出で構いません。（※就業規則、給与規定は不要です。）	—
114	募集要項	6P	提出書類	留意事項上、書類提出後、電子データによるメール送信も必須とされていますが、PDFデータでよろしいでしょうか。	PDFデータで問題ありません。	—
115	募集要項	6P	提出書類	「納税証明書ア 都道府県税、法人税、消費税及び地方消費税について滞納がないことの証明書イ 久留米市の市税(同市税が課税されていないもので市外に主たる事務所又は事業所を有するものにあつては、主たる事務所又は事業所の所在地の市町村税)について滞納がないことの証明書」についてアに関して、納税証明書（その3の3「法人税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない証明用）の電子納税証明書PDFを印刷したものとご提出で不足はございませんでしょうか。合わせてイに関して、久留米市税の課税が無い場合、「主たる事務所又は事業所の所在地の市町村税について滞納がない証明書」を提出とのことですが当社は主たる事務所が東京都にございますので都民税の納税証明書1カ年分の提出で不足はございませんでしょうか。	・アについて、滞納がないことの証明書（左記）については、電子納付税証明書（その3の3）のPDFを印刷したもので構いません。 ・イについて、主たる事務所の所在地が東京都の場合は、都民税の納税証明書で構いません。	—
116	募集要項	6P	事業規模（指定管理料）	上限金額は5年間同額でしょうか。同額の場合はどういった項目に物価高騰がどの程度加味されているかお示しください。	上限金額（312,000,000円※税込）は5年間同額です。物価上昇分も含めた5年分の指定管理料の上限額を計算し、5年間で割り戻したことになります。そのため物価上昇の具体的な反映度合いはございません。貴社の提案書の中で、各年度の指定管理料に物価高騰を加味した傾斜をつけられる場合は、最も指定管理料が大きい年度でも、312,000千円/年を上回らないようにしてください。 なお、物価高騰による指定管理料の取り扱いについては、募集要項のP 7（7事業規模（5））に記載しています。 ご提示いただいた事業費に基づく、評定の方法（募集要項「別表3：管理経費の積算の方法」）については、5年間の合計額を基に計算をさせていただきます。	※関連質問No13、14、58、116、156、197

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
117	募集要項	7P	リスク分担	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。	管理責任が無い（管理上気づき得ない）ことが確実である場合は、そのような認識で問題ありません。	—
118	募集要項	8P	資料の閲覧	資料の閲覧者について、当日の訪問者が再委託先（想定）業者のみでも問題ないでしょうか。	問題ありません。閲覧予約（電話）の際に、訪問される方の会社名、氏名、連絡先、委託元の企業名をお伝えください。	—
119	募集要項	10P	選定方法	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の日時に関する通知は概ねいつ頃に頂けるのか。 ・プロジェクター等で資料の投影をしても問題ないか。 ・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問題ないか。 ・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。 ・プレゼンテーションの参加者について、適切な回答を行うため、参加人数を4名程度に増やしていただくことは可能でしょうか。	・プレゼンテーションの日時の通知時期は9月上旬頃を予定しています。 ・プロジェクター使用は問題ありませんが、投影する資料は事業計画書又は別紙のみとしてください。 ・事業計画書をそのまま縮小して複数枚を1枚にまとめたもの等であれば問題ありません。文章のまとめ方（簡略化したり）や、文言等が変わることは控えてください。 ・非公開になりますので、録音は控えてください。 ・出席者は1申請団体につき2名まででお願いします。	※関連質問No72
120	募集要項	12P	指定管理者選定スケジュール（予定）	選定結果の通知をいただける時期、通知の手段（郵送・HPへの公開・電話等）をご教示ください。	募集要項P11「16 選定結果」に記載していますとおり、選定結果については、申請者に文書で通知するとともに、久留米市公式ホームページにおいて公表させていただきます。	—
121	募集要項	別表1		賠償責任保険への加入にあたり、保険会社から情報提供を求められていますので、指定管理対象の市営住宅の延床面積（合計）をご教授いただきたい。	令和7年4月1日時点で252,950.54㎡です。	※関連質問No145
122	募集要項	別表2		申請金額が固定されている「2. その他管理費」と異なり「1. 管理費（精算なし）」については、上限金額（148,071,100円）を超過しない限り、応募者の裁量で各項目で参考資料内の金額から増減させても問題ないでしょうか。	問題ありません。	—
123	募集要項	第1号様式の2		共同事業体事務所所在地について、内定後に新規開設想定のため、申請時点では未定の場合、どのように記載すればよいでしょうか。	その場合は「未定」と記載してください。	—
124	募集要項	第4号様式		修繕料及びその他必要な経費は、予算を超過した場合も精算されるのでしょうか。	原則として超過をしないように調整をお願いしますが、やむを得ない事情（災害対応等）により超過した場合は、超過分の支払い清算を行う予定です。（市側で協議・検討が必要です。）	※関連質問No198
125	業務仕様書	別紙8 1P	業務責任者等	再委託先の責任者については提出不要という認識でよろしいでしょうか。	再委託をされる場合は、委託先一覧表の提出だけで結構です。	—
126	業務仕様書	別紙8 2P	施設設備の清掃	3留意事項（3）について、必要に応じて清掃を行うこと、とありますが、こちらはこういった業務でしょうか。該当範囲や頻度、直近5年間の実績がありましたら実績金額も併せてお示しください。	例えば、大雨後にアスファルトが広範囲で汚れた（泥等）、建物の外壁や庇が鳩の糞でひどく汚れている、空き地にゴミが捨てられている、ポンプ室内が汚れている等の場合を想定しています。基本的に臨時的な対応又は点検時等の対応になると考えています。実績の集計は行っておりません。	—
127	業務仕様書	別紙8 3P	エレベーターの保守点検業務	保守点検の対象となっているエレベーターの中には、現行の保守点検会社がメーカー系ではなく独立系である事実を確認できていますが、該当エレベーターのみ非メーカー系による現行業者継続でも問題ないでしょうか。また、該当エレベーターの点検契約先をメーカー系に戻す場合、事前にメーカーによる安全点検、及び必要に応じて、工事を実施したうえで、「POG」契約であれば変更可能とメーカーから聞いています。その際の工事費用等については協議の上で、指定管理料とは別にいただけるという認識でよろしいでしょうか。	そのような認識で問題ありません。（※指定管理料とは別に費用が発生する場合は、予算措置が必要になりますので、予め市との協議が必要になります。）	※関連質問No3、61、63、96、128、148、164
128	業務仕様書	別紙8 3P	エレベーターの保守点検業務	エレベーターのリニューアル予定がありましたら対象数・保守点検開始時期・アフター点検期間をご教示ください。	業務仕様書別表1の内、改修済のものは、曉住宅1棟と日の出コーポの2基であり、今後は竣工年度が古いものから順に年に1棟を目標に改修を考えています。しかし、財源として国費を充当している関係で、計画通りに進まないこともあります。 また、保守点検開始時期は、改修工事の現場完了日（引渡し日ではない）の翌日から始まり、アフター点検期間（メーカーの保証期間）は引渡し日の翌日から1年間です。	※関連質問No3、61、63、96、127、148、164

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
129	業務仕様書	別紙4 3P	個人排水管の 詰まり	「個人排水管の詰まりについても、入居後1年以内までは市役所で負担します。」とありますが、こちらの解消費用は、市営住宅維持管理費の清掃委託費に含まれますでしょうか。こちら含まれる場合は直近5年間の実績件数・金額をお示しください。	排水管の詰まりの解消は、修繕費（詰まり修繕）で実施しています。排水管清掃委託の予算は、外部配管等の定期清掃で使用していましたが、ここ数年は実績がありません。） 【排水管詰まり修繕 直近5年間の実績】 （R 6）7件 358,775円 （R 5）9件 370,920円 （R 4）3件 146,778円 （R 3）1 1件403,696円 （R 2）1 3件387,750円	※関連質問No48、194
130	業務仕様書	別紙8 5P	受水槽等の保 守点検業務	ポンプを製造したメーカー名、型番・製品番号等の詳細を一覧でご提示いただけますでしょうか。	ポンプ製造メーカー名、型番や製品番号等については確認できておりません。	—
131	業務仕様書	4P	個人情報の保 護	マイナンバーの提供を求める具体的な場面（想定）をご教授ください。	新入居の際に、前年度所得情報が他市町村にあり、DV等の事情で所得情報が直接、遡り取りできない場合等が想定されます。	※関連質問No195
132	業務仕様書	6P	当選者説明会	当選者説明会の実施・運営とありますが、説明会場は庁舎内のスペースを貸与いただくことは可能でしょうか。 可能な場合は、使用料の有無についてもご教示ください。	庁舎内の会議室は、平日の昼間は外部に貸出していません。久留米シティプラザの貸し会議室（有料）等、庁舎以外の公共施設や民間施設を借りていただければと考えています。	※関連質問No6、94
133	業務仕様書	9P	入居手続業務	入居前や直前に実施する業務がいくつかありますが、これらは修繕料として計上で間違いないでしょうか。	畳・襖の張替え、鍵の交換等は修繕料になります。入居前の室内清掃は、清掃委託料になります。	—
134	業務仕様書	別紙8 10P	浄化槽の保守 点検業務	汚泥運搬処分について、共用排水管等にともない発生した汚泥については、一般廃棄物（し尿・浄化槽汚泥）として、一般廃棄物（し尿）収集運搬業及び浄化槽清掃業許可事業者 https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1050kurashi/2030kankyogomi/3030jimushogomi/files/R060401_ippai_shu-un_meibo_kurume.pdf へ処理を外部委託すると認識しております。差し支えないでしょうか。また、弊社は一般廃棄物・産業廃棄物ともに収集・運搬の免許はございませんが、指定管理者として、免許を所持する外部委託業者へ委託すれば問題ないと認識しております。差し支えないでしょうか。別途、必要となる手続等があれば、ご教授ください。	お見込みのとおりで差し支えありません。	※関連質問No20、84
135	業務仕様書	別紙3 10P	空家住宅管理	鳥類対策・雨漏り対策等については修繕料から支出してよろしいでしょうか。	問題ありません。	—
136	業務仕様書	別紙3 11P	防火管理者関 係業務	防火管理者の選任（講習の受講）が分担上は市の業務となっておりますが、指定管理者の業務でよろしいでしょうか。	仕様書のとおり、防火管理者の選任は指定管理者の方でしていただきます。 別紙の業務分配表につきましては、誤りになります。ご指摘ありがとうございます。	※関連質問No18、47、142、159
137	業務仕様書	12P	家賃等収納業 務	過去5年の家賃収納率（現年度・過年度）をご教示ください。	ご質問の件数は以下のとおりです。 R6年度：現年度98.01％、過年度13.61％ R5年度：現年度97.56％、過年度9.28％ R4年度：現年度98.42％、過年度7.99％ R3年度：現年度99.07％、過年度9.34％ R2年度：現年度99.01％、過年度13.16％	※関連質問No55、100、182
138	業務仕様書	別紙3 12P	管理人報奨金	管理人報奨金の支払いについて、市の業務となっておりますが、上限金額の内訳に管理人報酬が含まれております。こちらは指定管理者の業務という認識でよろしいでしょうか。	記載内容が誤っておりました。管理人報奨金の支払いは指定管理者の業務になります。 （ご指摘ありがとうございます。）	※関連質問No201
139	業務仕様書	別紙3 12P	住宅情報の作 成	「各部屋の設備情報の収集・蓄積」及び「過去の修繕情報の収集・蓄積」について、管理開始前までのデータについては市よりご提供いただけるという認識でよろしいでしょうか。	市で保管している情報の範囲内で提供させていただきます。	—
140	業務仕様書	18P	修繕業務等の 区分	緊急・一般・空家修繕の過去5年間分の実績一覧表等をご提示くだらないでしょうか。	集計が出来るのが直近3か年分となります。件数は以下の通りです。 R4年度 緊急、一般、設備新設・更新：470件 空家：749件 R5年度 緊急、一般、設備新設・更新：742件（うち災害対応：125件） 空家：425件 R6年度 緊急、一般、設備新設・更新：607件 空家：453件 ※緊急修繕、一般修繕、設備新設・更新は3つを合わせた集計数です（個別での集計はしておりません）。 ※各件数は、契約本数を示しています。	※関連質問No8、41、88、98、176、177、183、194
141	業務仕様書	19P	設備の新規設 置、更新棟	指定管理者が行う業務の一覧のうち「設備の新規設置、更新等」について、①の各種設備の想定件数（新規設置・更新）をご教示ください。	年間あたりの想定件数は下記の通りです。 ・風呂釜の更新 20戸 ・住宅用火災報知器 スポットタイプ 180戸、インターホン連動タイプ 1棟（40戸を想定） ・消火器、照明設備、その他 必要に応じて	※関連質問No19、25、97、146、162

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
142	業務仕様書	21P	防火管理者	防火管理者の配置について、兼務は可能という認識でよろしいでしょうか。現在配置している人数についても教えてください。 また、管理権原者は市が担う認識でよろしいでしょうか。	兼務は可能です。現在は、1敷地内50名以上の住民が入居している団地において、市営住宅課課長が防火管理者の選任を受けています。 管理権原者に関しては、市の方で対応します。	※関連質問No18、47、136、159
143	業務仕様書	22P	樹木の剪定、伐採及び除草等	樹木の選定、伐採及び除草等について、過去5年の実績（費用・実施頻度）についてご教えてください。 また、「市は街の緑化を進めていることから伐採については慎重に行うこと」とありますが、留意事項がありましたら事前にご教えてください。	○樹木の剪定・伐採 実施頻度：苦情要望の都度 費用：R2年度 4,709,000円・R3年度 2,725,000円・R4年度 3,651,000円 ・R5年度 1,047,000円・R6年度 6,661,000円 ○除草 実施頻度：年2回 費用：R2年度 11,799,000円・R3年度 11,819,000円・R4年度 10,587,000円 ・R5年度 1,047,000円・R6年度 12,348,000円	※関連質問No11、43、50、53、56
144	業務仕様書	22P	病害虫の駆除等	過去5年の実績をご教えてください。	ご質疑の件数は以下のとおりです。 R3年度以前データなし R4年度 6件 R5年度 2件 R6年度 0件	—
145	業務仕様書	28P	賠償責任保険への加入	保険金額等に関する指定はありますでしょうか。	指定はありません。事故等が発生した際、業務継続に支障が無いような金額にしてください。	※関連質問No121
146	業務仕様書	別表3		現在設置されている消火器の製造年を一覧等でお示しくださらないでしょうか。 また、指定管理期間中の更新計画についても併せて教えてください。	消火器は5年に一度、取替を実施しています。（現在は保守点検委託に含めています） 消火器の年式に関しては別紙消火器一覧をご確認ください。	※関連質問No19、25、97、141、162
147	業務仕様書	別表5		特定建築物定期点検の実施時期について実施月が分かれればご教えてください。 また、特定建築物定期点検の全面打診の有無及び実施が必要な場合、対象団地及び実施予定時期、過去の実績（実施時期と金額）をご教えてください。また、赤外線による調査でも問題ないかご教えてください。	例年6月～9月にかけて実施しています。 打診調査（赤外線調査を含む）は、今回の指定管理業務の対象外となります。	※関連質問No2、26、160
148	業務仕様書	別紙8 3P	エレベーターの保守点検業務等	エレベーターの保守点検業務について、契約内容は「フルメンテナンス」と「POG」のどちらでも問題ないでしょうか。現行実施の点検業者に確認したところ、両契約内容が混在している事実を把握しています。 また、現在メーカー指定の保守点検業者が点検を行っている住宅についても市と協議の上で順次、非メーカー系の点検業者へ切り替えていくことは可能でしょうか。	市と協議のうえ、安全性が確認できる場合に関しては契約内容の変更、非メーカー系の点検業者に切り替え、2点とも実施して頂いて問題ございません。	※関連質問No3、61、63、96、127、128、164
149	業務仕様書	別紙8 5P	受水槽等の保守点検業務	受水槽保守点検と受水槽清掃について実施頻度をご教えてください。また、大雨や台風の後の点検・報告について実施すべき基準（気象庁の警報・注意報の発表基準）等ありましたらご教えてください。	年に1回の頻度で実施していただきます。 大雨や台風等の後の点検に係る特別の基準はありませんが、市と協議の上で点検・報告を実施していただく形と考えています。	※関連質問No21
150	その他		仕様書外の作業等	仕様書外の作業等について、職員自身で実施している作業がありましたら内容及び工数をご教えてください。	募集予定部屋の公表用の写真撮影、空き部屋に入り込んだ鳩等の野生動物の排除および室内清掃等を実施していますが、通報毎の随時対応であり、件数や人工の把握はできておりません。	—
151	業務仕様書	別紙3	各種発送業務	指定管理者の分担となっている各種書類の発送業務について、郵送代の実績がお分かりになりましたらご教えてください。	市役所の郵便物に関しては、他課が一括で全庁舎内の郵便を受け持っており、正確な金額の把握はできておりませんが、年間で約200万円程度であると認識しています。	—
152	業務仕様書	別紙3	現金取扱業務	現金出納帳の作成について、指定管理者が現金を取扱う業務はありますでしょうか。また取扱う場合、その取扱額について過去5年間の実績額・件数をご教えてください。	窓口での家賃・駐車場使用料の支払い（未納分含む）、目的外使用料、各種証明発行手数料、退去検査時の量・横損害金等の収納を想定しています。 随時対応であり、実績額、件数は把握できておりません。	※関連質問No181
153	業務仕様書	別表3	消防用設備等の保守点検業務	連結送水管の耐圧性能試験は本業務に含まれているという認識で相違ないでしょうか。また、その場合、指定管理期間内に実施する必要がある対象住戸（スケジュール含む）等を教えてもらえないでしょうか。	相違ありません。 前回分（及び今年度）の耐圧性能試験の実施時期は下記のとおりです。 令和5年度実施：曉住宅6棟 令和6年度実施：曉住宅1棟 令和7年度実施予定：花畑コミュニティ住宅、大善寺団地7・8棟 前回実施分の3年毎での点検をお願いいたします。	※関連質問No1、44
154	業務仕様書	別紙2		公営住宅システムの回線使用料、消耗品費、システム保守費等については市・指定管理者のどちらの負担となるのでしょうか。指定管理者負担となる場合は、項目ごとに直近3年間の実績をお示しください。	市の負担になります。	※関連質問No9、73

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
155	その他			下記の高齢者世帯数をご教示ください。 ・ 65歳以上の単身高齢者世帯 ・ 65歳以上の高齢者のみの世帯 ・ 70歳以上の単身高齢者世帯 ・ 70歳以上の高齢者のみの世帯 ・ 75歳以上の単身高齢者世帯 ・ 75歳以上の高齢者のみの世帯	○単身高齢（６５歳以上）世帯 R4年度：1,100世帯・R5年度：1,157世帯・R6年度：1,159世帯 ○高齢者（６５歳以上）含世帯 R4年度：2,149世帯・R5年度：2,107世帯・R6年度：2,048世帯 です。高齢者（６５歳以上）の入居状況のみの把握のため、７０歳以上・７５歳以上の入居状況については、情報がありません。	※関連質問No101、169
156	募集要項	7P	リスク分担	物価の変動により人件費や物価費等の経費の増については協議となっておりますが、「著しい物価変動が発生した場合」の「著しい」の基準及びその基準となる統計指標をご教示ください。	物価変動率や、変動物価の種類の基準や統計指標はありません。基本的には国からインフレスライド等の通知があった場合等を想定しています。	※関連質問No14、116
157	業務仕様書	7P	入居募集関連業務	「募集案内は、久留米市庁舎・各総合庁舎・各市民センターの担当窓口を設置すること。」とは募集案内を各センターにお届けするという事で、指定管理者の応募の受付窓口は管理センターのみでしょうか。 久留米市庁舎・各総合庁舎・各市民センターに市営住宅担当窓口があると理解して宜しいでしょうか。	募集案内の配布については、お見込みのとおりです。 ただし、各総合支所で申込書を受付し、預かるだけの対応となります。各市民センターでは共通の窓口で募集案内を設置するのみの対応となります。	※関連質問No12、78
158	業務仕様書	10,14P	不正退去後有無退去者の滞納整理等に関する業務	退去滞納者や不正退去者の対応については指定管理者の業務開始から発生した案件のみの対応と理解してよいでしょうか	以前からの案件にも対応していただきます。	—
159	業務仕様書	21P	防火管理、災害対応業務	指定管理者にて防火管理者の配置、防火訓練の実施と記載してありますが、現在団地毎の消防計画はありますか。あれば防火訓練物件数と防火訓練の実施状況をご教示ください。	ございます。避難訓練に関しては複合用途防火対象物である花園住宅17棟のみに年に2回、書面で実施をしております。	※関連質問No18、47、136、142
160	募集要項	別表2	施設管理委託料	委託料の施設管理委託料について令和7年度業務委託金額をご教示ください。 上記の外壁10年ごとの全面打診について過年度の実施方法と実績をご教示ください。	令和6年度予算ベースになりますが、別表2の参考内訳の「施設管理委託料」22,355,300円のうち、E V 管理が10,708千円、建物12条点検が4,418千円、遊具点検が458千円、共同受信設備点検が2,507千円、時間外対応委託が4,213千円等となっています。※いずれも予算額ベースで、実績額ベースではありません。 外壁の10年毎の全面打診調査は今回の指定管理業務には含まれておりません。	※関連質問No2、26、27、102、147、160、167、174、191
161	業務仕様書	23P	消防用設備等の保守点検業務	業務仕様書23Pの「消防用設備等の保守点検業務」は募集要項別表2にある「委託料>設備保守点検委託料>火災報知設備等点検」に該当するかご教示下さい。	該当します。	※関連質問No97、108、175、186
162	業務仕様書	別紙8	消防用設備等の保守点検業務	10年を超える消火器は全数水圧テストか取り換えになるのかご教示ください。 その過年度分実施実績をご教示下さい。（年度予算配分に関わるため）	消火器は5年に一度、取替を実施しております。（保守点検業務委託に含んでいます） 消火器の年式に関しては別紙消火器一覧をご確認ください。	※関連質問No19、25、97、141、146
163	募集要項	別表2		住宅用火災警報器の更新は本予算（委託料）に含まれていますか。 含まれていれば過年度の更新実績と各年度予算配分をご教示ください。 （年度予算配分に関わるため）	住宅用火災警報器の更新費用は、募集要項「別表2」の2、その他管理費内の「需用費」－「修繕料」に含まれます。 過去3年の実績は以下の通りです。 ■R6年度 6件 102,938円 ■R5年度 11件 236,874円 ■R4年度 4件 40,480円	—
164	業務仕様書	別紙8 3P	エレベーターの保守点検業務	エレベーターの保守点検業務はフルメンテナンス契約かP O G 契約のいずれでしょうか。 また、令和7年度の業務委託金額をご教示ください。	別紙8別表1「エレベーター一覧」に情報を追加致しました。 そちらをご参照ください。 また、令和7年度の業務委託金額は10,731,600円になります。	※関連質問No3、61、63、96、127、128、148
165	業務仕様書	7P	入居者募集関連業務	昨年度の入居申し込み件数・窓口受付・電子申請。郵送受付の割合をご教示ください。	申込件数：278件（内電子申請：55件・内郵送受付107件）	※関連質問No37、38、39、40、60、74、179、182

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
166	業務仕様書	17P	要望・苦情及び相談等	昨年度の苦情相談の内容と件数をご教示ください。	年間の延べ件数となりますが、苦情・要望（窓口での対応含む）の件数は以下の通りです。 （内容の分類分けはしていません） R4年度 1315件 R5年度 1516件 R6年度 1272件 令和6年度の時間外緊急対応の件数は以下の通りです。 ・受付電話件数が68件（休日・夜間の請負業者対応件数） （内電話対応のみの対応件数：1件） （内現場確認まで対応件数：42件） （内修繕等の対応件数：25件） ・職員による安否確認件数（勤務時間含む）16件	※関連質問No.34、54、69
167	募集要項	別表2		1.管理費の需用費・委託料について備考欄の項目ごとの積算根拠をご教示ください。	各費目の金額は令和6年度の市の予算額を基に算定したものです。 【内訳】 ■「需用費－消耗品費」 消耗品（397.5千円）、用紙（85千円）、トナー（73千円） ■「需用費－燃料費」 ガソリン代（272千円）、草刈り機燃料（10千円） ■「需用費－印刷製本費」 電算帳票（752千円）、封筒（277千円）、口座振替依頼書（42千円） ■「需用費－光熱水費」 積み上げ金額ではありません。 ■「委託料－清掃委託料」 空家清掃（6,825千円）、排水管清掃（85千円）、受水槽清掃（1,331千円）、荷物撤去費（1,200千円） ■「委託料－施設管理委託料」 E V 管理（10,708千円）建物12条点検（4,418千円）遊具点検（458千円）共同受信設備点検（2,507千円）時間外対応委託（4,213千円） ■「委託料－消毒委託料」 白蟻・スズメバチ駆除（272千円） ■「委託料－設備保守点検委託料」 火災報知設備等点検（5,700千円） ■「委託料－浄化槽管理委託料」 浄化槽維持管理委託（9,274千円） ■「委託料－除草委託料」 除草委託料（12,206千円） ■「委託料－樹木管理委託料」 樹木剪定・消毒（4,400千円）	※関連質問No.27、52、102、160、174、191
168	募集要項	3P	業務に従事する者の配置	現在、本指定管理業務に該当する業務に従事している市職員様の人数と役割（募集、修繕）等についてご教示ください。 また、現在使用している業務用車両の台数をご教示ください。	現在の市営住宅課の職員数は19名（令和7年度）です。 管理職（課長）1名、課長補佐2名 市職員（再任用含）12名 任期付職員（会計年度任用職員含）4名 ※任用期間は1年（更新あり） 主な指定管理業務の従事人数（概算）は以下のとおりです。 募集担当・・・主担当2名（ほかの職員も適宜対応） 家賃収納・・・主担当2名（ほかの職員も適宜対応） 修繕対応・・・4～5名 上記、その他の業務もありますし、行政事務（指定管理業務ではない）も掛け持ちしているため、明確な人数は提示できません。 車両については、市営住宅課が1台所管していますが、それだけでは不足しますので、市（総務部）が保有している車両を、必要なときに借用しています。	※関連質問No.7、46、51、192
169	募集要項	別表1		以下についてご教示ください。 ①入居戸数、②75歳以上の単身高齢者世帯数、③70歳以上の単身高齢者世帯数、④70歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数、⑤65歳以上の単身高齢者世帯数、⑥障がい者がお住まいの世帯数、⑦外国籍入居者の内訳（国籍・人数）	①入居戸数：2,970戸（令和6年7月時点） ⑤単身高齢（65歳以上）世帯：R6年度：1,159世帯 ②・③・④については、高齢者（65歳以上）の入居状況のみしか把握できていないため、70歳・75歳の入居状況については把握しておりません。また、⑥・⑦についても個別の集計は実施しておらず把握しておりません。	※関連質問No.101、155
170	募集要項	別表2		役務費 通信運搬のうち、郵便費について、令和2年度～令和6年度の実績金額をご教示ください。 また、令和6年度の郵送件数をご教示ください。	市役所の郵便物に関しては、他課が一括で金庁倉内の郵便を受け持っており、正確な金額と件数の把握はできておりませんが、年間で約200万円程度（件数は不明）であると認識しています。	No.151参照
171	募集要項	別表2		役務費 手数料のうち、金融機関手数料及びコンビニ収納手数料は家賃・駐車料の収納時の手数料と予想しますが、指定管理者が負担すべき費用でしょうか。 また、それぞれの費用の令和6年度の実績金額をご教示ください。	指定管理者に負担して頂く費用になります。 令和6年度 金融機関手数料：24,750円 コンビニ収納手数料：119,870円	※関連質問No.57、59

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
172	募集要項	別表 2		委託料のうち、清掃委託料の内訳をご教示ください。 また、令和 2 年度～令和 6 年度の実績金額をご教示ください。	清掃委託料（9,441千円）の内訳（※R 6 年度予算ベースであり実績ベースではありません）は以下のとおりです。 ■空家清掃（6,825千円） ■排水管清掃（85千円） ■受水槽清掃（1,331千円） ■荷物撤去費（1,200千円） 令和 2 年度～令和 6 年度の実績金額は把握できておりません。	※関連質問No167
173	募集要項	別表 2		委託料の各項目の発注先事業者一覧をご教示ください。	個別の発注先事業者名の回答は控えさせていただきます。 久留米市情報公開条例等の規定に基づき、正式に情報開示請求をしていただければ開示は可能です。（一部黒塗り開示になる可能性はあります）情報の開示請求の窓口は、久留米市都市建設部総務になります。	※関連質問No27、90、104、110、178、187、191
174	募集要項	別表 2		委託料のうち、施設管理委託料の内訳をご教示ください。 また、令和 2 年度～令和 6 年度の実績金額をご教示ください。	施設管理委託料（22,355千円）の内訳は以下のとおりです。 ■E V 管理（10,708千円） ■建物12条点検（4,418千円） ■遊具点検（458千円） ■共同受信設備点検（2,507千円） ■時間外対応委託（4,213千円） ■その他（51千円） ※いずれも市の予算額ベースで、実績額ベースではありません。 令和 2 年度～令和 6 年度の内訳毎の実績金額は把握できておりません。	※関連質問No27、102、160、167、191
175	募集要項	別表 2		設備保守点検委託料とは、業務仕様書P23 ア 実施する点検業務（ウ）消防用設備等の保守点検業務の費用でしょうか。	お見込みの通りです。	※関連質問No97、108、161、186
176	募集要項	別表 2		以下について、令和 2 年度～令和 6 年度の実績金額をご教示ください。需要費 修繕料のうち、緊急修繕、一般修繕、空家修繕、設備の新規設置、更新等	集計が出来ているものが令和 4 年度以降になり申し訳ございませんが、実績金額は以下の通りです。 R4年度 緊急、一般、設備新設・更新：38,258千円 空家：84,419千円 R5年度 緊急、一般、設備新設・更新：109,981千円（うち災害対応：41,577千円） 空家：68,332千円 R6年度 緊急、一般、設備新設・更新：71,131千円 空家：64,322千円 ※緊急、一般、設備新設・更新の分類は把握できておりません。	※関連質問No8、41、88、98、140、177、183、194
177	募集要項	別表 2		需要費 修繕料のうち、空家修繕費用（畳・襖修繕費を含む）として貴市が想定している金額、修繕戸数をご教示ください。	空家修繕（畳・襖修繕費を含む）の金額は84,810千円を想定しています。 ※市の予算額ベースで、実績額ベースではありません。 1年当たりの空家修繕件数は、100戸～110戸を想定しています。	※関連質問No8、41、88、98、140、176、183、194
178	募集要項	別表 2		修繕料の修繕ごとの発注先事業者一覧をご教示ください。	個別の発注先事業者名の回答は控えさせていただきます。 久留米市情報公開条例等の規定に基づき、正式に情報開示請求をしていただければ開示は可能です。（一部黒塗り開示になる可能性はあります）情報の開示請求の窓口は、久留米市都市建設部総務になります。	※関連質問No27、90、104、110、173、187、191
179	業務仕様書	6P	入居者負募集業務	令和 2 年度～令和 6 年度の定期募集戸数、随時募集戸数、定期募集の応募件数をご教示ください。	令和2年度 定期募集戸数：116戸（応募件数：362件）・随時募集戸数：未集計 令和3年度 定期募集戸数：116戸（応募件数：366件）・随時募集戸数：116戸 令和4年度 定期募集戸数：110戸（応募件数：304件）・随時募集戸数：108戸 令和5年度 定期募集戸数：61戸（応募件数：203件）・随時募集戸数：100戸 令和6年度 定期募集戸数：47戸（応募件数：278件）・随時募集戸数：46戸	※関連質問No37、38、39、40、60、62、74、165、182
180	業務仕様書	8P	住まいのしおり	「市営住宅 住まいのしおり」を開示いただけますでしょうか。	別紙 住まいのしおり をご参照ください。	—
181	業務仕様書	13P	家賃等収納業務	家賃等の訪問での現金受領件数及び窓口での現金受領件数をご教示ください。	訪問での現金受領件数0件、窓口での現金受領件数は集計をとっておりません。	※関連質問No152

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
182	業務仕様書	13P	家賃等の滞納 額縮小業務	令和２年度～令和６年度の家賃及び駐車料の現年度収納率、滞納件数、督促件数、過年度収納率をそれぞれ教えてください。 収納率については、各年度末時点の数字をご教示ください。	ご質疑の件数は以下のとおりです。 【住宅】 R6年度：現年度98.01％、過年度13.61％ R5年度：現年度97.56％、過年度9.28％ R4年度：現年度98.42％、過年度7.99％ R3年度：現年度99.07％、過年度9.34％ R2年度：現年度99.01％、過年度13.16％ 滞納件数、督促件数に関しては統計をとっておりません。 【駐車場】 現年度99.22％、過年度14.02％ 現年度99.43％、過年度19.04％ 現年度99.17％、過年度19.50％ 現年度99.36％、過年度13.36％ 現年度99.29％、過年度35.00％	※関連質問No.37、38、39、40、55、60、74、100、137、165、179
183	業務仕様書	20P	空家修繕	令和２年度～令和６年度の空家修繕の実施戸数をご教示ください。	令和４年以降でしか集計がございませんが、各年度の件数は以下の通りです。 R4年度：51戸 R5年度：60戸 R6年度：61戸	—
184	業務仕様書	11P	単身入居世帯 の死亡	令和２年度～令和６年度の単身死亡の発生件数及び残置物処理件数・未処理件数（令和８年度以降に処理すべき件数）をご教示ください。	令和2、3年データなし R4年度：2件、R5年度：7件、R6年度：4件 残置物処理件数2件（いずれもR5年度分） 未処理件数（令和７年８月１日時点：11件）	—
185	その他			現地見学会にて見学させていただいた各住戸について、空家修繕の修繕箇所が分かる資料（設計書、見積仕様書、見積書等）をご提示ください。	現地見学会にて、見学していただいた部屋は空家修繕前のものですので、仕様書等はありません。	—
186	業務仕様書	23P	建替事業又は 用途廃止等に 係る補助業務	指定管理期間中に建替、用途廃止、竣工を予定している住宅があればご教示ください。	現時点では、募集要項P２（対象施設の概要（４））に記載している増減だけが決定している内容になります。新築団地（八重亀）の入居（１２戸）は令和９年の秋頃を予定しています。 【※令和９年秋以降は、消防用設備等の保守点検業務と建築基準法第12条に基づく定期点検業務の業務が必要になりますが、八重亀住宅の一部や塚島住宅についての管理が不要になります。】	※関連質問No.108、186、200
187	募集要項	別表2	委託料・修繕 費	現状委託をされている業者を項目別に開示ください。	個別の委託事業者名の回答は控えさせていただきます。 久留米市情報公開条例等の規定に基づき、正式に情報開示請求をしていただければ開示は可能です。（一部黒塗り開示になる可能性はあります）情報の開示請求の窓口は、久留米市都市建設部総務になります。	※関連質問No.27、90、104、110、173、178、191
188	その他	説明会時 追加資料2		管理対象空地の駐車場等への有効活用及び整備は指定管理者の自主事業として可能でしょうか。 可能な場合、敷地利利用料等発生する可能性がある費用をご教示ください。	自主事業の実施可否については、指定管理者決定後に具体的な協議、検討が必要になります。 各種関係法令や条例、規則等に照らし、実施可能かの判断が必要になります。 敷地利利用料についても、市側の調整、確認が必要です。	—
189	業務仕様書	20P	災害による緊急 修繕	災害発生時の指定管理業者の役割と費用負担について	災害発生時は、基本的に市の指示に基づき対応していただくことになります。具体的には、入居者の支援（安全確保等）、各種調整（移転等）、修繕（復旧）対応等が主になると考えています。修繕費用については、災害の原因や規模にもよりますが、追加措置を行うことも考えられます。（市側の調整の結果によります）	※関連質問No.199
190	その他	【備考】		修繕料、管理経費の支払時期及び支払方法	修繕料、管理経費を含めた指定管理料の支払い時期や支払い方法については、募集要項（P６）「７事業規模（指定管理料）（２）」に記載していますように、指定管理者と市が協議した上で年度ごとに締結する協定の中で定めることになります。	—
191	募集要項	別表2	委託料	現在、委託されています清掃業者・遊具点検業者・共同受信設備業者・消防点検業者・浄化槽維持業者・樹木剪定業者・除草業者・貯水槽清掃業者・電気業者・白蟻雀蜂駆除業者・建物12条点検業者の業者名を公開してもらうことは可能でしょうか。	個別の委託事業者名の回答は控えさせていただきます。 久留米市情報公開条例等の規定に基づき、正式に情報開示請求をしていただければ開示は可能です。（一部黒塗り開示になる可能性はあります）情報の開示請求の窓口は、久留米市都市建設部総務になります。	※関連質問No.27、90、104、110、173、178、187
192	募集要項	3P	（３）業務に従事する者の 配置	先日の公募説明会開催時において、管理体制について、指定管理者の職員数を１０名程度と想定している旨の回答を頂きましたが、当社が管理を受託している、同規模・同業務内容の指定管理業務においては、おおよそ１３～１５名程度の人員で対応しております。そのため、直接的な比較は困難かと存じますが、開示可能な範囲で費市と想定されている人員体制の詳細をご教示ください。（例：募集担当〇〇名、修繕担当〇〇名等）	現在の市営住宅課の職員数は19名（令和7年度）です。 管理職（課長）１名、課長補佐２名 市職員（再任用含）１２名 任期付職員（会計年度任用職員含）４名 ※任用期間は１年（更新あり） 主な指定管理業務の従事人数（概算）は以下のとおりです。 募集担当・・・主担当２名（ほかの職員も適宜対応） 家賃収納・・・主担当２名（ほかの職員も適宜対応） 修繕対応・・・４名 上記、その他の業務もありますし、行政事務（指定管理業務ではない）も掛け持ちしているため、明確な人数は提示できません。	※関連質問No.7、46、51、168
193	募集要項	3P	（３）業務に従事する者の 配置	賃貸住宅管理法における業務責任者を管理センター内に専任で配置する必要がありますでしょうか。	賃貸住宅管理法に基づく業務管理者に準じ、速やかかつ適切な業務判断ができる業務責任者（1名以上）を専任で配置していただきたいと考えています。	—

質問 No.	該当文書・ 要領等	ページ	該当箇所	質問内容	回答内容	H P 公開用
194	募集要項	別表 2		空家清掃・排水管清掃・荷物搬去に関して、要項の他、仕様書や別紙含め、一切の記載が見受けられませんが、具体的にどのような業務が想定されていますでしょうか。また、過去数年間分の実績（頻度・金額等）もご教授くださらないでしょうか。	・空き家清掃は、定期募集等で入居者が決定した後、入居前に実施するものです。 （実績：R6-42件,4,363,500円 R5-49件,3,680,380円 R4-32件,5,582,522円） ※上記 R 5 年度、豪雨災害により補正予算で対応した分は含めていません。 ・排水管清掃（突発的な排水管詰まりの解消は修繕の方で）は、外部埋設配管を清掃するものです。年に 1～2 件、入居者からの連絡（詰まり等）を受けて実施しています。（実績は集計していません） ・荷物搬去は、孤独死等で入居者の家財道具等を撤去する必要があるときに実施するものです。（実績：R6-1件,165,000円 R5-3件,400,994円 R4-3件,471,475円）	※関連質問No48、129
195	業務仕様書	4P	A個人情報 の保護	マイナンバーの取り扱いについて、指定管理業務内で具体的に想定されていることなどはございますでしょうか。	新入居の際に、前年度所得情報（他市町村にあり、DV等の事情で所得情報が直接、遡り取りできない場合等が想定されます。必要な場合は、久留米市と連携していただく必要があります。	※関連質問No131
196	その他			過去3～5年分の入居率をご教示ください。	令和 6 年度は未確定のため、R3～R5の 3 年間の情報になります。 R3年度：81％・R4年度：80％・R5年度：77％	※関連質問No99
197	募集要項	別表2	市営住宅維持 管理費等	市営住宅維持管理費等の総額を超えなければ別表2 の費用項目がそれぞれの上限額ではないと理解してよいでしょうか。また、「1 管理費」で提示されている小計額を超え「2 その他管理費」提示されている小計額を下回ることは可能でしょうか。また予算費目の縛りはあるのでしょうか。	・別表 2 は市の予算額を基に、参考となる内訳を作成したものであり、項目毎の費用は上限額ではありません。上限額はあくまで年間総額（312,000 千円）にのみ設定しています。 ・「2.その他管理費」は清算対象の固定費になりますので、設定している金額をそのまま記入してください。「指定の予定金額に属する各年度における収支予算書（第4号様式）」ですが、清算対象となっているものについては設定している金額をそのまま記入してください。 ・予算費目の縛りはありません。別表 2 を参考に、各社（各団体）で設定していただいで結構です。	※関連質問No13、58、116
198	募集要項	7P	(4) 指定管理 料の精算	「修繕料」及び「その他必要な経費」については年度末に清算するものとする。との記載がありますが、いつを締め日としその費用に余剰金が生じた場合は、市へ返還、不足があれば補填していただけるということで理解してよいでしょうか。	各年度末日（各年度の3月31日）までに検収行為（検査行為）を行った修繕等がその年度の清算対象になります。余剰金については、市に返還いただくことになります。不足（修繕費の超過）については、発生しないように調整をお願いしますが、やむを得ない事情（災害対応等）により超過した場合は、超過分の支払い清算を行う予定です。（市側で協議・検討が必要です。）	※関連質問No49、124、189
199	業務仕様書	21P	(9) イ	近年水害が多発しており災害時の対応について質問します。 過去の災害対応実績や被害の程度についてご教示ください。また、指定管理者は市役所と協力し災害発生時現地確認報告を行うこと以外仕様書内の業務範囲をご教示ください。	令和5年7月の九州北部豪雨では、市営住宅の床上浸水が47件（内入居中は13件）、敷地内土砂等流入2件、浄化槽故障1件の被害がありました。 また、市営住宅を目的外利用（豪雨被災者用）として36戸提供しております。 令和6年度は、水害での被害はありません。 現地確認報告以外には、上記の貸出部屋の選定（市と協議）や修繕、入居者の移転調整、物資（配給がある場合）の配達等があります。	※関連質問No189
200	募集要項	2 P	-4	指定管理期間内に、用途廃止となる市営住宅等があり管理戸数の減少があっても委託金額の減額はないと理解してよろしいでしょうか。	指定期間内に管理戸数や管理業務の内容等が増減、変更があった場合の指定管理料の増減につきましては、その段階に応じて協議をさせていただくことを想定しています。現段階ではいつ、何戸の増減があるのかは未定ですので、現在お示ししている情報をもとにご検討をいただければと考えています。	※関連質問No108、186
201	業務仕様書	24P	-14	仕様書によれば指定管理者が管理人手当の支払いを行うこととされていますが、別紙3 の業務分担用p12 によれば管理人報奨金の支払いは久留米市となっています。また、要項の別表2「市営住宅維持管理費等」の「報償費」の中に管理人報酬が含まれています。手当と報奨金と報酬の違いをご教示ください。	記載内容が誤っておりました。管理人報奨金の支払いは指定管理者の業務になります。（ご指摘ありがとうございます。） また、表記の違いについては、予算書での表記と通常の表記の違いであり、同じものと考えていただいで結構です。	※関連質問No138
202	業務仕様書	20・別紙8	イ(ア) a・ (3)	指定管理者が発注する修繕工事や施設設備等保守点検等の委託業務については、原則、久留米市内に本社または営業所等を有する事業者とすること記載されていますが、その他に条件とされることがありますか。（久留米市入札指名登録等の要否等）	業務仕様書（P 2 0）2－（8）－イ（ア）－a、b以外の条件は特にありません。	－