

公募説明会後の質問回答

番号	件名	質問要旨	回答
1	自家用電気工作物について	平成29年度維持管理業務実施予定項目一覧(高齢者住宅営繕実施計画表)に記載された和田みどりの里に設置されている自家用電気工作物について、自家用電気工作物の詳細がわかる図面や仕様、点検内容、頻度等をご教示ください。	自家用電気工作物は非常用発電装置となり、関東電気保安協会の電気主任技術者に点検を委託しております。 月次点検：隔月(無停電にて実施) 年次点検：年1回(停電にて実施) 和田みどりの里は借上住宅で自家用電気工作物(非常用発電装置)はオーナーの所有であるため、図面は提示できません。点検項目や詳細については、契約に際して提示させていただきます。
2	防犯カメラ及びレコーダーの点検・保守業務について	平成29年度維持管理業務実施予定項目一覧(区営住宅営繕実施計画表)に記載された防犯カメラ及びレコーダーの点検・保守業務について、点検内容、頻度、メーカー等、詳細についてご教示ください。	「点検内容と頻度」 エレベーターメーカーにフルメンテを委託しております。 ①レンズ面の汚れを確認し、汚れがある場合は清掃(月1回) ②カメラカバーの破損及びケース取付状況の良否を点検し、必要に応じ清掃(月1回) ③VTR及びデジタルレコーダーの設置状況と昇降機利用時に記録・再生が正常に行われるかの確認(月1回) 「メーカー」 下高井戸五丁目アパート:東芝エレベーター(株) 富士見丘アパート:横浜エレベーター(株)
3	清掃について	事前質問回答15の「平成29年度に実施を予定している建物清掃の対象箇所、頻度」について、対象面積や床材、清掃方法、照明器具の個数等をご教示ください。 また、外構及び屋上についての清掃方法や図面等ご教示ください。	床清掃の対象面積及び照明器具の個数は別紙1でご確認ください。また、清掃方法については、別紙2でご確認ください。床材については、住宅により多少異なりますが、一般的な床材を使用しております。なお、成田東みどりの里(区営成田東一丁目アパート)を除く対象住宅は借上住宅であるため、建物自体がオーナーの所有となりますので、図面等は提示できません。契約に際して、提示させていただきます。
4	計画修繕について	平成29年度維持管理業務実施予定項目一覧における計画修繕の対象住宅は、「下高井戸五丁目アパート」、「成田東二丁目第二アパート」、「上高井戸みどりの里」の3住宅との認識でよろしいでしょうか。 また、「上高井戸みどりの里」については、全項目実施対象でしょうか。各計画修繕内容について、詳細内容(数量等)や図面等ご教示ください。	平成29年度に予定している計画修繕は、現在のところ、下高井戸五丁目アパート及び成田東二丁目第二アパートが対象住宅であり、項目は外壁修繕・塗装等となります。 上高井戸みどりの里については、平成29年度に計画修繕を予定している項目はありません。 しかし、計画修繕を予定している対象住宅及び項目は、変更される可能性がありますのでご注意ください。 計画修繕の詳細内容(数量等)につきましては、候補団体が契約に際して、区から提供された図面等を参考にし、見積りを作成していただきます。そのため、現時点での詳細内容及び図面の提示はできません。
5	空き家修繕(浴槽設置含む)について	平成28年度杉並区営住宅営繕実施計画表にある空き家修繕の金額については、何戸を対象とし、どのような工事を実施したのかご教示ください。 また、平成29年度については、何戸を対象と想定しておけばよろしいでしょうか。 ※エアコン設置・修繕についても同様	平成28年度杉並区営住宅営繕実施計画表の空き家修繕の金額48,200,000円(税抜き)は32戸、浴槽設置(加齢対応型浴槽設備)の金額13,000,000円(税抜き)は26戸を対象としております。実施した工事内容は住戸によって多少の違いはございますが、おおむね公募説明会に配布した資料2「空き家修繕工事チェックリスト(区営本天沼二丁目第二アパート)に準じた工事内容となります。 平成29年度は平成27年度実績を基に、空き家修繕48戸、浴槽設置66戸程度を想定しております。 区がエアコンを設置している住宅は、上高井戸みどりの里・成田東みどりの里(区営成田東一丁目アパート)・富士見丘みどりの里(区営富士見丘アパート)です。新規で設置又は交換をした数は件数は、平成27年度実績では、498,600円(3件)です。修繕については、上記住宅のほか借上げ高齢者住宅のエアコンも対象となります。修繕件数は、平成27年度実績で、約85万円(35件)です。平成29年度はエアコンの新設又は交換5件、修繕35件を予定しています。
6	委託料の超過について	公募型プロポーザル実施要領3頁第2.5(2)「委託料の超過」及び事前質問番号2「追加費用発生」について、主に一般修繕・空き家修繕・計画修繕において、あらかじめ事業者が予定していた各修繕件数等がオーバーした場合についても事業者の責によらないということをご協議いただけるという理解でよろしいでしょうか。	想定していた件数(金額)を超えた業務が発生した場合については、事業者の責とは見なしません。その場合は、概算払い額を超過しないために区と協議していただきます。 しかし、工事の施工に不備があり、追加工事などが発生した場合等は、事業者の負担で工事を行っていただきます。
7	空き家修繕工事指示書チェックリストについて	説明会配布資料2「空き家修繕工事チェックリスト(区営本天沼二丁目第二アパート)」1頁の「項目・形状寸法」欄に「エポキシ系樹脂塗料塗 2回塗」とありますが、浴室床の防水塗装と考えてよろしいでしょうか。	玄関、洗面室、便所の床の塗装となります。
8	空き家修繕工事指示書チェックリストについて	説明会配布資料2「空き家修繕工事チェックリスト(区営本天沼二丁目第二アパート)」1頁の「項目・形状寸法」欄に「特殊アクリルエマルジョン厚塗り(一液共)」とありますが、洗面とトイレ床の塗装と考えてよろしいでしょうか。	ダイニングキッチン天井の塗装となります。
9	空き家修繕工事指示書チェックリストについて	説明会配布資料2「空き家修繕工事チェックリスト(区営本天沼二丁目第二アパート)」2頁の「項目・形状寸法」欄に、「台所流し台廻り(L=1.2)+ガス台廻り」とありますが、台所・ガス台廻りのコーキングと考えてよろしいでしょうか。	台所・ガス台廻りの清掃となります。
10	事前質問番号16 公共料金の支払いについて	事前質問番号16は「事業者が公共料金の契約主体となる」という理解で間違っていないでしょうか。	間違いありません。
11	事前質問番号16 公共料金の支払いについて	事前質問番号16の「駐車場共用部分の公共料金の支払実績」及び別紙1の金額は税込でしょうか。	税込金額となります。
12	事前質問番号18 区営住宅・高齢者住宅の入居者募集について	事前質問番号18の「区営住宅・高齢者住宅の区役所窓口直接受付」は、現在何名で実施されておりますでしょうか。	募集期間中は、主に2名が窓口受付を担当しておりますが、申込者が重なった場合は他の職員が受付をする場合もあります。 しかし、主に担当している2名は別業務にも従事しておりますので、常時、窓口で受付業務のみをしているという訳ではありません。
13	事前質問番号30 区営住宅駐車場管理業務における過去3年間の実績金額について	事前質問番号30の「区営住宅駐車場管理業務の対象住宅」は、平成29年度も区営富士見丘アパートのみでしょうか。	区営富士見丘アパートのみとなります。

別紙1

	成田東一丁目アパート	和田みどりの里・和田サービス 付き高齢者向け住宅	上高井戸みどりの里 1・2号棟	上高井戸みどりの里 3・4号棟	松庵みどりの里	高円寺南みどりの里	和泉みどりの里	南荻窪みどりの里
階数	地上3階	地下1階地上9階	地下1階地上3階	地下1階地上3階	地上3階	地上4階	地下1階地上5階	地上4階
敷地面積	1,624.22㎡	558.07㎡	4571.28㎡		328.63㎡	653.02㎡	844.63㎡	623.11㎡
延床面積	1,148.56㎡	1,785.82㎡	1596.07㎡	1589.85㎡	479.24㎡	999.32㎡	941.43㎡	1,069.80㎡
建築面積	451.23㎡	445.09㎡	1434.88㎡		185.10㎡	315.53㎡	434.30㎡	338.86㎡
屋外面積	1,137.18㎡	112.98㎡	3136.40㎡		143.53㎡	337.49㎡	410.33㎡	284.25㎡
床清掃面積	約398㎡	約360.3㎡	約524.38㎡	約500.84㎡	181.59㎡	209.08㎡	211.65㎡	306.44㎡
談話室	1階 約44㎡	3階 44.75㎡	1階 36.40㎡	1階 35.04㎡	1階 24.27㎡	1階 52.91㎡	3階 38.16㎡	1階 31.82㎡
管理室	1階 約15㎡	3階 12.60㎡	1階(2室) 各7.56㎡	1階(1室) 13.36㎡	1階 1.82㎡	1階 9.94㎡	3階 8.282㎡	1階 14.40㎡
廊下	1階～3階 225.31㎡	3階～9階 142.38㎡	1階～3階 355.35㎡	1階～3階 263.48㎡	1～3階 93.30㎡	1～4階 107.77㎡	3～5階 73.04㎡	1～4階 177.78㎡
階段	1階～3階 114.84㎡	地下1階～塔屋 142.42㎡	1階～3階 70.57㎡	1階～3階 119.76㎡	1～3階 46.16㎡	1～4階 50.62㎡	地下1階～塔屋 72.13㎡	1～4階 59.84㎡
エントランスホール		18.15㎡	16.34㎡	26.76㎡	14.73㎡	12.86㎡	18.15㎡	20.50㎡
ルーフテラス			2階 33.88㎡	2階 38.16㎡				
エレベーター	2.4㎡	2.10㎡	4.28㎡	4.28㎡	1.31㎡	2.13㎡	1.85㎡	2.10㎡
屋上面積		306.13㎡			163.40㎡	328.38㎡	86.30㎡	380.90㎡
ガラス面積	15.93㎡	10.76㎡	27.50㎡	32.32㎡	10.83㎡	7.34㎡	42.79㎡	108.23㎡
照明器具(屋内部分)	11基	113基	190基		44基	42基	83基	77基
照明器具(屋外部分)	47基	9基	19基			3基		7基
	浜田山みどりの里	井草みどりの里	下井草みどりの里	堀ノ内みどりの里	宮前みどりの里	荻窪みどりの里	桃井みどりの里	井草第二みどりの里
階数	地下1階地上3階	地下1階地上3階	地上3階	地上4階	地下1階地上6階	地上3階	地上3階	地上5階
敷地面積	1,190.99㎡	925.26㎡	979.25㎡	93.10㎡	587.87㎡	915.40㎡	685.93㎡	595.74㎡
延床面積	1,939.05㎡	856.87㎡	946.09㎡	873.62㎡	942.41㎡	966.30㎡	1,022.23㎡	1,032.48㎡
建築面積	713.34㎡	407.30㎡	394.90㎡	377.24㎡	288.21㎡	465.37㎡	369.64㎡	292.56㎡
屋外面積	477.65㎡	517.96㎡	584.35㎡	215.86㎡	299.66㎡	450.03㎡	316.29㎡	303.18㎡
床清掃面積	292.34㎡	289.74㎡	286.93㎡	242.18㎡	283.60㎡	333.15㎡	259.09㎡	226.95㎡
談話室	2階 28.50㎡	1階 40.64㎡	1階 45.69㎡	1階 48.79㎡	1階 30.60㎡	1階 32.24㎡	1階 29.10㎡	1階 23.91㎡
管理室	2階 10.12㎡	1階 10.50㎡	1階 11.34㎡	1階 9.79㎡	1階 8.54㎡	1階 7.31㎡	1階 14.56㎡	1階 8.57㎡
廊下	1～3階 119.04㎡	1～3階 132.72㎡	1～3階 142.24㎡	1階～4階 115.00㎡	1～6階 141.36㎡	1～3階 211.30㎡	1～3階 146.91㎡	1～5階 136.52㎡
階段	1～3階 85.02㎡	1～3階 48.00㎡	1～3階 66.24㎡	1階～4階 37.00㎡	1～6階 78.66㎡	1～3階 48.10㎡	1～3階 55.78㎡	1～5階 55.80㎡
エントランスホール	47.51㎡	55.86㎡	19.32㎡	29.50㎡	22.34㎡	32.10㎡	10.64㎡	(廊下面積に含まれる)
ルーフテラス								
エレベーター	2.15㎡	2.02㎡	2.10㎡	2.10㎡	2.10㎡	2.10㎡	2.10㎡	2.15㎡
屋上面積	692.86㎡	449.58㎡	459.45㎡	368.39㎡	351.02㎡	424.78㎡	392.54㎡	261.24㎡
ガラス面積	27.86㎡	23.07㎡	14.71㎡	10.04㎡	22.63㎡	91.94㎡	80.05㎡	28.92㎡
照明器具(屋内部分)	71基	50基	50基	86基	67基	57基	56基	59基
照明器具(屋外部分)		24基	8基	7基	19基	14基	14基	17基

清掃方法

(1) 日常清掃 (年 15 回実施)

ア 談話室・だんらん室・管理室

- (ア) 床面の埃、汚れを適性用具で掃き拭きする。
- (イ) 汚れのひどい箇所は、適性洗剤にて拭き取り、水拭きして仕上げる。
- (ウ) 壁面、窓の除塵、汚れ落としを行う。
- (エ) 扉、テーブル等の備品は、除塵し、適性洗剤等で拭き上げる。
- (オ) 流し台とその周辺を清掃する。
- (カ) 談話室内トイレの衛生陶器は、適性用具で洗浄し、汚れのひどい箇所は、適性洗剤にて拭き、水拭きして仕上げる。

イ 廊下、階段、エントランスホール、エレベーター、ルーフテラス等 (共用部分)

- (ア) 床面の埃、汚れを適性用具で掃き拭きする。
- (イ) 汚れのひどい箇所は、適性洗剤にて拭き取り、水拭きして仕上げる。
- (ウ) 壁面、出窓台の除塵、汚れ落としを行う。
- (エ) 手摺りを水又は適性洗剤等で拭き、空拭きして仕上げる。
- (オ) ルーフテラスの埃、汚れを適性用具で掃き、椅子は除塵し、適性洗剤等で拭き上げる。
- (カ) ガラス面 (高所を除く) を拭き清掃する。

ウ 外構

落ち葉、ごみ等を除去清掃する。

エ 共用部分の蛍光灯等について

生活協力員(管理人)の指示により蛍光灯等を取り換える。

(2) 定期清掃 (年 6 回実施)

ア 談話室、管理室、廊下、階段、エントランスホール、ルーフテラス、エレベーター等の床を適性洗剤にてポリッシャーで洗浄する。洗浄後は、適正な床維持剤を塗布し、仕上げる。ただし、石張り床等で床維持剤を塗布する必要のない材質の床は、汚水をウェットバキューム等で回収した後に水拭きし、仕上げる。

イ ガラス面を磨き上げる。

(3) その他清掃

ア 蛍光灯等照明器具の拭き清掃(年 2 回実施)

イ 天井、壁面等高所の除塵、汚れ落とし(年 1 回実施)

ウ 外構及び屋上等 (年 2 回実施)

- (ア) 雨水水路等の落ち葉、ごみ等を除去清掃する。
- (イ) 屋上排水溝の落ち葉、ごみ等を除去清掃する。
- (ウ) 緑地部分等の除草、落ち葉、ごみ等を除去清掃する。