

文京区営住宅等指定管理者選定 質問回答（中間締切受付分）

No.	質 問				回 答
	質問事項	資料名	頁・行区様式 号)	内 容	
1	目視で確認できない倒木に係る指定管理者の責任について	募集要項	4ページ 1行目	他自治体において、街路樹が根腐れ等を原因として突然倒れ、通行中の男性が犠牲と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、事前に外観から確認・判断することが非常に困難とされています。外観上、目視で異常を確認できない場合、指定管理者に帰責事由はなく、責任を負わないという認識でよろしいでしょうか。	区営住宅等は地方自治法第244条に規定する公の施設であり、その設置又は管理に瑕疵があったことにより第三者に損害が生じた場合の責任については、国家賠償法、民法その他の関係法令の定めるところによります。事故の態様や管理の実態により適用関係が異なるため、一律にお答えすることはできません。 区と指定管理者との間における責任及び費用の負担は、募集要項第2章3「責任の分担」及び協定の定めるところによります。指定管理者の責めに帰すべき事由の有無は、業務要求水準書に定める点検、報告等の業務が適切に履行されていたかなど、具体的な事情を踏まえて判断することとなります。このため、外観上異常が確認できなかったという一事をもって、あらかじめ責任を負わないものとお答えすることはできません。 なお、指定管理者には、募集要項第5章3に定める賠償責任保険への加入を求めています。
2	物価変動を踏まえた指定管理料の協議について	募集要項	5ページ 1行目	指定管理料について、「業務の範囲や管理の基準等の変更を考慮して」と記載されていますが、想定を超える物価変動が生じた場合も考慮し、別途協議を行うことは可能でしょうか。内閣官房・公正取引委員会が策定した「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」に基づき、指定管理者は発注者・受注者双方の立場において適切に対応する必要があると考えております。	指定管理料は指定期間中の5年間を通じて同額であり、原則として年度ごとの変動はありません。 よって、募集要項第2章3「責任の分担」において、物価変動による費用の増加は指定管理者の負担としています。 一方、各年度の指定管理料は、募集要項第3章1(1)①のとおり、業務の範囲や管理の基準等の変更を考慮し、区と指定管理者の協議の上で決定することとしています。また、労働報酬下限額については、同章1(2)のとおり、各年度の協定において当該年度の額を適用します。 これらによりがたい物価変動が生じた場合において、協議の申出を妨げるものではありませんが、指定管理料の増額を確約するものではありません。
3	労働報酬下限額の変更に伴う指定管理料の追加費用について	募集要項	6ページ 36行目	「労働報酬下限額等に変更がない場合は、見積書の見積金額を指定管理料とします。」と記載されていますが、令和9年度以降に労働報酬下限額が1,480円を上回った場合、その上回った額に相当する追加費用をお支払いいただけるという認識でよろしいでしょうか。	募集要項第3章1(2)のとおり、各年度の指定管理協定においては、当該年度の労働報酬下限額を適用します。 労働報酬下限額が改定された場合は、これを考慮して当該年度の指定管理料を区と指定管理者の協議により決定します。 ただし、改定前後の差額を一律に加算するものではなく、労働報酬下限額が適用となる労働者等の雇用形態、従事時間、人数等の実態を踏まえ、必要な額を協議の上で決定します。
4	プレゼンテーションの実施方法等について	募集要項	11ページ 27行目	プレゼンテーションについて、以下の点をご教示ください。 ・出席者は何名まで可能でしょうか。 ・プレゼンテーションの日時に関する通知は、いつ頃いただけるでしょうか。 ・プロジェクター等を使用して資料を投影することは可能でしょうか。 ・プレゼンテーション用に、事業計画書を要約した別途資料を配布・投影することは可能でしょうか。	① 出席者は、1法人等当たり3名以内としてください。 ② 二次審査の日時及び場所は、一次審査の結果通知に併せて郵送でお知らせします（令和8年10月上旬頃を予定）。 ③ 可能です。ただし、プロジェクター等を使用して資料を投影する場合は、一次審査の結果通知後にその旨をご連絡ください。区では、電源、スクリーン及びプロジェクターを用意します。パソコン、接続ケーブル等は応募者においてご用意ください。 ④ 要約資料を含め、新たな資料を追加で配付・投影することはできません。