

■京都府府営住宅等指定管理者募集に係る質問及び回答【質問提出順】

	質 問	回 答
1	<p>【募集要項2ページ1(1)】 「用途廃止により条例から削った後、除却・原状回復を行うまでの敷地、建物及びその他の住宅課が所管する公有財産も管理していただきます。」について、質問いたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「その他の住宅課が所管する公有財産」とはどのような財産を指すのでしょうか。</li> <li>・指定管理者が管理を行う必要がある財産は、府営住宅敷地（用途廃止により条例から削った後の旧敷地を含む）内に存在するものに限られると考えてよいでしょうか。</li> <li>・既に、府営住宅敷地以外で管理を必要とする土地があれば、お示し下さい。</li> <li>・また、その土地の管理はどのような内容でしょうか。お示しください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例で公示している団地や除却後の団地敷地以外に住宅課が所管する公有財産です。例として、他の市町村や他部局から所管替えを行った土地・建物等を想定しております。</li> <li>・府営住宅等の管理業務を行う上で必要となる範囲内において、上記のような府営住宅敷地外に存在する財産も管理の対象となる場合があるため、府営住宅敷地内に存在するものに限られません。</li> <li>・中丹・丹後地域には現時点においてはありません。</li> </ul> <p>なお、府営住宅には市町営住宅との混在団地があり、その敷地の一部には市町村からの借受財産等がありますが、これらは団地の敷地内に含むものとして管理をしていただきます。 (広さ・管理費用については募集要項2ページに記載の約2万㎡・年間約120万円に含む)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主に周辺住民からの苦情対応として、除草や不法駐車・不法投棄物等の撤去等を想定しています。</li> </ul>
2	<p>【管理業務説明書(施設管理等事業編)14ページ3(2)】 「建築関係(共通)、天井、軽量骨材吹付」の施行方法について「良否にかかわらずEP塗」とされていますが、当該資材等に剥離がない等軽微な汚れであれば清掃としてよろしいでしょうか。</p>	<p>当該資材等に剥離がない等、清掃で汚れが除去できる場合はクリーニングとすることができます。</p>
3	<p>【管理業務説明書(施設管理等事業編)16ページ3(2)】 「台所、水栓・混合栓」の補修内容について、「原則、水栓は取替を行う。」とされていますが、換気扇本体取替(15ページ)では程度のよいものを除くとの但し書きがついております。水栓についても使用状態が良好のものが多いのですが、換気扇本体同様程度の良いものは清掃としてよろしいでしょうか。</p>	<p>原則、水栓は取替を行うこととしますが、程度のよいものは、機能検査の上、コマ、パッキン等部品の取替が必要な場合は、部品の取替えを行い、クリーニングとすることができます。</p>
4	<p>【募集要項6ページ】 10月13日(水)に開催された説明会で、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参考見積額に含まれる人件費は約6500万円程度、その内訳は13人分の民間給与実態調査に基づく金額(約500万円程度)</li> <li>・修繕費1億3400万円程度(過去3年間の実績の平均額)</li> <li>・保守点検5500万円程度(過去3年間の実績の平均額)</li> </ul> <p>を見込んでいたとの御説明をいただきましたが、ご説明いただいた人数・金額を基礎に提案する必要はありますか。またこれらの数値は消費税抜き額と理解してよろしいですか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明会で申し上げた参考見積額の人数・金額は、各事業者の提案価格を拘束するものではなく、積算基礎とする必要はありません。</li> <li>・消費税については、人件費は税抜き、それ以外は税込金額をお示ししました。</li> <li>・なお、指定管理料は、消費税法第2条第1項第8号に規定される「役務の提供」に該当するため、原則として、人件費を含め指定管理料の全額が消費税の課税対象となりますので留意ください。</li> </ul>

5	<p>京都府府営住宅等中丹・丹後地域について、以下の入居者数をそれぞれご教示ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・障がい者</li> <li>・65歳以上の単身高齢者</li> <li>・65歳以上の高齢者のみ世帯</li> <li>・70歳以上の単身高齢者</li> <li>・70歳以上の高齢者のみ世帯</li> <li>・75歳以上の単身高齢者</li> <li>・75歳以上の高齢者のみ世帯</li> <li>・子育て世帯</li> </ul>	<p>①障がい者(R3.3.31時点。以下同) →349人(参考:府内全域は1916人)</p> <p>②65歳以上の単身高齢者 →683世帯(参考:府内全域は3,430世帯)</p> <p>③65歳以上の高齢者のみ世帯 →979世帯(参考:府内全域は5,276世帯)</p> <p>④70歳以上の単身高齢者 →576世帯(参考:府内全域は2,921世帯)</p> <p>⑤70歳以上の高齢者のみ世帯 →866世帯(参考:府内全域は4,689世帯)</p> <p>⑥75歳以上の単身高齢者 →390世帯(参考:府内全域は2,006世帯)</p> <p>⑦75歳以上の高齢者のみ世帯 →533世帯(参考:府内全域は2,811世帯)</p> <p>⑧子育て世帯(18歳未満の子供がいる世帯) →395世帯(参考:府内全域は1,568世帯)</p>
6	<p>【募集要項2ページ1(2)】 「除却・原状回復を行うまでの敷地、建物等及びその他の住宅課の所管する公有財産も管理」とありますが、募集要項記載の参考120万円は修繕費に含まれており、120万円を超過した場合は精算という認識でよろしいかご教示ください。</p>	お見込みのとおりです。
7	<p>【募集要項4ページ3(1)】 指定管理者が行う業務の範囲について、当該団地のエリアは豪雪地域ですが、積雪時に除雪作業等の雪に関する特別な対応が必要となる場合があるかご教示ください。ある場合はその内容と対応に要した費用を併せてご教示ください。</p>	除雪作業等の雪に関する特別な対応は行っていません。
8	<p>【募集要項4ページ3(1)】 ①管理人を委嘱している団地数 ②直近3箇年における管理人の委嘱数及び報酬支払い額実績をご教示ください。</p>	<p>①50団地 ②平成30年度 管理人60名、報酬額 5,024,400円 令和元年度 管理人60名、報酬額 5,104,800円 令和2年度 管理人58名、報酬額 5,048,600円</p>
9	<p>【募集要項4ページ3(1)】 電気工作物保守点検業務は実施対象でしょうか。また、対象の場合は対象団地・設置基数・容量・設置年度・メーカーをご教示ください。</p>	対象団地はありません。
10	<p>【募集要項2ページ1(2)】 「除却・原状回復を行うまでの敷地、建物及びその他の住宅課の所管する公有財産も管理」とありますが、管理業務の詳細(どのような施行や管理を行っていたか)をご教示ください。</p>	<p>業務内容は主に周辺住民からの苦情対応として、除草や不法駐車・不法投棄物等の撤去等を想定しています。 (直近3年間の実績においては除草業務のみ)</p>

11	<p>【募集要項2ページ1(2)】 募集要項に「排水処理は公共下水道接続又は汲み取り」と記載されていますが、具体的に汲み取りの団地をご教示ください。 また京都府営住宅管理説明書(施設管理等事業編)に浄化槽に関する項目はありませんが、浄化槽設備は無いという認識でよろしいか、併せてご教示ください。</p>	<p>汲み取りの団地はつつじヶ丘、朝来西、清美が丘、上安、福来、植松、山根、大谷、神宮寺、明知、吉美、東八田、間人南、家の谷、殿町、十楽、上げ石、野田団地です。 浄化槽設備については、網野、口大野団地にあります。 なお、浄化槽の日常的な管理については団地自治会が共益費により行っています。</p>
12	<p>【募集要項5ページ3(1)】 駐車場管理委託料9,882,000円とありますが、本金額は税込でしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
13	<p>【募集要項5ページ3(1)】 集会所の管理について、直近3箇年における自治会への委託件数、金額をご教示ください。</p>	<p>中丹地域は25団地、丹後地域は17団地について自治会が集会所を管理をしています。 指定管理者から自治会への管理費用の支払いはありません。</p>
14	<p>【募集要項6ページ3(6)】 家賃調停額の過去3箇年の実績をご教示ください。</p>	<p>平成30年度 中丹地域 476,556,472円(うち現年度450,604,023円) 丹後地域 167,677,825円(うち現年度160,759,011円)</p> <p>令和元年度 中丹地域 471,288,988円(うち現年度447,652,956円) 丹後地域 166,872,678円(うち現年度159,949,405円)</p> <p>令和2年度 中丹地域 462,345,058円(うち現年度441,077,720円) 丹後地域 164,024,289円(うち現年度158,189,199円)</p>
15	<p>【募集要項7ページ3(6)】 その他にある過去3年間の環境整備費(樹木選定)や緑地保全業務、その他天災等による修繕費で緊急的に行うものの実績金額をご教示ください。</p>	<p>R2年度:10,544千円、R1年度:10,273千円、H30年度:7,672千円です。 その他天災等による修繕費で緊急に行うものの実績については、回答24に記載の小修繕実績に含みます。</p>
16	<p>【募集要項7ページ3(9)】 過去3年間の住宅システム専用端末及びネットワークの使用料、消耗品などの実績金額をご教示ください。</p>	<p>【専用端末】 年間約18,000円/基と見込んでおります。</p> <p>【ネットワーク使用料】 ネットワーク使用料は1拠点当たり、年間約400,000円と見込んでおります。</p> <p>【消耗品など】 トナー代や用紙代を想定しておりますが、実績は把握しておりません。</p>

17	【募集要項8ページ4(1)】 「一級建築士が常勤で1名以上在籍していること」とありますが、会社全体で1名以上在籍していれば問題ないとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
18	【指定管理仕様書1ページ4(1)】 管理事務所のうち、業務時間及び業務執行の体制を満たす必要の無い事務所は京都府内の指定管理者の他事務所との兼用で宜しいでしょうか。	中丹・丹後地域内に設置されている事務所であれば、兼用は可能です。
19	【指定管理仕様書1ページ4(1)】 来客用駐車場については、近隣のコインパーキングにて代用可能でしょうか。	コインパーキングで代用可能です。 なお、コインパーキングで代用される場合は、利用者が来所される際に無料で駐車できるようスペースを確保してください。
20	【指定管理仕様書2ページ6】 現在13名の職員がいるとのことですが、専任・兼任も含めてご教示ください。また、現在従事されている各職員の有資格等がありましたら、ご教示ください。	専任の職員を配置する場合の人件費として13名分を見込んでおりますが、現在の管理代行者は一部業務を分業しているため、職員が13名いるわけではありません。 また、現在従事している職員の有資格として、一級建築士が1名在籍しています。
21	【指定管理仕様書2ページ6(5)】 「維持管理業務その他現場対応のため、週1回団地巡回ができること」について、現在の団地管理者はどのくらいの頻度で団地巡回されているかご教示ください。	定期的な巡回は行っていないですが、修繕、苦情対応、退去検査、滞納家賃督促等で毎日団地へ出向いており、その際に近隣団地を含めて状況確認をしています。
22	【指定管理仕様書4ページ1】 募集案内書の他、管理センターの費用負担で配布が必要な書類および配架枚数をご教示ください。	入居者アンケート 3,450部作成、費用は約183,000円(返送郵便料金を含む)  (参考)その他 公社だより 3,882部作成、費用は約77,000円
23	【指定管理仕様書4ページ1】 公開抽選会の会場は指定管理者で用意するのでしょうか。また、指定管理者が用意する場合、過去3年間の開催場所と会場費用をご教示ください。	現在の管理者は事務所内で抽選会を行っており、会場費用等は発生しておりません。 10m×15m程の広さの会議室を使用しております。
24	【指定管理仕様書4ページ1】 入居者説明会の会場は指定管理者で用意するのでしょうか。また、指定管理者が用意する場合、過去3年間の開催場所と会場費用をご教示ください。	現在の管理者は事務所内で入居者説明会を行っており、会場費用等は発生しておりません。 中丹地域、丹後地域の2カ所それぞれでおおよそ10m×15m程の広さの会議室を使用しております。
25	【指定管理仕様書4ページ1】 過去3年間の「入居のしおり」の作成部数実績をご教示ください。	平成30年度 400部 令和元年度 400部 令和2年度 800部

26	<p>【指定管理仕様書7ページ5】 直近の口座振替の件数、1件あたりの口座振替手数料をご教示ください。</p>	<p>平成30年度 25,845件 466,876千円 令和元年度 37,360件 457,619千円 令和2年度 36,723件 448,207千円</p> <p>※手数料はいずれも10円(税抜き) 家賃収納時の口座振替手数料については、府が一括して支払うため、指定管理者の負担はございません。</p>
27	<p>【指定管理仕様書9ページ14】 団地の敷地外に位置する京都府所管の土地(山・空地等)の維持管理について、団地管理者にて対応を要する場所があるかご教示ください。 ある場合はその内容と要した費用を併せてご教示ください。</p>	<p>現時点で住宅課が認識している範囲においては、団地の敷地外で管理を要する住宅課所管の土地はありません。 なお、府営住宅には市町営住宅との混在団地があり、その敷地の一部には市町村からの借受財産等がありますが、これらは団地の敷地内に含むものとして管理をして頂きます。 (広さ・管理費用については募集要項2ページに記載の約2万㎡・年間約120万円に含む)</p>
28	<p>【指定管理仕様書10ページア・イ】 小(緊急)修繕、空家修繕の直近3年間の税込実績をご教示ください。 また、実施件数をご教示ください。</p>	<p>小修繕は R2:44,636千円, 485件、R1:34,733千円, 465件、H30:49,939千円, 518件です。 空家修繕は R2:77,538千円, 104件、R1:56,687千円, 104件、H30:75,856千円, 105件です。</p>
29	<p>【指定管理仕様書10ページイ】 令和4年度の空家修繕の予定件数をご教示ください。</p>	<p>入居者の募集戸数の目安及び過去の空家修繕の実施戸数を参考にして下さい。</p>
30	<p>【指定管理仕様書10ページイ】 空家修繕実績について、直近3年間の構造別(簡平・簡二・中層・高層等)の修繕件数と単価をご教示ください。</p>	<p>構造別の件数及び単価契約分の金額については、 簡平 H30～R2年度とも0件、 簡二 R2:3件, 795,950円、R1:4件, 980,939円、H30:3件, 1014,666円 中層 R2:96件, 62,975,115円、R1:91件, 41,931,144円、H30:89件, 58,812,801円 高層 R2:5件, 2,944,344円、R1:9件, 5,749,465円、H30:13件, 4,886,092円です。</p>
31	<p>【指定管理仕様書10ページイ】 空家修繕実績について、直近3年間のエリア別(団地別)の修繕実績をご教示ください。</p>	<p>中丹西(福知山市) R2:27件、R1:35件、H30:27件 中丹東(舞鶴市、綾部市) R2:46件、R1:38件、H30:46件 丹後(宮津市、京丹後市、与謝野町) R2:31件、R1:31件、H30:32件です。</p>

32	<p>【指定管理仕様書12ページア】 指定管理料参考見積額について過去3年間の以下の各点検等の税込みの実績金額をご教示ください。</p> <p>(ア) 受水槽・高架水槽・給水塔清掃及び点検業務 (イ) 簡易専用水道点検業務(水質検査含む) (ウ) 給排水設備保守点検業務 (エ) 消防用設備点検業務 (オ) 防火対象物点検業務 (カ) 昇降機保守点検・法定点検業務 (キ) 電気工作物保守管理業務 (ク) 緊急時連絡業務 (ケ) 緑地保全業務(高木先手、除草等) (コ) 定期点検・安全点検業務(特殊建築物等定期調査、建築設備定期調査、外壁の調査(赤外線調査)、敷地内遊具安全点検)</p>	<p>(ア) 受水槽等点検 R2:5,193千円、R1:5,020千円、H30:4,516千円 (イ) 簡易専用水道点検 R2:535千円、R1:281千円、H30:505千円 (ウ) 給排水設備保守点検 R2:3,857千円、R1:3,648千円、H30:3,320千円 (エ) 消防用設備点検 R2:11,771千円、R1:12,564千円、H30:9,911千円 (オ) 防火対象物点検 点検対象が無いため実績なし (カ) 昇降機保守点検 R2:15,839千円、R1:15,403千円、H30:14,311千円 (キ) 電気工作物保守管理 点検対象が無いため実績なし (ク) 緊急連絡業務 実績なし (ケ) 緑地保全 R2:10,544千円、R1:10,273千円、H30:7,672千円 (コ) 特殊建築物等定期点検 R2:0円、R1:10,700千円、H30:0円 敷地内遊具安全点検 管理センター職員による実施のため0円</p>
33	<p>【指定管理仕様書13ページ 15(1)】 「高層・中層住宅の入居者が雑配水管の専用管等の清掃を行う場合、合わせて、指定管理者が共用管等の清掃を実施する」とありますが、現在専用管等の雑排水管洗浄を行っている対象団地及びその対象団地の空家件数及び直近3年間の実績金額をご教示ください。</p>	<p>R2年度:525千円、松蔭、立町団地 R1年度:3,056千円、伊佐津、市場、泉源寺、寺、綾部西町、井倉新町、口大野、立町団地 H30年度:737千円、立町、行永団地 空家件数については、 松蔭:4戸、立町:14戸、伊佐津:8戸、市場:6戸、泉源寺:13戸、寺:13戸、綾部西町:9戸、井倉新町:9戸、口大野:3戸、行永:1戸です。</p>
34	<p>【管理業務説明書(施設管理等事業編)10ページ 2】 し尿浄化槽、汚水処理場の負担区分について、「保守管理」の汲み取り等の作業で指定管理者に係るものがあればご教示ください。保守管理「汲み取り」は、すべて入居者の負担という理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
35	<p>【管理業務説明書(施設管理等事業編)33ページ 4(4)】 連結送水管耐圧試験の実施については、業務対象外という認識でよろしいでしょうか。対象となる場合は、対象団地・対象年度をご教示ください。</p>	<p>いいえ、井倉新町、伊佐津、西佳屋野、中山口、小谷ヶ丘、広峰、後野、弓木の8団地で3年に1回試験を実施しており、令和4年は西佳屋野、中山口、小谷ヶ丘、広峰、後野、弓木の6団地で、令和5年は井倉新町、伊佐津で実施を計画しています。</p>
36	<p>【管理業務説明書(施設管理等事業編)33ページ 4(4)】 消火栓ホース耐圧性能試験の実施については、業務対象外という認識でよろしいでしょうか。対象となる場合は、対象団地・対象年度をご教示ください。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>

37	<p>【管理業務説明書(施設管理等事業編)46ページ(別紙)】  「※計画的に昇降機の設置を推進しており、指定期間内において点検対象となる施設が増える場合があります。」と記載されていますが、現在予定されている指定期間内(2022年4月1日～2027年3月31日)の昇降機の設置内容(対象団地・台数・STOP数など)をご教示ください。詳細未定の場合は、2027年3月31日までに確実に増設される昇降機の設置の概要をご教示ください。</p>	<p>現時点においては、中丹・丹後地域における昇降機設置の計画はありません。</p>
38	<p>【管理業務説明書(施設管理等事業編)103ページ(別紙)】  「外壁詳細調査対象棟」欄が空欄の笹尾団地については、2022年及び2025年の「特定建築物定期調査」にあわせ2度の外壁詳細調査を行うという認識でよろしいでしょうか。  2019年度の外壁詳細調査に問題は無く、現在は外壁階種運予定はないという認識でよろしいでしょうか。  また、調査が必要な場合は実施に費著運情報(敷地面積、建築面積、階別用途別床面積)をご教示ください。</p>	<p>2019年に外壁詳細調査を実施しており、次回の実施は2029年を予定しているため、指定期間内に外壁詳細調査の必要はありません。  また、外壁改修の予定も現在のところありません。</p>
39	<p>【管理業務説明書(施設管理等事業編)103ページ 4(4)】  防火設備定期検査の実施対象は管理業務説明書P42の明石団地のみが対象との認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
40	<p>【管理業務説明書(施設管理等事業編)104ページ(別紙)】  中村団地棟No.3については、2018年竣工のため2022年度の「特定建築物定期調査」は実施無く、2025年度から実施になるという認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
41	<p>【管理業務説明書(施設管理等事業編)105ページ 7】  遊具の設置されている団地、遊具の種類・台数等の詳細をご教示ください。</p>	<p>矢見所、宮前、広峯、中山口、小谷が丘、西佳屋野、小松が丘、朝来西、泉源寺、行永、白鳥、清美が丘、伊佐津、京田、寺、小倉、井倉新町、明知、花の木、上野、綾部西町、東波路、加悦奥、後野、石田、幾地、天神山、弓木、立町、四辻、網野、口大野、角田、長岡団地に遊具が設置されています。  遊具数は116台(すべり台:18台、鉄棒:21台、ブランコ:3台、ジャングルジム:7台、スプリング遊具:21台、アニマル遊具:19台、ラダー:2台、うんてい:2台、シーソー:6台、複合遊具:15台、石の山:1台、迷路:1台)です。</p>