

■京都府府営住宅等指定管理者募集に係る質問及び回答（受付順）

	質 問	回 答												
No. 1	募集要項 P 3 随時の入居者募集を提案した場合、WEBでの受付対応は可能ですか。	制度上は可能ですが、実際に対応可能かは、個人情報保護などの諸条件の整理が必要なため、個別協議により判断します。												
No. 2	募集要項 P 6 指定管理料参考見積額に記載の「※令和7年度以降に供用を開始する予定の昇降機保守点検費」の見積額を教えてください。	設置年度の翌年度から供用を開始する予定として積算しています。 積算額については以下のとおりです。 令和9年度：2,614千円 令和10年度：4,356千円 令和11年度：5,227千円												
No. 3	前年度の府営住宅等指定管理者募集で示された指定管理料参考見積額の積算内訳別紙3と同様の資料の提供をお願いします。併せて、国や府から数次にわたり発出されている建設物価等及び人件費等の上昇を適切に反映させるべきである旨の指導が積算内訳にどのように反映されているかを、明示願います。	<p>本年度公募においては昨年度公募のような指定管理料参考見積額積算内訳は作成していませんが、指定管理料参考見積額の過去の実績に物価・人件費の上昇を加味した上で、右の表の割合で積算しています。</p> <table border="1" data-bbox="1982 641 2346 942"> <tr> <td>人件費</td> <td>約16%</td> </tr> <tr> <td>保守点検費</td> <td>約21%</td> </tr> <tr> <td>小修繕</td> <td>約19%</td> </tr> <tr> <td>空家修繕費</td> <td>約34%</td> </tr> <tr> <td>委託料</td> <td>約3%</td> </tr> <tr> <td>その他物件費</td> <td>約7%</td> </tr> </table> <p>また、これまでの物価変動を考慮し、指定管理期間5年間の所要額を積算しています。</p>	人件費	約16%	保守点検費	約21%	小修繕	約19%	空家修繕費	約34%	委託料	約3%	その他物件費	約7%
人件費	約16%													
保守点検費	約21%													
小修繕	約19%													
空家修繕費	約34%													
委託料	約3%													
その他物件費	約7%													
No. 4	リスク分担表で「物価、金利の変動」は指定管理者の負担となっていますが、指定管理者にとっては、極めて不利な契約条件となっていますので、府と指定管理者の協議への見直しはできませんか。	京都府の指定管理者制度においては、府営住宅に限らず、「物価、金利の変動」は指定管理者負担としていますので、協議事項への見直しはできません。このため、物価変動を見込まれる場合は、申請者の判断で提案額に反映させていただきます。												
No. 5	仕様書 P 2 5 現在の京都府営住宅管理センターの営業時間は、月曜日～土曜日の午前8時30分から午後5時45分です。仕様書に示された業務時間では、サービス低下となりますが、サービスが低下してもよろしいか。	現在の京都府営住宅管理センターの業務時間は、月曜日～土曜日の午前8時30分から午後5時30分となっていますが、これは現指定管理者の提案事業の1つとして業務時間の延長を行っているものです。仕様書に記載する業務時間を基準とし、住民サービス向上を図るための指定管理者の創意工夫として業務時間延長の提案を受け付けるものです。												

No. 6	仕様書P 2 6 「(4) 執行場所及び住宅への巡回により、現金による家賃の収納ができること。」と記載がありますが、事故防止のため、現金での収納に代えて、コンビニ等で支払できる納付書を発行することで対応してよろしいか。	仕様書に記載のとおり、入居者が現金による収納を希望された場合、現金での収納にて御対応いただく必要があります。
No. 7	仕様書P 4 1 ③に記載の「過去の募集倍率」及び「1倍以上の団地」の定義を教えてください。	「過去の募集倍率」：前回の指定管理期間（令和2年度～令和6年度）内の募集における倍率 「1倍以上の団地」：過去の募集倍率において1倍以上の団地
No. 8	仕様書P 10 イ（エ）に記載の修繕費等は、京都府の負担と理解してよろしいか。	仕様書P11に記載のとおりイ（エ）に記載の修繕費等は指定管理者の負担となります。
No. 9	仕様書P 17 20（7）に記載の自動車保管場所使用承諾証明書の発行手数料を値上げすることはできませんか。	自動車保管場所使用承諾証明書の発行手数料の変更はできません。
No. 10	募集要項P 1 管理する施設の概要 除却・原状回復を行うまでの敷地、建物等及び住宅課が所管する公有財産が管理対象とされていますが、閉鎖団地や敷地のみ、または、その他の公有財産において行っている管理方法についてご教示願います。	フェンス等で立ち入りを防止措置をした上で年1回程度の草刈りを行っています。
No. 11	募集要項P4 ⑰駐車場管理、使用料等徴収に関する業務 参考として、管理委託区画数見合いの委託料について記載がございますが、今後、委託する区画の増減の予定はございますか。また、指定管理期間中に区画が増減した場合の費用は、精算して頂けるのでしょうか。	区画の増減があった場合は、協議の上で精算します。現時点では、駐車場の区画数の増減計画はありません。
No. 12	募集要項P5（5）③指定管理料の精算について、特別の事情により生じた経費について府が増額を行う場合がありますということですが、具体的にどのような事例が該当しますでしょうか。	災害により発生した倒木の処分費用などです。
No. 13	募集要項P5（5）④指定管理料参考見積額について、各業務ごとの参考金額をご教示頂けないでしょうか。また、現行受託会社における各年度の過去実績金額についてもご教示下さい。	No. 3の回答及び「指定管理者支出実績」を新たに掲載しましたのでご参照ください。

No. 14	<p>募集要項P5 (5)④指定管理料参考見積額について、修繕費は指定管理者にて提案させて頂いた金額の中で、年度毎に進捗をコントロールしながら実施していくということで、仮に提案金額を上回りそうなことになれば修繕実施の抑制や次年度への先送りなどは可能という認識でよろしいでしょうか。またその場合、真に緊急性の高い工事を実施しなければならない場合は府との協議で増額していただくことも可能でしょうか。</p>	<p>修繕工事の抑制や次年度への先送りは認められません。指定管理仕様書に記載のとおり、指定管理者の責任において実施してください。なお、原則精算は行いません。</p>
No. 15	<p>募集要項P5 (5)④指定管理料参考見積額について、修繕費は過去実績を開示頂いて、それを基に指定管理者としての見積額を決めることもできますが、修繕の中身や今後発生する修繕というものが読めない以上は金額を設定したとしても非常にリスクが高いと考え、取り組みの見送りも考えられます。故に参考金額として修繕費（小修繕、空家修繕）の費用をお示しいただくことはできないでしょうか。</p>	<p>No. 3の回答をご覧ください。</p>
No. 16	<p>募集要項P6 (8) 住宅管理システムについて 新たに開設した事務所に住宅管理システムを導入する場合の初期費用、ネットワークの使用料、消耗品などの費用実績についてご教示願います。</p>	<p>初期費用は約90万円、消耗品等は不明です。 また、行政支援端末の使用料は、今年度1台約18,000円/年（現在京都センターで6台使用）です。</p>
No. 17	<p>仕様書P5 ⑫入居者説明会の開催 現在、行われている入居者説明会の開催場所並びに会場費用についてご教示願います。</p>	<p>コロナ禍において対面接触を避けるため、現指定管理期間中の入居説明は、説明資料を入居予定者に送付することで行っています。そのため、説明会の開催や会場費用の実績はありませんが、次期指定管理期間中は入居説明会を開いていただけます。なお、会場については、大規模な場所である必要はありませんので、管理センター会議室等を活用いただくことも可能です。</p>
No. 18	<p>仕様書P6 ⑥敷金還付に係る事務 退去時の原状回復費用に係る債権が残った場合、指定管理者に債権が帰属することですが、残った債権が回収の見込みがない場合の処理方法並びに過去4年間における処理件数と処理金額についてご教示願います。</p>	<p>実績は把握していませんが、回収の見込みのない原状回復費用については、指定管理者の負担となります。</p>

No. 19	<p>仕様書P9 13管理人に関すること 現在、委嘱している管理人の人数、過去4年間の報酬の支払い額、令和7年度の委嘱予定金額並びに報酬の積算方法についてご教示願います。また、管理人の委嘱人数が増加した場合については、費用は別途精算頂けるものでしょうか。</p>	<p>京都地域の管理人の人数は94名、過去の実績額はR2が6,744千円、R3～5年度が7,725千円です。積算方法は以下のとおりです。令和7年度も変更の予定はありませんが、団地の建替や除却等で管理人の人数が変動した場合は、協議の上で指定管理料を変更します。</p> <table border="1" data-bbox="1360 401 2402 544"> <thead> <tr> <th>管理戸数</th> <th>10戸以下</th> <th>11～40戸</th> <th>41～99戸</th> <th>100戸以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>報酬月額区分(円)</td> <td>4,200</td> <td>6,800</td> <td>8,100</td> <td>10,600</td> </tr> </tbody> </table>	管理戸数	10戸以下	11～40戸	41～99戸	100戸以上	報酬月額区分(円)	4,200	6,800	8,100	10,600
管理戸数	10戸以下	11～40戸	41～99戸	100戸以上								
報酬月額区分(円)	4,200	6,800	8,100	10,600								
No. 20	<p>仕様書P10 イ空家修繕(イ) 「入居者が行うべき原状回復にかかる費用の徴収免除した住戸」について、過去4年間に於ける件数並びに修繕費用についてご教示願います。</p>	No. 18の回答をご覧ください。										
No. 21	<p>仕様書P10 イ空家修繕(ウ) 「空家修繕時の計画修繕工事未施工住戸に係る計画修繕業務」における過去4年度分の件数並びに修繕費用についてご教示願います。</p>	実績はありません。										
No. 22	<p>仕様書P10 イ空家修繕8(エ) 府の指示により、空家修繕に指定管理者が行った現状回復工事、不用品処分についての過去4年度分の実績件数とその金額についてご教示願います。</p>	<p>令和2年度：4件、812千円 令和3年度：4件、389千円 令和4年度：2件、35千円 令和5年度：1件、38千円</p>										
No. 23	<p>仕様書P12 (3)、(4) 参考見積額及び提案額に含まない業務として、建替事業等に伴う空家閉鎖等業務と災害時の被災者支援に伴う空家修繕業務について、過去4年間の実績件数、実績金額をご教示下さい。また、指定管理期間における建替事業における空家修繕の見込み件数についてもご教示願います。</p>	<p>建替事業等に伴う空家閉鎖等業務について実績はありません。 災害時の被災者支援に伴う空家修繕業務について 令和4年度：1件、340千円、令和5年度：4件、418千円 指定管理期間中に建替事業の計画は現時点ではありません。</p>										
No. 24	<p>仕様書P13 15雑排水管の清掃 指定管理期間における各団地の雑排水管清掃実施時期についてご教示下さい。 また、「清掃難易度により費用が多少異なる」との記載がありますが、該当する団地とその差額費用についてご教示願います。</p>	<p>自治会にて計画しているため、実施時期は異なります。 団地により建物構造が違い、配管ルート、長さも異なるため、清掃費用は一定でないことが想定されます。なお、個別の費用については把握していません。</p>										

No. 25	<p>仕様書P13 16ストック改善、計画修繕、環境整備事業等の実施に関すること 各事業における過去4年度における実績件数並びに指定管理期間中に予定される事業の件数についてご教示願います。</p>	<p>【ストック改善】 (身体障害者・高齢者向け改善事業) 令和2年度：62件、令和3年度：68件、 令和4年度：72件、令和5年度：46件 (空家バリアフリー化推進事業) 令和2年度：0件、令和3年度：0件、 令和4年度：0件、令和5年度：0件 (浴槽設置事業) 令和2年度：0件、令和3年度：0件、 令和4年度：0件、令和5年度：0件 (給排水管改修事業) 令和2年度：0件、令和3年度：0件、 令和4年度：0件、令和5年度：0件 (集会所コミュニティ再生支援事業) 令和2年度：3件、令和3年度：0件、 令和4年度：0件、令和5年度：0件 (共用灯LED化事業) 令和2年度：0件、令和3年度：0件、 令和4年度：0件、令和5年度：1件 (用途廃止に係る空き住棟除却事業) 令和2年度：0件、令和3年度：1件、 令和4年度：0件、令和5年度：1件 (駐車場施設整備事業) 令和2年度：1件、令和3年度：0件、 令和4年度：0件、令和5年度：0件 【計画修繕】 令和2年度：0件、令和3年度：1件、 令和4年度：8件、令和5年度：9件 【環境整備事業】 令和2年度：0件、令和3年度：0件、 令和4年度：2件、令和5年度：3件 指定管理期間中の各事業の予定は、未定です。</p>
No. 26	<p>仕様書P17 20駐車場の管理、使用料の徴収等に関すること 現在、自治会に駐車場管理を委託している団地、金額は、P4⑰の参考の委託料と件数という認識で間違いないでしょうか。 また、今後、委託数に変動した場合について、委託料の支払いについては増減分を精算頂けるのでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>

No. 27	<p>施設の維持修繕に関する業務 小（緊急）修繕業務並びに空家修繕業務の過去4年度分の件数並びに金額についてご教示願います。</p>	<p>【小修繕業務】 令和2年度：192件、105,814千円 令和3年度：861件、82,354千円 令和4年度：748件、94,662千円 令和5年度：905件、101,763千円</p> <p>【空家修繕業務】 令和2年度：107件、154,898千円 令和3年度：89件、176,668千円 令和4年度：99件、169,556千円 令和5年度：111件、165,985千円</p>
No. 28	<p>施設の保守点検に関する業務 1～9の各種点検、作業等業務の費用実績についてご教示願います。 また、エレベーター保守点検以外における保守点検業者についてご教示願います。</p>	<p>【受水槽等清掃業務】及び【簡易専用水道定期検査業務】 令和2年度：6,818千円、令和3年度：6,818千円、 令和4年度：6,818千円、令和5年度：6,818千円</p> <p>【給排水ポンプ保守点検業務】 令和2年度：9,844千円、令和3年度：9,844千円、 令和4年度：9,844千円、令和5年度：9,844千円</p> <p>【消防用設備等点検業務】 令和2年度：7,939千円、令和3年度：7,939千円、 令和4年度：7,939千円、令和5年度：7,939千円</p> <p>【昇降機保守点検業務】 令和2年度：36,208千円、令和3年度：37,766千円、 令和4年度：39,259千円、令和5年度：39,370千円</p> <p>【定期点検業務】 令和2年度：11,640千円、令和3年度：10,604千円、 令和4年度：48,540千円、令和5年度：11,621千円</p> <p>【敷地内遊具安全点検業務】 令和2年度：333千円、令和3年度：333千円、 令和4年度：333千円、令和5年度：333千円</p> <p>【緑地保全業務】 令和2年度：18,742千円、令和3年度：14,013千円、 令和4年度：18,321千円、令和5年度：19,209千円</p> <p>【雑排水管の清掃に関する業務】 令和2年度：1,836千円、令和3年度：3,176千円、 令和4年度：2,326千円、令和5年度：3,020千円</p> <p>保守点検業者については回答を差し控えさせていただきます。</p>

No. 29	<p>管理業務説明書P59 7敷地内遊具安全点検業務 本業務の各団地に設置してある遊具の種類と設置数についてご教示願います。また、本点検は、年1回の定期点検となっておりますが、点検実施者としては、資格要件はございますでしょうか。現場に配置する保全系職員による対応は可能でしょうか。</p>	<p>吉田近衛、田中関田、岩倉、岩倉長谷、周山、北後藤、桃山伊賀、山科大宅、山科東野、西天王町、淀際目、小栗栖西、常盤、嵯峨天龍寺、西七条、久世、深草、深草鍵屋、墨染、羽束師に遊具が設置されています。 遊具数133台（すべり台24台、スプリング遊具11台、ブランコ4台、シーソー16台、鉄棒11台、ジャングルジム15台、複合遊具6台、うんてい4台、クライミングタワー1台、ピングポング1台、石の山2台、ピョンピョンステップ2箇所、砂場24箇所 他） 資格要件はありませんが、適切な安全点検が行える人員で対応してください。</p>																									
No. 30	<p>別紙1 エレベーターの増設における保守点検費の積算について 令和8年度から4年間、エレベーターを増設される計画がございますが、エレベーター保守点検費用について、初年度のアフター対応期間（無償メンテナンス期間）については考慮しなくてよろしいのでしょうか。また、各年度4月分から1年間分の費用を見込む方法で問題ないのでしょうか。</p>	<p>指定管理料参考見積額では無償メンテナンス期間を考慮せず積算しています。費用の発生時期はNo. 2の回答をご覧ください。</p>																									
No. 31	<p>仕様書P7 7家賃等収納事務に関すること 口座振替を利用されている入居者数並びに利用率についてご教示願います。</p>	<p>口座振替により家賃を納付いただいている世帯は2,321世帯であり、70%の入居者が口座振替を利用されています。</p>																									
No. 32	<p>家賃調定額及び収納額について、過去4年間に於ける現年度分と過年度の実績についてご教示願います。</p>	<p>過去4箇年度の実績は以下の通りです。</p> <table border="1" data-bbox="1335 910 2430 1076"> <thead> <tr> <th></th> <th>現年度調定額</th> <th>現年度収入額</th> <th>過年度調定額</th> <th>過年度収入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和2年度</td> <td>1,057,629,453</td> <td>1,047,176,430</td> <td>27,872,139</td> <td>6,441,708</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>1,018,136,276</td> <td>1,006,613,655</td> <td>30,918,980</td> <td>8,448,115</td> </tr> <tr> <td>令和4年度</td> <td>988,430,990</td> <td>970,844,391</td> <td>32,011,987</td> <td>7,148,592</td> </tr> <tr> <td>令和5年度</td> <td>973,796,040</td> <td>955,733,194</td> <td>40,501,376</td> <td>8,976,133</td> </tr> </tbody> </table>		現年度調定額	現年度収入額	過年度調定額	過年度収入額	令和2年度	1,057,629,453	1,047,176,430	27,872,139	6,441,708	令和3年度	1,018,136,276	1,006,613,655	30,918,980	8,448,115	令和4年度	988,430,990	970,844,391	32,011,987	7,148,592	令和5年度	973,796,040	955,733,194	40,501,376	8,976,133
	現年度調定額	現年度収入額	過年度調定額	過年度収入額																							
令和2年度	1,057,629,453	1,047,176,430	27,872,139	6,441,708																							
令和3年度	1,018,136,276	1,006,613,655	30,918,980	8,448,115																							
令和4年度	988,430,990	970,844,391	32,011,987	7,148,592																							
令和5年度	973,796,040	955,733,194	40,501,376	8,976,133																							
No. 33	<p>65歳以上、70歳以上、75歳以上の単身高齢者世帯、また、高齢者のみの世帯数及び障害者世帯数についてご教示願います。</p>	<p>入居者の個人情報にも関するため、回答は差し控えさせていただきます。</p>																									
No. 34	<p>「入居のしおり」の作成について、指定管理期間中における作成必要部数についてご教示願います。</p>	<p>現指定管理期間の実績では、5年間で5千部程度作成しています。</p>																									
No. 35	<p>空家修繕の実施戸数について、目標戸数などの設定はございませんでしょうか。</p>	<p>修繕戸数の具体的な目標はありませんが、募集要項P3に記載するとおり、募集住戸数については年225戸を目安としていますので、入居が決定した住戸の修繕は行っていただく必要があります。</p>																									
No. 36	<p>小修繕と空家修繕の費用について、指定管理者が提案する金額が貴府の予算となると思われますが、この費用を上限に貴府と毎月の進捗協議を行ったうえで、修繕件数や金額等を調整するとの認識で間違いないでしょうか。</p>	<p>No. 14の回答をご覧ください。</p>																									

No. 37	家賃等の収納率における過去4年度分の実績についてご教示願います。	No. 32の回答をご参照ください。
No. 38	減免世帯数についてご教示願います。	入居者の個人情報にも関するため、回答は差し控えさせていただきます。
No. 39	募集要項P7 ⑧防火管理者の選任が必要とのことですが、現在、何名が選任されてますでしょうか。また、1名が全団地の防火管理者を受任することは問題ないでしょうか。	京都地域における防火管理者は2名を選任しています。1名が全団地の防火管理者を受任することは手続き上は可能ですが、防火管理者としての責務が適切に履行される人数を選任していただく必要があります。
No. 40	仕様書P17 19その他管理業務に関すること(9)有害鳥類等の駆除及び団地内の動物の死骸の処分等について、過去4年度における実績件数と実績費用をご教示願います。	一般管理業務の中で行っており、個別に件数・費用を集計していないため、実績については把握していません。
No. 41	募集要項P7 ④ 現在の指定管理者が実施している利用者アンケートの結果など現状の府営住宅においてのニーズや課題についてご教示願います。	利用者アンケート調査の結果などから、入居者の高齢化による自治会活動の担い手不足等を課題として認識しています。
No. 42	仕様P2 現指定管理者のノウハウかとは思われますが、サービスの継続性や更なる向上を図る為、現在の指定管理者の府営住宅管理の執行の体制についてご教示願います。	現指定管理者の企業ノウハウに係るものであるため、回答は差し控えさせていただきます。
No. 43	仕様P10 府が指示をする戸数の空家募集を行うために修繕を行う必要があるとは思われますが、戸数を指示されるということは金額も一定程度は想定されているということでしょうか。事業期間中の戸数見通しと金額を年度毎にご教示願います。	No. 3及びNo. 35の回答をご覧ください。ただし、募集対象とする住戸の選定については、過去の募集倍率や地域バランスを考慮し、府から指示する場合があります。
No. 44	仕様 P10 修繕にあたっては「共通仕様書等」を標準に、入居者が不快感なく使用できるよう、最少の経費で最大の効果が上がる方法をもって実施するという記載がありますが、あくまで標準ということであり予算内での修繕戸数重視の執行でコントロールするならば仕様の見直しを行い低廉化させるということはやむを得ないという認識でよろしいでしょうか。	共通仕様書等に基づき修繕を行ってください。
No. 45	指定業務は5年間先までの金額を定めて事業者は本公募に臨みますが、本公募の予算は5年先までの物価高騰といったリスクは踏まえたいうえでの設定になっていますでしょうか。	5年間の府営住宅等の指定管理を行っていただくために必要な額を指定管理料参考見積額として提示しています。物価変動を見込まれる場合は、申請者の判断で提案額に反映させてください。

No. 46	募集住戸数、申込住戸数、収入申告受付数、家賃決定書送付数、減免申請数など現在の指定管理者は把握をしているが、本公募時には開示されていない数値情報や実績があればご教示願えないでしょうか。現指定管理者のノウハウであるという回答があるかもしれませんが、そういった情報が無いと適切な人員配置や人件費、事業規模などが正確に把握できず費用が過大となるリスクがございます。	令和5年度実績は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ・募集住戸数：228戸 ・申込住戸数：107戸 ・収入申告受付数：3,393件 ・家賃決定書送付数：3,533件 ・減免申請数：363件
No. 47	現指定管理者の年度毎の事業計画書、事業報告書、モニタリング報告書などについてご教示願います。	管理業務計画書、管理業務報告書、モニタリング報告書は公文書に位置づけられています閲覧を希望される場合は、情報公開請求していただく必要があるため、事業計画書等を掲載することはできません。ご了承ください。
No. 48	先日、実施された空家見学会において見学を実施した住戸の空家修繕費をご教示願います。	小栗栖西団地18棟401号室：875千円 桃山日向団地3棟502号室：161千円 なお、建築年数、入居年数、入居者使用状況は多岐にわたるため、空家修繕費は一定ではありません。
No. 49	参考見積額として指定管理料の総額は示されていますが、こちらの金額を上回る提案を行った場合の評価はどのようにお考えでしょうか。あくまで目安なので超過しても事業実施の為には積算上、やむを得ない場合もあると思いますが。	指定管理料参考見積額を超過した提案も別紙2審査基準に記載の方法で評価いたします。指定管理料参考見積額を超過した提案を行った団体が、候補者として選定された場合は、選定後に協議の上で超過額の取扱いを決定します。なお、協議については募集要項P11をご参照ください。
No. 50	実際の指定管理料は、各年度に予算の範囲内で定めるとありますがここでの予算とは本公募前から貴府において獲得されている本事業の予算がありそれを基に協議をしていくということでしょうか。その場合その金額を超過する提案を指定管理者で行っていた場合は受託後に、各費目を見直し実現性のある年度計画にするという認識でしょうか。	No. 49の回答をご覧ください。
No. 51	現在の指定管理者において提供されている独自サービスや自主事業についてご教示願います。入居者の方への継続性を考え同内容を見込めるか検討したいと考えます。	現指定管理者の企業ノウハウに係るものであるため、回答は差し控えさせていただきます。
No. 52	現在の指定管理者における課題についてご教示願います。	No. 41の回答に記載している課題に加えて、京都地域においては、家賃収納率及び新規入居者数の減少を課題として認識しています。
No. 53	本質疑回答で十分な回答が得られない項目や疑義が残る項目について再質問をする機会を頂くことは可能でしょうか。十分な情報が無い中で取組み提出することが事業者並びに府民のリスクになると考えます。	再質問を行う機会はありません。ご了承ください。

No. 54	<p>募集要項 1 1 ページ 管理する施設の概要 記載の団地に加えて指定管理者が管理する「住宅課が所管する公有財産」について、今後指定管理者の管理対象となる公有財産について予定があればご教示ください。</p>	<p>現状、元勸進橋団地敷地（120㎡）のほかに管理対象となる予定の公有財産はございません。</p>
No. 55	<p>募集要項 3 4 ページ 管理の条件 ⑩駐車場管理、使用料等徴収に関する業務 「管理委託区画数見合いの委託料:6,912,000 円（500円/月×1,152 区画×12 ヶ月）」と記載がありますが、提案指定管理料にはこの金額を計上しなければならないという認識で良いでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
No. 56	<p>募集要項 3 5 ページ ⑩(5)指定管理料 指定管理料について、各種費用の積算根拠をご教示ください。（昨年度の乙訓・南丹地域指定管理者募集の際に開示いただいた『積算内訳』資料の開示をお願いします。）</p>	<p>No. 3の回答ををご覧ください。</p>
No. 57	<p>募集要項 3 5 ページ ⑩(5)指定管理料 令和元年度の公募時より上限金額が上がっていますが、増額いただいた項目及び理由をご教示ください。</p>	<p>建設物価及び人件費の上昇分を反映しています。</p>
No. 58	<p>募集要項 4 7 ページ (1) 応募者の資格⑧ 防火に関する管理権原者の選任について記載がありませんが、どのように想定されておりますでしょうか。</p>	<p>指定管理者が、防火に関する管理の権原に基づいて防火管理者を選任し、消防署に届け出ていただくものと認識しています。</p>
No. 59	<p>募集要項 8 ページ 5 提出書類 (5) 団体概要書 ③ 京都府税、法人税及び消費税の滞納がないことの証明書について、納税証明書は電子納税証明書を印刷したものの提出でもよろしいでしょうか。</p>	<p>法人税及び消費税の滞納がないことの証明書については電子納税証明書を印刷したもので構いません。</p>

No. 60	<p>募集要項 10 ページ 7 応募の手續及び選定方法等⑤ ヒアリングについて、以下の項目の現在の予定をご教示ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヒアリングの日時に関する通知はいつ頃いただけるか ・参加可能人数 ・ヒアリング（プレゼン、質疑回答）の時間 ・プロジェクター等で資料の投影をしても良いか ・プレゼンテーション用の資料は、申請時の事業計画書には含まず、補足資料として当日選定委員等へ配付可能か 	<ul style="list-style-type: none"> ・ヒアリングの日時及び場所等の詳細については募集締切後に個別に通知いたします。 ・参加人数に上限は設けず、プロジェクターやスクリーンの持ち込みは可能ですが、事前にご連絡いただき、その設営、撤収は申請者が行ってください。 ・プレゼン15分、質疑応答20分を予定しています。 ・プレゼン資料は申請時の事業計画書に含める必要はありませんが、当日配布するプレゼン資料を11月22日（金）までに住宅課に提出するようにしてください。なお、プレゼン資料には申請書類に記載のない内容を記載しないでください。変更がある場合は、ヒアリングの日時及び場所等に併せて通知いたします。
No. 61	<p>募集要項 別紙1 団地概要 「※1 記載の棟数に加えて、指定管理期間中に以下のとおり、EV（4人乗）を設置予定。」と記載がありますが、保守点検の費用発生月又は保守開始月とアフターサービス期間が決定されていたらご教示ください。決まっていない場合、費用は設置年度の4月から保守費が発生する前提で提案指定管理料に含めてよろしいでしょうか。</p>	No. 30の回答をご覧ください。
No. 62	<p>募集要項 別紙1 団地概要 「※1 記載の棟数に加えて、指定管理期間中に以下のとおり、EV（4人乗）を設置予定。」と記載いただいておりますが、設置する台数・メーカー名をご教示ください。</p>	1棟あたり1台を設置予定です。 設置メーカーは、未定です。
No. 63	<p>仕様書 13 ページ 16 ストック改善、計画修繕、環境整備事業等の実施に関すること 「（参考見積額及び提案額に含まない業務（毎年別途協議））」とありますが、次期指定管理期間における予算について業務ごとに予算をご教示ください。</p>	各業務の予算は未定です。
No. 64	<p>仕様書 16（2） 14 ページ 計画修繕事業 次期指定管理期間について予定されている内容があれば、主な内容をご教示ください。</p>	府より毎年度当初に事業予算額を提示し、指定管理者より提案いただいた計画で適切な事業内容と認められるものについて、実施していただくこととなります。現時点では未定です。

No. 65	<p>管理業務説明書（施設管理等事業編）業務実施要領 48 ページ 2（2）外壁の詳細調査手法 外壁の詳細調査についてドローンについての言及がございますが、ドローンによる調査が可能な団地・棟名をご教示ください。</p>	<p>ドローンによる調査は可能ですが、ドローン使用時には、関係法令及び地方公共団体が定める条例を遵守し、国土交通大臣の許可が必要となりますので、必要な手続きについては、指定管理者が行ってください。</p>
No. 66	<p>リスク分担表 物価、金利の変動について、指定管理者の負担となっておりますが、指定管理料にて見込んでいただいている物価変動を超える変動が生じた場合は、別途協議をさせていただくことが可能と考えてよろしいでしょうか。（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・受注者両方の立場として行動する必要があると考えております。）</p>	<p>No. 4及びNo. 45の回答をご覧ください。</p>
No. 67	<p>崩落防止措置等を行っていない斜面等のリスク分担については、自治体側のリスク負担という認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>個別の発生原因等により捉え方が異なるため、都度の協議によります。</p>