

指定管理者更新に係る質問回答

Q1.収支予算書の記載内容について

大分市営住宅等の管理運営収支予算書は、A・Bそれぞれ作成するということでしょうか。

A.お見込みの通りです。A・Bそれぞれ作成をお願いします。

Q2.当該事業年度の翌年度事業における事業計画書及び収支予算書について

当社では、翌年度事業における団体等の事業計画書及び収支予算書は令和9年3月に開催予定の公社理事会及び大分県の承認を得る必要があります。申請日時点で当該書類は存在せず提出できません。書類が提出できない旨の理由書の提出で代用できますか。

A.お見込みの通りです。後日提出をお願いします。

Q3.インセンティブに関する目標戸数の考え方について

最低目標募集戸数は、新規募集および随時募集を含めた戸数を対象とするのでしょうか。また、住み替えに関しても対象戸数に含まれますか。

A.お見込みの通りです。新規募集及び随時募集を含みます。身体的な理由によりやむを得ず高階層から低階層へ住み替えを行う場合でも入居率の維持に貢献していることから対象戸数に含みます。

Q4.宅地建物取引の有資格者について

常勤職員の中に宅地建物取引士の有資格者を配置するようになっていますが、資格登録を行い、「宅地建物取引士証」の交付を受ける必要がありますか。また、常勤職員の定義につきましても、具体的にご教示ください。

A.証の交付を受ける必要はありませんが、有資格者と分かるもので確認をとる予定です。
(合格証書、証明書のコピー等) また、常勤職員とは、期間を定めずに雇用されている職員（正社員か否かは問わない）を想定しています。

Q5.保守管理費の積算について

保守管理費の積算根拠を詳しく提示することは可能でしょうか。

- ①「消防設備」に一式と記載されている箇所の詳細
- ②「エレベーター保守点検」各メーカーのメンテナンス仕様の詳細
- ③「受水槽・高架水槽清掃」仕様の詳細
- ④「給水設備保守点検」ポンプの台数
- ⑤「防火設備法定点検」設置場所等の詳細
- ⑥「浄化槽法定検査」浄化槽の規模等の詳細

A.

- ① 非常警報設備および自動火災報知器の各設備構成機器を点検対象としているため一式表記としています。
- ② 設置メーカーのメンテナンス仕様に基づき点検を行ってください。各住棟の設置メーカーについては
【別紙1】エレベーターメーカー一覧をご確認ください。
- ③ 各槽内部の洗浄および塩素剤による2回以上の消毒による年1回以上の清掃実施を想定しています。
- ④ (A)76基 (B)135基
- ⑤ 【別紙2】防火設備設置場所一覧をご確認ください。
- ⑥ 【別紙3】浄化槽一覧をご確認ください。

Q.6 各種報告書様式について

市営住宅編仕様書 P.16「退去修繕に伴う作業及び費用の内訳は報告書を市に提出すること」となっており、また、P.25「別紙1 浴室給湯設備設置要領」について、「実施状況を修繕業務実績報告書とは別に集計し毎月の報告書とともに市に報告すること」とあります。様式をお示しください。

A.仕様書記載の内容について確認できる内容であれば様式は問いません。

Q7.修繕等の工事区分について

仕様書 P.17 の修繕に課する業務、「別添 2 市営住宅等における修繕工事区分表」に関する下記の項目についてご教示ください。

- ①中耐ベランダ塗膜防水未施工部分（空き戸のみ）の施工が明記されていますが、空き戸を全て確認したうえで実施するのでしょうか。また、退去後もその都度実施が必要でしょうか。
- ②住宅用火災警報器の電池交換について、指定管理者が負担するのでしょうか。
- ③除草について、住宅課負担修繕区分の「指定箇所」と指定管理者負担修繕区分の「左記以外の指定箇所」とはどの範囲を指すのでしょうか。また、指定箇所すべてに対して年 2 回程度草刈りをするのでしょうか。

A.

- ① 定期募集に係る退去修繕対象住戸のみを想定しております。
- ② 入居者では取替困難な電池の仕様である場合のみ指定管理者による交換対応と考えております。通常の電池交換については入居者による交換対応です。
- ③ 住宅課負担修繕区分の「指定箇所」は指定管理期間中の解体などにより発生した除草範囲を想定しており契約時点での住宅課負担部分はありません。指定管理対象団地の法面等の危険範囲は全て指定管理者負担修繕区分の「左記以外の指定箇所」となります。また、必要ない除草までは求めています。

Q8.保守管理業務の追加施設について

今後追加となる共益施設の詳細をお示しください。

A.現時点での追加予定施設はありませんが、保守管理業務対象設備等の更新に伴い、現行法適応などの対応による追加設備を想定しております。

Q9.遊具点検の仕様（点検基準）についてお示しください。

A.都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂版）（国土交通省 令和 6 年 6 月）、遊具の安全に関する基準 JPFA-SP-S:2014（社団法人日本公園施設業協会 2024 年 4 月）に基づいた点検実施を想定しております。

Q10.日常点検の点検範囲について

仕様書 P.18 日常点検に記載の「別添 3 公共施設点検チェックシート」のうち、点検対象部位 B～G は共用部のみの点検と判断してよいでしょうか。

A.お見込みの通りです。

Q11.お問い合わせ・クレーム・緊急対応において月別件数とその主な内容等を教えていただけますでしょうか。

A.主に市営住宅入居を考えている方からの手続きに係る問い合わせ等、微細なお問い合わせを含め月に約 1 0 0 件程度、クレーム・緊急対応等は月に数件程度です。

Q12.年間の繁忙期の時期があれば教えていただけますでしょうか。また、その理由を教えてくださいいただけますでしょうか。

A.市営住宅は定期募集を 5, 8, 11, 2 月の年間 4 回行っており、その時期と 6, 7 月に翌年度家賃決定のための収入申告書の処理があるため他の月に比べ業務が多くなります。

Q13.過去 5 年間の修繕費の内訳を教えてくださいいただけますでしょうか。

A.過去 5 年間の公募について、2,192 戸に対し予算額を年間 148,000,000 円としており、その内管理費・保守点検費等を除いた修繕費は 79,000,000 円です。その修繕費の配分については指定管理者に自由に組み立てていただいておりますが、その中でどれだけ退去修繕費に割けるかが募集件数に関わってきます。

Q14.大分市営住宅管理人手当の支給について、どちらがご負担するのでしょうか、それとも指定管理者が指定管理料の中で負担するのでしょうか。

A.大分市負担であり、指定管理料には含まれておりません。

Q15.大分市営住宅等の指定管理者申請辞退届の提出期限を教えてくださいしょうか。

A.10月14日の申請書受付期間内であれば辞退届等の必要な手続きを行っていただくことで辞退することができます。

Q16.諸般の事情により、選定結果のご連絡後でもご辞退は可能でしょうか。

A.選定結果の通知後は指定管理者の指定に向けた手続きを進めることとなるため、自由に辞退できるものではありません。ただし、やむを得ない事情等により指定を受けることが困難となった場合には、その事情を確認したうえで、辞退の可否及び今後の対応について個別に判断することとなります。

Q17.貸与していただく「市営住宅管理システム」について、システムの仕様・概要について教えてくださいしょうか。

A.(株)ヒューマンネットが開発した、公営住宅管理システムを大分市独自のカスタマイズを付け加え利用しています。施設管理の他、募集登録、入退去事務、収納管理、家賃計算、年次・月次処理、収入申告登録、施策決定などを行うことができます。

Q18.貸与していただく「市営住宅管理システム」について、システムを利用するうえでインターネット環境が必要でしょうか。

A.インターネットではなく別の閉鎖的な回線を使用しています。

Q19.貸与していただく「市営住宅管理システム」を扱う機器（パソコン等）について貸与していただけるのでしょうか。

A.パソコン2台、プリンター2台を貸与します。

Q20.貸与していただく「市営住宅管理システム」の機器のセキュリティ対策（セキュリティソフト等の購入費）はどちらがご負担するのでしょうか。

A.インターネットに接続することはなく、閉鎖的な回線を使用するため、セキュリティソフトのインストールは想定していません。