

○府営住宅指定管理者公募(令和元年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
1	募集要項 10ページ (4)管理運営経費(指定管理料)	参考価格は消費税等10%で算定されているとの理解でよろしいでしょうか。	消費税率は10%として、見込んでいます。
2	募集要項 12ページ 事業費	各地区の空家修繕の実施戸数に関して、年間実施想定戸数を下回った場合の措置について記載されており、「大阪府が特別の事情があると認める場合を除き・・・」とありますが、特別の事情とはどのようなケースが考えられますでしょうか。	自然災害等による場合など、指定管理者の責めに帰さない事由による場合です。
3	業務仕様書 13ページ (4)管理運営経費(指定管理料)①イ 事業費	現指定管理期間において、建替え事業等に伴い新たに管理することになり、保守点検業務費を指定管理料とは別に措置(立替金)頂いている費用は、次期指定管理期間に提案価格に含める必要があるのかご教示ください。 また、提案価格に含める必要がある場合は、平成30年度において立替金払いされている保守点検の実績一覧を全地区分ご開示ください。	R元年度までの建替等に伴う保守点検業務費は、提案価格に含むものとします。 H30年度実績額は以下のとおり A地区: 39,463,801円 B地区: 28,654,636円 C地区: 12,863,522円 D地区: 3,418,450円 E地区: 444,960円 なお、R元年度内に、A地区で中層エレベータが新たに設置予定(2住宅24基)であるため、その分の保守点検費も提案価格に含むものとします。
4	業務仕様書 21ページ (2)施設の保守点検に関する業務(サ)昇降機保守点検業務	管理業務説明書添付資料の「昇降機一覧表」の昇降機の台数が全地区とも「住宅一覧」記載の台数より少ないのですが、どちらの資料を基に積算すればよろしいでしょうか。	昇降機一覧表を修正しましたので別添「【9月11日修正資料】昇降機一覧表」を基にして積算してください。

○府営住宅指定管理者公募(令和元年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																																																
5	業務仕様書 21ページ (2)施設の保守点検に関する業務 (コ) 自家用電気工作物等保守点検業務	現指定管理期間中に、(財)関西電気保安協会の金額改定(値上げ)により、一部の委託料を立替金から支払っておりますが、次期指定管理から全額事業費からの負担となるのでしょうか。	お見込みのとおりです。 なお、次期事業期間中に関西電気保安協会が行う単価変動分は参考価格に含みません。																																																
6	業務仕様書 21ページ (2)施設の保守点検に関する業務 (チ) 定期点検業務	建築基準法第12条第2項に規定される定期点検業務に関して、年度ごとに対象となる住宅及び棟を全区分ご教示ください。	別添資料「チ 定期点検・安全点検業務 施設点検実施シフト表」に記載のとおりです。																																																
7	参考資料 実績一覧 施設保守点検実績一覧	昇降機保守点検の過去3年間の実績で、年度により大幅に実績が変動した理由をご教示ください。 (例) ・A地区 H27年度84,593,677円 H28年度63,359,402円 H29年度70,053,660円 ・B地区 H27年度89,699,465円 H28年度50,401,007円 H29年度74,619,840円	実績一覧については、現指定管理者から提出された実績報告等を基に提示しております。																																																
8	その他 世帯構成について	A～E地区ごとの以下の世帯数をご教示ください。 ①65歳以上の単身高齢者 ②65歳以上の高齢者のみの世帯 ③70歳以上の単身高齢者 ④70歳以上の高齢者のみの世帯 ⑤75歳以上の単身高齢者 ⑥75歳以上の高齢者のみの世帯 ⑦障がい者世帯数	以下のとおりです。(平成31年4月1日現在) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A地区</th> <th>B地区</th> <th>C地区</th> <th>D地区</th> <th>E地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>2,288世帯</td> <td>2,840世帯</td> <td>1,517世帯</td> <td>321世帯</td> <td>321世帯</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>3,567世帯</td> <td>4,388世帯</td> <td>2,368世帯</td> <td>493世帯</td> <td>475世帯</td> </tr> <tr> <td>③</td> <td>1,811世帯</td> <td>2,196世帯</td> <td>1,247世帯</td> <td>253世帯</td> <td>257世帯</td> </tr> <tr> <td>④</td> <td>2,639世帯</td> <td>3,273世帯</td> <td>1,843世帯</td> <td>357世帯</td> <td>367世帯</td> </tr> <tr> <td>⑤</td> <td>1,253世帯</td> <td>1,558世帯</td> <td>950世帯</td> <td>179世帯</td> <td>180世帯</td> </tr> <tr> <td>⑥</td> <td>1,689世帯</td> <td>2,169世帯</td> <td>1,344世帯</td> <td>231世帯</td> <td>236世帯</td> </tr> <tr> <td>⑦</td> <td colspan="5">把握しておりません。</td> </tr> </tbody> </table>		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	①	2,288世帯	2,840世帯	1,517世帯	321世帯	321世帯	②	3,567世帯	4,388世帯	2,368世帯	493世帯	475世帯	③	1,811世帯	2,196世帯	1,247世帯	253世帯	257世帯	④	2,639世帯	3,273世帯	1,843世帯	357世帯	367世帯	⑤	1,253世帯	1,558世帯	950世帯	179世帯	180世帯	⑥	1,689世帯	2,169世帯	1,344世帯	231世帯	236世帯	⑦	把握しておりません。				
	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区																																														
①	2,288世帯	2,840世帯	1,517世帯	321世帯	321世帯																																														
②	3,567世帯	4,388世帯	2,368世帯	493世帯	475世帯																																														
③	1,811世帯	2,196世帯	1,247世帯	253世帯	257世帯																																														
④	2,639世帯	3,273世帯	1,843世帯	357世帯	367世帯																																														
⑤	1,253世帯	1,558世帯	950世帯	179世帯	180世帯																																														
⑥	1,689世帯	2,169世帯	1,344世帯	231世帯	236世帯																																														
⑦	把握しておりません。																																																		

○府営住宅指定管理者公募(令和元年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
9	参考資料 実績一覧 空家・緊急修繕実績一覧 施設保守点検実績一覧	平成27～29年度の空家・緊急修繕実績一覧及び施設保守点検実績一覧実績をお示しいただいておりますが、平成30年度の方も全地区分をご開示いただけないでしょうか。	別添各地区の「【9月11日追加資料】空家・緊急修繕実績一覧_H30」及び「【9月11日追加資料】施設保守点検実績一覧_H30」のとおりです。
10	募集要項 10ページ (4)管理運営経費	参考価格の各項目で前回(平成26年度)公募時と比較し、C地区:人件費・E地区:事業費が減額となっておりますが、その理由をお教え下さい。	各地区の参考価格は、過去の支出実績額と、想定される必要経費を勘案して算定しています。
11	募集要項 10ページ (2)管理者として果たしていただくべき責務	「ス 保険への加入について」記載がありますが、当社は包括的に企業総合賠償責任保険に加入しておりますので新たに加入する必要はないという認識でよろしいでしょうか。また、新たに保険に加入する必要があるれば付保内容等をお教えください。	ご質問の保険は、募集要項10頁及び42頁の協定書(案)第22条に記載している第三者への損害に対する賠償責任保険ですので、既に貴社が加入されている保険がこの内容を網羅しているのであれば新たに加入する必要はありません。
12	募集要項 10・11ページ 【参考価格】、 仕様書 1・18ページ	参考価格の各項目(人件費・事務費・事業費)は、業務仕様書記載の「民法の一部改正」に伴う滞納整理に関する業務や保証人等に関する業務の一部変更に対応する人員や諸経費を見込まれていますか。また、現時点で仕様書よりどの程度の業務内容変更及び必要となる追加人員を想定しているのかをお教え下さい。	「民法の一部改正」に伴う滞納整理に関する業務や保証人等に関する業務の一部変更に対応する人員や諸経費は見込んでいません。 なお、業務内容の変更に伴い、経費の増が見込まれる場合は別途契約を考えていますが、現在検討中です。
13	募集要項 12ページ 入居に伴う空家修繕	年間想定戸数が過去の修繕実績と比較すると大幅に異なる地区もありますが、算出根拠をお教え下さい。	過去の空家修繕実績と各地区の空家の現況を勘案して、一定の算出方法により設定しています。
14	募集要項 23ページ (4)提出方法・部数	説明会時、複数地区を応募する際は「応募地区ごとの相違点をわかりやすくする」旨のご説明がりましたが、相違点についてのまとめた資料を別途作成するという認識でよろしいでしょうか。	選定に係る審査業務の効率化を図るため、複数の地区に応募される場合で、事業計画書(様式第2号及び第2号別紙)の提案内容が地区ごとに異なる場合は、その相違点(提案額及び管理体制(人員)を除く。)について取りまとめ一覧表のご提出をお願いします。 様式は自由です。

○府営住宅指定管理者公募(令和元年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
15	募集要項 36ページ 指定管理者公募団地一覧	実績一覧等に記載されている【C地区(東大阪地区 ※大東朋来地区除く)】の鴻池第2、東大阪衣摺団地が公募団地一覧に記載されていませんが、用途廃止等になっているのでしょうか。	鴻池第2団地については平成28年度に、東大阪衣摺団地については平成29年度に用途廃止されています。
16	業務仕様書 1ページ I 3(2)業務時間	C地区においては、月～土曜日の19時まで営業を行われています。18時～19時にどの程度来所者がいらっしゃるか、可能であれば人数をお教えてください。	確認したところ、数名程度とのことです。
17	業務仕様書 4ページ II 1(1)ア(イ)	募集区分への募集住宅配分及び「総合募集の案内・申込書・申込専用封筒」の作成・費用負担も指定管理者が行う、という認識で良いでしょうか。 その場合、以下について地区ごとにお教えてください。 ・総合募集案内一式の作成費用実績(封入作業等を含む) ・1回の募集当たりの作成部数の実績 ・今後の想定作成部数	募集区分への募集住宅の配分及び「総合募集の案内・申込書・申込専用封筒」の作成作業、費用負担は大阪府が行います。 ただし、作成作業のうち、募集案内原稿について、住戸情報などの記載が正しくされているかの点検・校正は各指定管理者に行っていただきます。
18	業務仕様書 24ページ 6(2)ア(ウ)	「府から発送依頼に基づき、指定管理者は口座振替により駐車場使用料を納入している駐車場利用者へ口座振替納入案内書兼納入済通知書を配布すること。」とありますが、事業期間内の想定発送件数をお教えてください。	6(2)ア(ウ)については、現在のところ実施を見合わせることであります。
19	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー化事業編) 1ページ	対象業務一覧 キ雨水貯留槽付帯設備点検業務でA地区・B地区が「対象業務なし」となっていますが、資料で設備一覧が添付されています。当該業務は本業務に含まれる認識でよろしいでしょうか。 また、D地区・E地区は「含まれる業務」となっていますが、設備一覧の添付がありません。こちらについては「対象業務なし」の認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 別添資料「05. 雨水貯留槽付帯設備一覧表」のとおりになります。

○府営住宅指定管理者公募(令和元年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
20	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー 化事業編) 18ページ	各地区の連結送水管及び消防ホース耐圧試験の次回実施予定年度をお教え下さい。	団地単位の実施時期は作成しておりませんが、設置後10年を経過したものにつきましては、3年ごとに実施していただきます。
21	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー 化事業編) 36ページ テ 機械式立体駐車装置 保守点検業務(東大阪春 宮住宅)(C地区)	機械式立体駐車装置の設置年度及びメーカーの推奨するリミットスイッチ等の部品交換周期に対する交換実績をお教えください。 また、部品の定期交換は計画修繕若しくは精算業務の扱いとなるのでしょうか。	住宅が建設された当初(平成3～7年度)に設置されたものですが、現在、空き区画の増加に伴い、機械式立体駐車場の使用を停止しているため、近年の交換実績はありません。 また、定期点検の結果、必要となった部品交換は精算業務の対象となります。
22	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー 化事業編) 39ページ ト 防災センター業務(東大 阪春宮住宅)(C地区)	「⑬その他【監視体制等】」にて、「(主)防災センター(2棟)に常時3名以上の配置とし、内1名を(副)防災センター(10棟)に9:30～17:00の間配置すること」とありますが、現状の体制(人員数含む)の実績をお教え下さい。	現監視体制の人員は、10名、3交代制で対応しております。
23	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー 化事業編) 41～42ページ ニガス設備保守点検業務 (東大阪春宮住宅)(C地 区)	実施頻度等に「1回／4年、1回／8年」、業務仕様【点検年次】に令和4年度、令和5年度に実施する旨記載がありますが、施設保守点検_実績一覧ではH29年度に保守費用が支出されています。 4年毎であれば次回は令和3年度になります。 どちらが正しいかお教えください。	お見込みのとおりです。 令和3年度及び令和4年度に各々実施する必要があります。令和5年度の点検は不要です。

○府営住宅指定管理者公募(令和元年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
24	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー 化事業編) C地区添付資料2)施設保 守点検データ	住宅一覧で東大阪島之内団地は11棟までありますが、受水槽 一覧表、揚水・加圧ポンプ一覧表、消防設備点検一覧の棟毎 の員数表で[11棟]の記載がありません。 また、東大阪鴻池団地は8棟(1.2.5～10棟)となっておりますが、 受水槽一覧表、揚水・加圧ポンプ一覧表で9.10棟が記載され ていません。 それぞれの設備詳細をお教えてください。	東大阪島之内住宅の11棟については、別添「【9月11日修正資 料】受水槽一覧表」「【9月11日修正資料】加圧ポンプ一覧」「【9 月11日修正資料】消防設備点検一覧」を修正しています。 東大阪鴻池住宅については別添資料「受水槽一覧表、揚水・ 加圧ポンプ一覧」に1棟から12棟まで記載しています。
25	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー 化事業編) B地区・C地区添付資料2) 施設保守点検データ	昇降機一覧と住宅一覧記載の昇降機の台数に相違がありま すが、どちらが正になりますでしょうか。また、住宅一覧が正の 場合、昇降機のメーカーをお教えてください。	問4に同じなので、省略。
26	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー 化事業編) C地区添付資料2)施設保 守点検データ、 3)実績一覧	自家用電気工作物保安委託契約書 別紙1 事業場別内訳と 施設保守点検_実績一覧に記載の保守点検費用が異なりま す。どちらが正しいがお教えてください。	ご指摘の内容は、事業期間中に発生した価格変動による保守 点検費の相違のことと思われるので、どちらも正しいもので す。
27	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー 化事業編) C地区添付資料3)実績一 覧	施設保守点検_実績一覧に環境共生設備保守点検業務の保 守費用の記載がありません。保守費用の実績をお教えてください。	契約中の指定管理業務には含んでいないため、点検実績は ありません。当該地区の保守点検業務の詳細は検討中のた め、提案価格には含めません。
28	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー 化事業編) C地区添付資料3)実績一 覧	施設保守点検_実績一覧で緑地保全の保守費用がH27年度は 東大阪春宮団地のみ記載、H28年度は東大阪島之内団地の 保守費用が記載されていません。実施しているのであれば各 費用をお教え下さい。	H27年度、H28年度の実績は別添「【9月11日修正資料】【C地 区(東大阪市地区)】施設保守点検実績一覧_H27～29」に記載 のとおりです。

○府営住宅指定管理者公募(令和元年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
29	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー化事業編) C地区添付資料3)実績一覧	大阪府営住宅管理業務説明書(施設管理・バリアフリー化事業編)31~35ページで、定期設備点検が1年に1回となっていますが、施設保守点検_実績一覧に記載されていません。保守点検費用の実績をお教えてください。	「【C地区(東大阪市地区)】施設保守点検実績一覧_H27~29」の「給水設備保守」の費用に含まれています。
30	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー化事業編) C地区添付資料3)実績一覧	管理業務説明書(施設管理・バリアフリー化事業編)36ページで、機械式立体駐車装置保守点検業務の点検回数が、定期点検を4回/年となっていますが、施設保守点検_実績一覧に記載されていません。保守点検費用の実績をお教えてください。	現在、空き区画の増加に伴い、機械式立体駐車場の使用を停止しているため、定期点検も実施していません。
31	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー化事業編) C地区添付資料2)施設保守点検データ、3)実績一覧	2)保守点検データの施設点検実施シフト表では、東大阪中鴻池、東大阪新上小坂団地がH27年度に実施する事になっていますが、施設保守点検_実績一覧で保守費用が記載されていません。計画修繕等により実施シフトが変更となっているのかお教え下さい。	東大阪中鴻池住宅、東大阪新上小阪住宅の定期点検については、H28年度に実施されています。なお、今後の点検実施年度は添付の「施設点検実施シフト表」とおりのとおりです。
32	管理業務説明書 (施設管理・バリアフリー化事業編) C地区添付資料3)実績一覧	施設保守点検_実績一覧に遊具安全点検の費用が記載されていません。保守点検費用の実績をお教えてください。	「【C地区(東大阪市地区)】施設保守点検実績一覧_H27~29」の「遊具保守点検」の列に記載のとおりです。
33	参考資料 01_駐車場配置図 C地区	駐車場配置図は交付されている図面の他に詳細図等はありませんでしょうか。あれば管理開始の際に提供頂く事はできますでしょうか。	管理開始の際に提供します。

○府営住宅指定管理者公募(令和元年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
34	その他参考資料 0-1指定管理者一覧表	総職員数の記載がありますが、非常勤の方がいらっしゃる場合は人数をお教えてください。	既に情報公開されている「本年度管理体制計画書」による非常勤職員数は次のとおりです。 A地区…0名 B地区…8名(巡回管理員) C地区…0名 D地区…0名 E地区…0名
35	その他参考資料 7-1巡回管理員及びネットワーク員に関する資料	各地区の巡回管理員の人員体制(シフト表、常勤何名、非常勤何名等)についてお教えてください。	既に情報公開されている「本年度管理体制計画書」による巡回管理員数は次のとおりです。 A地区…6名 B地区…12名(内、非常勤8名) C地区…4名 D地区…2名 E地区…2名 なお、シフト表(人員体制)は「7-1巡回管理員及びネットワーク員に関する資料」を参考にして下さい。
36	—	以下の入居者数をそれぞれお教えてください。 ・障がい者 ・65歳以上の単身高齢者 ・65歳以上の高齢者のみ世帯 ・70歳以上の単身高齢者 ・70歳以上の高齢者のみ世帯 ・75歳以上の単身高齢者 ・75歳以上の高齢者のみ世帯	問8に同じなので、省略。

○府営住宅指定管理者公募(令和元年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
37	募集要項 11ページ ①イ事業費	入居促進に努めたにも関わらず「入居に伴う空家修繕が当該年間実施想定戸数」を下回った場合の違約金・施設所管評価の取扱いはどのようになりますか。	空家修繕戸数が想定戸数を達成できなかった場合には、大阪府が特別の事情があると認める場合(自然災害等)を除き、募集要項に記載しているとおりに、違約金として指定管理料の一部を返還いただきます。 また、当該年度の施設所管課の評価の取扱いは、未達成状況を勘案して、募集要項に記載のとおりです。
38	募集要項 11ページ ①イ事業費	「入居に伴う空家修繕年間実施想定戸数」は、参考資料の空家修繕戸数実績より上回る戸数を設定されていますが、当該戸数を設定された根拠をご教示ください。	問13に同じなので、省略。
39	募集要項 11ページ ①イ事業費	「入居に伴う空家修繕年間実施想定戸数」と「収支計画書別紙(様式第3号別紙)」における空家修繕の件数は同戸数との認識でよろしいか。	「収支計画書別紙(様式第3号別紙)」に記載する空家修繕件数は、「入居に伴う空家修繕年間実施想定戸数」と同じ戸数又はそれ以上の戸数をご記入ください。
40	募集要項 11ページ ①イ事業費	「入居に伴う空家修繕年間実施想定戸数」を上回る空家修繕工事を実施した場合は、上回った分について別途指定管理料の支払いはありますか。 なお、支払いがない場合のその趣旨や考え方をご教示願います。	「入居に伴う空家修繕年間実施想定戸数」を上回る戸数の空家修繕の実施は、自主提案事業としてご提案いただき、その提案に基づきなされるものです。 このため、空家修繕の実施戸数が府が定める想定戸数を上回っても、別途、当該経費相当額を府からお支払いすることはありません。
41	募集要項 21ページ ②ア	入居者に負担を求める事業(有料事業)も必ず提案しなければいけないのですか。	必須ではありません。