

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 再質問と回答一覧

整理番号	再質問項目	再質問内容(要旨)	回答
1	参考資料 【A地区(北摂①地区) H29～R1_維持管理_実績 一覧	整理番号77番において、令和2年度以降に増築されたエレベーター等の保守費や水光熱費は精算対象になるとご回答頂いていますが、参考資料2)施設保守点検データ 昇降機基本台帳の中で「新設年度/改修年度」が令和1年であっても「EV使用開始日(経開日)」が令和2年4月1日以降で、かつ令和元年度の実績に反映されていないものが精算の対象となる認識でよろしかったでしょうか。 加圧ポンプ等については、設置年度が令和2年度以降となっても新設ではなく更新された設備は精算の対象外との認識でよろしかったでしょうか。 また、昇降機の「戸開走行保護装置」・「防犯カメラ」は設備の更新では無いため、精算対象との認識でよろしかったでしょうか。なお、当該認識はA～F地区共通の認識でよろしかったでしょうか。	・昇降機基本台帳の中で「新設年度/改修年度」が令和1年であっても「EV使用開始日(経営開始日)」が令和2年4月1日以降で、かつ令和元年度の実績に反映されていないものを精算の対象とします。 ・加圧ポンプ等については、計画修繕による機器更新のため、R2年度以降の新規団地を除き、精算対象外となります。 ・昇降機の「戸開走行保護装置」、「防犯カメラ」が令和2年4月1日以降に追加されたものについては、精算対象とします。 ・上記の取り扱いについては、A～F地区共通とします。
2	④参考資料 管理業務説明書 添付資料 2)施設保守データ 昇降機基本台帳	整理番号89番と整理番号77番のご回答に齟齬がある様に感じますが、昇降機基本台帳に記載があっても令和元年度実績に反映されていないものは精算対象になるとの解釈でよろしかったでしょうか。	お見込みのとおりです。
3	整理番号8・77等 精算対象となるものの起算日について	精算対象について、「建設された」・「竣工した」・「増築された」等の表現の住宅や増築されたエレベータ等と回答されていますが、起算日が、令和2年4月1日以降の「経営開始日」または「共用開始日」の住宅等が対象でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	整理番号41・46について	整理番号41の回答では、「年間退去件数は1～2件程度」及び「乙(大阪府)の負担において行う内容を実施していただきます」とありますが、整理番号46の回答についても「問41に同じ」となっています。整理番号46の質疑内容の回答が、整理番号41どおりであるなら、空家修繕の実績金額は明示されておりませんので、精算対象ということよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 再質問と回答一覧

整理番号	再質問項目	再質問内容(要旨)	回答
5	質問9関連	<p>【9月9日追加資料】R2_空家・緊急修繕_実績一覧において、例えばA地区の吹田山田西(戸当たり単価2,208,116円)やE地区の御池台2丁(戸当たり単価3,777,340円)など高額な修繕が含まれていますが、高額となっている理由をご教示いただけないでしょうか。</p> <p>また、A・E地区以外の空家修繕実績には100万円をこえるような高額な修繕は含まれておらず、過去の実績にもその傾向が見られます。部屋内の工事であっても、A・E地区には空家修繕に含んでいるが、その他地区には緊急修繕に含んでいるなどの違いがある可能性が考えられますが、そのような内容がありましたら詳細にご開示頂けないでしょうか。(なお、上記の場合、空家修繕工事内容見込み方の違いによって空家修繕単価の差が生まれる可能性が否定できず、空家修繕単価が審査加点の対象となっている場合、公平な採点とならない可能性が考えられますので、参加者によって不公平とならないような措置をお願いいたします。)</p>	<p>高額になっている空家修繕費については、入居年数及び空家期間が長い理由などで全面的に内装工事が発生したことで高額になっています。</p> <p>また、空家修繕の一部が緊急修繕に含んでいることはありません。</p>
6	質問30、31関連	<p>巡回管理員の配置が必要とのことですが、質問40では「R3年4月1日に基づき算出」とありますので、R3年4月1日以降に建替が行われる住宅等を見込むことは反すると思われるのですが、巡回管理員については、ご回答に基づいて算出するという点でよろしいでしょうか。</p>	<p>建替事業中の住宅については、建替前と建替後の住宅コードや住宅名は異なりますが、巡回業務については、同じ住宅として実施することとなります。</p> <p>なお、建替事業により建替後の新築住宅が供用開始され、建替前の古い住宅が廃止する過程において、巡回業務の現地窓口を変更することがありますが、その場合にあっても、巡回管理員の配置は必要です。</p> <p>また、建替事業中の住宅は、現時点で想定している建替前と建替後の住宅を兼ねて、巡回管理員数、巡回曜日、窓口時間、場所を示しています(建替後の新築住宅に巡回業務の場所や時間等の記載がない場合は、建替後の住宅には巡回業務の窓口はなく、建替前の住宅に巡回業務の窓口があることを意味しています。)ので、これを参考に、「大阪府営住宅巡回管理員及びネットワーク員設置要綱」別表の府営住宅の管理戸数をもとに算出してください。</p>
7	質問33関連	<p>R3年度に増加予定住宅の施設保守点検費用は事業費に反映されていないとのことですが、R2年度増加分の施設保守点検費用については今回の指定管理料に含まれているのでしょうか、それとも精算対象となりますでしょうか。</p>	<p>精算対象としています。</p>

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 再質問と回答一覧

整理番号	再質問項目	再質問内容(要旨)	回答
8	質問34関連	【H29~R2の団地別空家修繕費及び緊急修繕費】の空家修繕の修繕費・修繕戸数について、空家修繕済としてカウント住戸で入居辞退があったものに対し、同一の指定期間内に、新たに空家修繕を加え、ダブルカウントしている実績数・金額の内訳をご開示頂けないでしょうか。(集計する時間として回答が難しい場合、R2のみ先行して開示頂いても結構です。)	「入居に伴う空家修繕実施想定戸数」については、令和元年度に公募を実施した地区から導入したものであり、今回公募する地区についてご質問にある実績は把握しておりません。
9	質問38関連	火災住戸の維持補修は指定管理者負担ということですが、そういった費用を見込んだうえで、空家修繕の単価を設定するという事は非常に不透明な要素が強く難しいと思われませんが、例えばどれくらいの頻度で各地区ごとに火災住戸が発生しているのか今までのデータ等がございましたらご教示頂けないでしょうか。	別添資料「【9月24日追加資料】火災住戸発生件数一覧」に記載のとおりです。
10	質問40・77関連	質問40において、参考価格はR3年4月1日の管理戸数を基にとのことですが、質問77では、R2年度以降の保守点検費用は精算という回答になっております。両回答で費用の算出に対する基準時点の乖離がある理由がございましたらご教示ください。また、質問40に基づき提案価格にはR3年4月1日時点の管理戸数に基づき保守点検費を算出することよろしいでしょうか。	費用に関し乖離がある理由は公募の手続きの関係によるものです。また、ご質問の保守点検費用については、令和元年度までに竣工した住宅や増築されたエレベータ等の保守費や光熱水費が対象となり、令和2年度以降は精算対象となります。
11	質問42	別途精算ということは、該当保守点検項目の部分についてはケ_07-2の資料に基づいた金額をそのまま5年度分スライドで入れたものが提案価格の算出方法という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
12	質問48	10年を経過した連結送水管に対して3年間毎に実施が必要なのは理解しておりますが、3年に1回という事ですので、事業期間中5年間においては最大2回、最低1回の点検となると想定されますが、点検サイクルなど実施該当年度が分かる資料をご提供頂くことは出来ないでしょうか。また、該当する住宅の年度だけでもお知らせ頂くことも構いません。	連結送水管の点検実施年度については、別添資料「【9月24日追加資料】消防設備点検 連結送水管耐圧試験実施年度一覧表(A~E地区)」のとおりです。
13	質問59	住宅が未完成のため支出予定額が不明とのことですが、両団地の費用は精算との認識で提案価格には含め居なくてよろしいでしょうか。	両団地の維持管理費用はお見込みのとおりです。

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 再質問と回答一覧

整理番号	再質問項目	再質問内容(要旨)	回答
14	質問60	廃止施設の費用の算出ですが、お示しの想定維持管理費用を基に算出し、質問40のR3年4月1日の管理戸数に基づくところなので、見積金額としては、R4年度以降指定管理期間中の5年間毎年度見込んで提出することとし、用途廃止後は該当年度以降、指定管理料から精算し返金という認識でよろしいでしょうか。また、他地区・他団地においても同様の考え方でよろしいでしょうか。	募集要項P14に記載のとおり、協定締結後、指定管理業務の大幅な変更(大阪府営住宅の市町への移管等による団地数や管理戸数の増減、建替え等による設備の大幅な増減等)があった場合には、予算の範囲内で、大阪府と協議のうえ指定管理料を変更することとなります。
15	質問67関連	現年度分と過年度分について質問しておりますが、ご回答がどちらか一方しか開示されておりません。ご回答については、現年度分となりますでしょうか。また、ご回答が現年度分である場合、過年度分について分けて開示頂くことは出来ないでしょうか。	各地区における滞納額は、現年度分・過年度分ともに含んだ数字となっております。滞納率はそれを反映したものとなっております。
16	質問77	今回の質疑回答でR2年度の実績金額(払切、精算)がそれぞれ示されておりますが、R元年度までの費用が指定管理料の対象、それ以降は精算という事ですので、仮にR2年度実績をスライドで提案価格として見込む場合は払切のみを対象としてスライドして積算する方法で宜しいでしょうか。	提示した参考価格(人件費・事務費・事業費)は、あくまでも参考扱いとし、申請者において、管理運営業務内容を精査の上、適正と思われる指定管理料を提案してください。
17	業務仕様書	前回、「質問と回答一覧」の整理番号86で、バリアフリー化事業の実施について、指定管理業務とは別契約で指定管理者に委託する予定とご回答いただきましたが、当事業を実施するにあたり、必要となる人件費及び事務費等は、募集要項11ページ①指定管理料の内訳等 ア 人件費及び事務費とは別に予算措置されるという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
18	④参考資料 管理業務説明書添付資料2)施設保守データ 昇降機基本台帳	前回、「質問と回答一覧」の整理番号89で、回答では、昇降機基本台帳には、R元年度維持管理費(精算)で計上されている昇降機は含まれないとの内容でしたが、一例としてC地区の台帳には、狭山住宅で、令和1年及び2年新設となっている昇降機が記載されております。各地区の台帳には令和4年度以降払切となる昇降機は全て網羅されており、この台帳を基に積算すれば良いとの理解で間違いありませんでしょうか。	各地区の昇降機基本台帳で「EV 使用開始日(経営開始日)」が令和2年4月1日以降で、かつ令和元年度の実績に反映されていないものを精算の対象とします。よって、令和2年4月以降に使用開始されたものについては、提案価格から除外してください。