

○府営住宅指定管理者公募(令和3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 2～3ページ 2 施設の概要	前回の指定管理者公募時と比較し、一部地区の編成を変更された理由があればご教示ください。	管理戸数の平準化、入居者の利便性等を考慮し、地区割りを変更しました。
2	募集要項 10ページ (4)管理運営経費	参考価格について、前回の指定管理者公募時と比較し増減がありますが、実績値以外に考慮されている事項があればご教示ください。	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。 なお、参考価格の算定に当たっては、消費税率引上げ、物価上昇等による費用の増加を考慮しています。
3	募集要項 10ページ (4)管理運営経費	提案価格について、内訳別(人件費・事務費・事業費)で参考金額を超過しても、総額内に収まれば良いとの認識で宜しいでしょうか。 (例:人件費・事務費は参考価格内であるが事業費は参考価格を超過(総額は参考価格以下))	お見込みのとおりです。
4	募集要項 27ページ 《審査基準》ア、指定管理者指定申請書 4 行政の福祉化	就労困難者の雇用を予定している場合、「指定管理者指定申請書(様式1号)4 行政の福祉化①」の活用予定センターの雇用予定者数欄への人数記載以外に別途添付が必要な書類等はありませんでしょうか。 あれば、その書類についてご教示下さい。	申請時に別途提出いただく書類はありませんが、申請時に新たな雇用を約束いただいた場合、指定期間の初日から7月を経過する日までに雇用いただき、「就職困難者雇用実績報告書」と「センター利用証明書」もしくは、大阪保護観察所長による「協力雇用主の登録・保護観察等の雇用証明書」により、速やかに報告していただく必要があります。
5	募集要項 29ページ 《審査基準》	《環境マネジメントシステムの外部認証取得(1点)》に、「その他自治体等による認証制度のいずれか」とありますが、環境省が推進する「エコチューニング事業者認定」も含まれますか。	「エコチューニング事業者認定」は、建築物の省エネルギー化を認定する制度ですが、募集要項P29記載の「環境マネジメントシステムの外部認証」は、申請者が運営・経営において、どのような環境保全の取組みを実施しているかを評価するものであり、対象とする範囲が異なります。そのため、「エコチューニング事業者認定」は、ここでいう「環境マネジメントシステムの外部認証」には該当しません。
6	募集要項 29ページ 《審査基準》 ※質問者が分からないよう質問内容を府で加工しています。	《環境マネジメントシステムの外部認証取得(1点)》については「申請者の環境経営の取組み」とありますが、「申請者」の定義をご教示ください。 当社ではない、グループ内企業の取組みについても評価対象となりますでしょうか。	募集要項P29に、「グループを構成する場合はその代表事業者」との記載がありますが、これはグループの代表事業者が環境マネジメントシステムの外部認証を取得していることを評価対象とする趣旨です。そのため、ご質問の「グループ内企業」が申請者グループの代表事業者に該当すれば、当該企業が環境マネジメントシステムの外部認証を取得していれば評価の対象となり、当該企業が申請者グループの代表事業者には該当していなければ評価の対象にはなりません。

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
7	00_管理業務説明書 (募集・収納業務編)	入居者募集抽選会・入居説明会等の会場費の令和2年度実績額をご教示ください。	令和2年度実績額については把握していませんが、民間の貸会議室や市民会館等を借り、実施されています。
8	00_管理業務説明書 3)実績一覧維持管理費	各地区の実績一覧維持管理費について、令和元年度までの資料となっておりますが、令和2・3年度に建設された住棟や増築されたエレベーター等の保守費・光熱水費は精算で宜しいでしょうか。 実績一覧に記載されていない項目があればご教示下さい。	お見込みのとおりです。 また、実績一覧に記載されていない項目はありません。
9	00_管理業務説明書 3)実績一覧維持管理費 空家・緊急修繕	令和2年度の「維持管理実績一覧」・「空家・緊急修繕実績一覧」を開示頂けないでしょうか。	別添資料「【9月9日追加資料】R2_維持管理_実績一覧」及び「【9月9日追加資料】R2_空家・緊急修繕_実績一覧」のとおりです。
10	00_管理業務説明書 2)施設保守点検データ (E地区)	ア～ウ_01 受水槽施設一覧表で、晴美台第4の10～11号棟、12号棟に受水槽・高置水槽容量の記載がありますが、エ～カの揚水・加圧・増圧ポンプ一覧表にポンプの記載がありません。設置されているポンプは揚水ポンプで宜しいでしょうか。仕様及び台数をご教示下さい。	仕様及び台数は、以下のとおりです。 10～11号棟 〈揚水ポンプ〉65A×11KW×3台 (荏原:65MSN4 611) 12号棟 〈揚水ポンプ〉65A×11KW×2台 (川本:TN-656×4S-M11)
11	00_管理業務説明書 2)施設保守点検データ (E地区)	他資料で堺三原住宅は6棟となっておりますが、ア～ウ_01受水槽施設一覧表、04増圧ポンプ施設一覧表には1・2・4・5・9棟のみの記載で、3棟についての記載がございません。昇降機基本台帳を見ると3棟は14階までとなっておりますが、他の住棟と共用で受水槽・ポンプ共に設置されていないのでしょうか。	ポンプ仕様等については、以下のとおりです。 3号棟 〈水道直結給水ブースターポンプユニット〉 PU-ED1:75φ×464L/min×53m×3.7kw×3台
12	00_管理業務説明書 2)施設保守点検データ (E地区)	ク_06消防設備点検数量表で、原山台4丁住宅に関して、連結送水管、非常コンセント設備、配線についての数量記載がありますが、公募団地一覧他、他の資料には原山台4丁住宅の記載がございません。点検が必要かご教示下さい。	公募団地一覧表に記載がないため、点検は必要ありません。

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
13	大阪府営住宅管理業務説明書(施設管理編) 22ページ サゴミドラム保守点検業務	豊中服部本町住宅について、『令和2年度実績は、2,025,355円』となっております。修繕費用等が含まれているのでしょうか。前回公募時から増額となった要因と今後増額となる要因がございましたらご教示下さい。 また、令和4年度以降5年間に発生する費用及びゴミドラムの仕様と台数をご教示下さい。	令和2年度実績の金額は、豊中上新田、豊中服部本町、豊中新千里東の計3団地の実績です。前回公募との差額については、新千里東住宅の建替事業の施設増によるもので、修繕費用は含まれておりません。 令和4年度以降、新たに施設増となるゴミドラムの仕様等は確定していないため、その保守点検費用については精算業務の対象とします。
14	大阪府営住宅管理業務説明書(施設管理編) 22ページ サゴミドラム保守点検業務	豊中服部本町住宅について、『令和2年度実績は、2,025,355円』、参考資料の協定書の項目に大阪府の負担割合は0.23779、公社の負担割合は0.76221と定めがあります。実績額は総額か府営住宅の負担額のどちらになりますでしょうか。また、平成29年～令和1年度の実績額もご教示頂けますでしょうか。	豊中服部本町住宅の令和2年度実績金額は、府負担額のみ計上しています。 豊中服部本町住宅の各年度の実績額については、以下のとおりです。 平成29年度実績:80,849円(税抜) 平成30年度実績:80,849円(税抜) 令和元年度実績:80,849円(税抜)
15	大阪府営住宅管理業務説明書(施設管理編) 23ページ サゴミドラム保守点検業務	業務仕様【点検機器及び内容】(1)、(2)、(4)のその他項目にはどのような仕様を想定されておりますでしょうか。また、(5)その他の点検事項「シャッターの損傷及び作動状況・入口のスイッチ類、鍵の状況・車止めの設置状況」について、現状どのような方法で点検を実施されておりますでしょうか。	「その他」の項目には、脱臭装置や非常停止等の作動状況や排出シュートの確認等を行っており、各メーカーにより必要な点検項目は異なります。 また、(5)の項目については、目視や作動確認等より点検を行っています。
16	大阪府営住宅管理業務説明書(施設管理編) 23ページ サゴミドラム保守点検業務	新千里東住宅について、4棟から6棟にも平成29年11月より、ゴミドラム1台を設置されているようですが記載がありません。こちらの点検費用は精算対象という認識で宜しいでしょうか。また、修繕工事目途を把握するために、各ゴミドラムの設置年及び修繕履歴、計画修繕による更新時期(予定)をご教示下さい。	設置台数、仕様、設置年、修繕履歴は、別添資料「【9月9日追加資料】ゴミドラム保守点検対象別紙資料」のとおりです。これらの点検費用は、精算対象ではございません。計画修繕による設備の更新の予定は未定です。
17	00_管理業務説明書 3)実績一覧維持管理費(E地区)	業務説明書【施設管理編】33ページツ定期点検・安全点検業務で、定期設備点検については1年に1回の実施となっておりますが、年度により保守費用の発生していない住宅がございます。また、一部の住宅で点検シフトと保守費の発生年度が異なっている住宅がございます。 (例えば、高倉台第4住宅はAシフト(平成29年)ですが、平成29年度は保守費が発生しておりません。)異なっている理由をご教示下さい。	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。

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
18	00_管理業務説明書 3) 施設保守データ (E地区)	ツ_15.点検実施シフト表で、3184 堺竹城台4丁【新】集会所のシフトが『対象外 CR7』とありますが、点検対象外と考えて宜しいでしょうか。	ツ_15.点検実施シフト表を修正しましたので、別添資料「【9月9日修正資料】ツ_15.点検実施シフト表」に記載の通りです。
19	大阪府営住宅管理業務説明書 (施設管理編) 38ページ ト 機械式立体駐車装置保守点検業務	機械式駐車場の耐用法定年数は15年とされておりますが、過去に更新を実施されていまして更新年度を、未実施であれば更新予定年度をご教示下さい。 また、メーカーの推奨するリミットスイッチ等消耗部品の交換周期に対する交換履歴及び今後の交換スケジュールをご教示下さい。	更新予定年度は未定です。 消耗部品の交換は、R2年10月にキーシリンダー、R3年2月に非常停止鈕を交換を行っています。 今後の交換スケジュールは特に定めていませんが、定期点検及び動作に支障が生じたその都度、交換を行っています。
20	大阪府営住宅管理業務説明書 (施設管理編) 38ページ ト 機械式立体駐車装置保守点検業務	(A地区)豊中島江住宅の機械式立体駐車装置について、定期点検の結果、交換が必要となった部品の交換は精算業務の対象となりますでしょうか。	精算対象となります。
21	00_管理業務説明書 2) 施設保守点検データ	コ_09昇降機基本台帳(A地区)に令和3年度設置の豊中新千里北住宅の増築エレベーター(3台)が含まれておりません。保守点検費用は精算業務の対象となりますでしょうか。 他の地区につきましても、昇降機基本台帳に記載されていない昇降機があればご教示下さい。	令和3年度設置の増築エレベーターについては、昇降機基本台帳に記載されていません。当該昇降機の保守点検費用は精算対象となります。 各地区の昇降機基本台帳は参考資料ではありますが、記載されていない昇降機は(C地区) 瓜破西住宅11棟の昇降機以外ございません。なお、瓜破西住宅11棟の昇降機の仕様等については、問23の回答に同じです。
22	00_管理業務説明書 2) 施設保守点検データ	コ_09昇降機基本台帳(C地区)に令和3年度設置の千代田台住宅、楠風台住宅の増築エレベーターが含まれておりません。保守点検費用は精算業務の対象となりますでしょうか。 他の地区につきましても、昇降機基本台帳に記載されていない昇降機があればご教示下さい。	問21に同じ。
23	00_管理業務説明書 2) 施設保守点検データ	コ_09昇降機基本台帳(C地区)に、2608 瓜破西住宅11棟の昇降機が記載されておりません。 メーカー及び仕様等の詳細をご教示下さい。	瓜破西住宅11棟の昇降機はフジテック製、9人乗り、60m/min、トランク付き8停止、福祉型、防犯カメラ、地震管制運転付き、停電時自動着床付き、1台です。

○府営住宅指定管理者公募(令和3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	00_管理業務説明書 2)施設保守点検データ	コ09昇降機基本台帳(D地区)に令和3年度設置の金岡東第3住宅の増築エレベーターが含まれておりません。保守点検費用は精算業務の対象となりますでしょうか。他の地区につきましても、昇降機基本台帳に記載されていない昇降機があればご教示下さい。	問21に同じ。
25	00_管理業務説明書 2)施設保守点検データ	コ09昇降機基本台帳(E地区)に令和3年度設置の堺三原台第二の増築エレベーター(5台)が含まれておりません。保守点検費用は精算業務の対象となりますでしょうか。他の地区につきましても、昇降機基本台帳に記載されていない昇降機があればご教示下さい。	問21に同じ。
26	00_管理業務説明書 2)施設保守点検データ	コ09昇降機基本台帳(F地区)に令和3年度設置の泉佐野見出住宅、岬深日住宅の増築エレベーターが含まれておりません。保守点検費用は精算業務の対象となりますでしょうか。他の地区につきましても、昇降機基本台帳に記載されていない昇降機があればご教示下さい。	問21に同じ。
27	00_管理業務説明書 3)実績一覧空家・緊急修繕_実績一覧 (E地区)	『空家修繕戸数は、鋼製建具の発注件数を基準としています。』とありますが、空家修繕戸当り単価が非常に安価な住宅がございます。 平成29年度: 宮山台第2住宅 13,222円三原台第1住宅 9,221円御池台2丁住宅 6,872円令和元年: 三原台第1住宅 28,382円 等発注金額又は件数に誤りはございませんでしょうか。	誤りはありません。
28	参考資料 管理業務説明書(施設管理編)添付資料	開示されている空家修繕の単価は、畳・ふすまなどの張替えに係る「入居者が行うべき原状回復費用」は含まれていない実績金額との認識で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
29	収支計画書(別紙) (様式第3号 別紙)	収支計画書別紙(空家修繕各団地内訳)の空家修繕単価については、「入居者が行うべき原状回復費用」を含まない金額で算出するとの認識で宜しいでしょうか。	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) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
30	その他参考資料 1-6 巡回管理員及びネット ワーク員に関する資料 (A地区)	A地区(北摂①シート)の巡回管理員について、「豊中新千里南」に詳細の記載がありませんが、配置しないという認識でよろしいでしょうか。	巡回管理員の配置は必要です。 「新千里南住宅」(建替事業中)の建替後は「豊中新千里南住宅」となり、両住宅を兼ねて巡回業務を行っています。
31	その他参考資料 1-6 巡回管理員及びネット ワーク員に関する資料 (E地区)	E地区(堺市②シート)の巡回管理員について、「堺宮山台4丁」「堺竹城台4丁」「堺若松台2丁」に詳細の記載がありませんが、配置しないという認識でよろしいでしょうか。 また、「堺三原台」の空欄部分(標準等)は「三原台第一」と同様という認識でよろしいでしょうか。	巡回管理員の配置は必要です。 「宮山台第4住宅」(建替事業中)の建替後は「堺宮山台4丁住宅」、「竹城台第4住宅」(建替事業中)の建替後は「堺竹城台4丁住宅」、「若松台第2住宅」(建替事業中)の建替後は「堺若松台2丁住宅」、「三原台第一住宅」(建替事業中)の建替後は「堺三原台住宅」となり、各々の住宅を兼ねて巡回業務を行っています。
32	募集要項 5ページ (3)①自主事業の実施	「自主事業」は、募集要項21ページ②サービス向上を図る具体的な提案「自主提案事業」と同じ意味合いでしょうか。自主事業は現行の制度の枠組みに捉われずに行なう提案、自主提案事業は現行の指定管理者制度の枠組みのなかでサービス向上を図る提案と理解しています。	「自主事業」と「自主提案事業」は同義です。 なお、「自主事業」及び「自主提案事業」とは、施設の設置目的等を損なわない範囲で、管理運営業務に加え、自主的に実施する事業を指します。
33	募集要綱 10、11ページ 【参考価格】	令和3年度に増加予定の住宅について、施設保守点検費用は、事業費に反映されていますか。また、反映されている場合は、施設保守点検に必要な資料(員数表等)をご教示ください。	反映していませんので、精算対象となります。
34	募集要項 12ページ 入居に伴う空家修繕	入居辞退などの理由で入居に至らなかった空家修繕を実施戸数にカウントできますか。カウントできない場合は、その後入居したときに実施戸数にカウントすればいいのでしょうか。	空家修繕を実施し、かつ、当選以降に辞退のあった住戸は戸数算定の対象とします。 ただし、空家修繕済みとしてカウントした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た場合、原則ダブルカウントができません。
35	募集要項 12ページ 入居に伴う空家修繕	前指定管理者が空家修繕を行って、新指定管理者のときに入居した場合、実施戸数のカウントは新指定管理者でしょうか。	各年度において、年度内に空家修繕を発注し完工した戸数、すなわち引き渡しを受けたものを戸数算定の対象することを原則としますので、質問のケースでは前指定管理者の実績となります。
36	募集要項 12ページ 入居に伴う空家修繕	4月から新指定管理者に引き継ぐ場合において、2月総合募集の入居に伴う空家修繕は、4月以降に新指定管理者で発注し完了させると理解してよろしいでしょうか。	2月総合募集にかかる空家修繕については、前指定管理者が発注・完工するケースと、新指定管理者が発注・完工するケースが想定されます。

○府営住宅指定管理者公募(令和3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 12ページ 入居に伴う空家修繕	空家修繕年間想定実施戸数は、参考資料にて提示いただいた各地区の空家・緊急修繕実績一覧の空家修繕戸数の実績と比較して多くの地区で大幅に増加した数値となっています。想定戸数算定の根拠をご教示ください。	過去の空家修繕実績と各団地の空家の現況等を勘案して、設定しています。
38	募集要項 15ページ (5)指定管理者と大阪府の責任分担	リスク分担表「火災による施設・設備等の維持補修」について、令和元年募集では協議事項になっていましたが、何故、今回、指定管理者の負担になっているのでしょうか。	火災のリスク分担は、府において検討を行っている状況であったため、令和元年公募では協議事項としていましたが、検討の結果、指定管理者の負担としています。
39	募集要項 29ページ ※環境問題の取組み	《脱炭素に向けた取組み》と《外部マネジメントシステムの外部認証取得》の合計点(最大2点)で評価することですが、当該要件を具備していない場合でも、事業計画書における「5-④環境問題への取組みについて」において他の取組みを記載し、その内容が評価された場合は0点ではなく採点されるのでしょうか。	募集要項P29記載の「脱炭素に向けた取組み」と「外部マネジメントシステムの外部認証取得」については、客観的な指標に基づいて評価可能なものを記載していただく趣旨であり、別途に事業計画書に記載された取組みについては、採点の対象となりません。
40	募集要項 36ページ以降 指定管理者公募団地一覧	地区によっては令和3年度中の新築引継や団地廃止に伴うものと思われる管理戸数の増減が見られる団地があります。管理戸数の増減についても参考価格に見込まれていると理解してよろしいでしょうか。	参考価格は令和3年4月1日の管理戸数をもとに算定しています。なお、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。よって提案価格は令和3年4月1日以降の管理戸数の増減を考慮する必要はありません。 ※エレベータ等の保守費や光熱水費については問77を参照下さい。

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
41	業務仕様書 28ページ 11借上げ公営住宅の管理 運営(A地区)	東三国2丁目住宅の賃貸契約書に記載の負担区分と年間退 去数についてご教示ください。また、退去後は借上公営住宅と して新規に入居者の募集を行なうとの理解でよろしいでしょ うか。	賃貸契約書の修理義務及び現状回復義務についての記載は 以下のとおりです。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。 東三国2丁目住宅の年間退去件数は1~2件程度で、退去後 の新規入居者の募集は行いません。 賃貸契約書<抜粋> (乙の修理義務) 借上住宅について、借上期間中における次の各号に掲げるも のの修理又は取替えは、乙の負担において乙が行うものとし る。 一 畳 二 障子、ふすま等外回り建具以外の建具及び外回り建具の ガラス 三 その他別紙に定める小修理に属するもの 2 甲は、前項各号に掲げるものの細目については、あらかじ め、乙に通知するものとする。 3 第1項の規定にかかわらず、借上期間中において借上住 宅入居者の変更に伴う修理又は取替えを行うときは、乙の負 担において乙が行うものとする。 4 乙は、借上期間が満了又は解除された場合において、借 上住宅を甲に返還するときは、第1項の規定は適用しないもの とする。 (現状回復義務) 乙は、乙又は借上住宅入居者の責めに帰すべき理由により、 借上住宅を汚損し、破損し、若しくは滅失したとき、又は乙又は 借上げ住宅入居者が甲に無断で借上住宅内の原状を変更し たときは、前条の規定にかかわらず、直ちに、これを原状に回 復しなければならない。
42	管理業務説明書(施設管 理編) 19ページ ケ 自家用電気工作物等保 守点検業務	(一財)関西電気保安協会の金額増額改定があった場合は、 差額は別途精算していただけるのでしょうか。	別途、精算とします。

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
43	管理業務説明書(施設管理編) 6~38ページ	各種点検等の点検後の不具合補修ではなく、メーカーが推奨する部品交換については、別途精算していただけるのでしょうか。	別途、協議とします。
44	参考資料 3)実績一覧 空家・緊急修繕実績一覧 維持管理費実績一覧	令和2年度の空家・緊急修繕実績一覧と維持管理費実績一覧(払切)(精算)の実績をご教示ください。	問9に同じ。
45	参考資料 2)施設保守点検データ 昇降機基本台帳	令和3年度に中層エレベーターが設置される各地区の住宅名と台数をご教示ください。	令和3年度中に設置される(予定含む)エレベーターは以下のとおりです。 A地区(北摂①地区):千里青山台住宅2基、千里桃山台住宅7基 C地区(大阪市、中・南河内地区):千代田台住宅5基、楠風台住宅12基、狭山住宅22基 D地区(堺市①、泉州北部地区):金岡東第3住宅14基 F地区(泉州南部地区):岸和田田治米住宅15基、泉佐野見出住宅13基、岬深日住宅6基
46	参考資料 3)実績一覧 空家・緊急修繕実績一覧	「【A地区(北摂①地区)】H29~R1_空家・緊急修繕_実績一覧表」に東三国2丁目住宅の空家修繕の実績がありませんが、退去が発生した場合、指定管理者の空家修繕費負担は無いものとして考えればよろしいでしょうか。	問41に同じ。
47	募集要項 10、11ページ 【参考価格】	貴府が算出された事業費について、近年の物価上昇等による費用の増加は考慮されていますでしょうか。 また、新指定管理期間内において、社会情勢の変化に伴い、大幅な物価上昇等があった場合は、別途精算していただけるのでしょうか。	参考価格の事業費積算に当たっては、消費税率引上げ、物価上昇等による費用の増加を考慮しています。 また、指定期間内における物価変動については、募集要項P15記載の「リスク分担表」のとおりです。
48	管理業務説明書(施設管理編) ク 消防用設備点検業務	新指定管理期間内において、連結送水管の耐圧試験のある住宅名と系統数をご教示ください。 また、新規(設置後10年経過)の耐圧試験費及び、不具合補修は、別途精算していただけるのでしょうか。	連結送水管は設置後10年を経過したものにつき3年毎に点検実施が必要なため、消防設備点検員数表及び築年数により確認ください。 また、新規(設置後10年経過)により追加される耐圧試験費については、精算業務の対象とします。

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
49	管理業務説明書(施設管理編) ク 消防用設備点検業務	防火対象物点検報告が必要な住宅があれば、住宅名をご教示ください。 また、防火対象物点検費用は、別途精算していただけるのでしょうか。	対象住宅は 豊中新千里東住宅、茨木松ヶ本住宅、松原一津屋住宅です。 グループホーム等の入居により、新たに防火対象物点検報告の対象となる場合は、精算対象とします。
50	募集要項P11 (4)管理運営経費【参考価格】	注:に記載されております池田市並びに大阪市へ移管予定の住宅における保守点検費用等については、今回、提出する御見積書に含めて提出するとの認識で宜しいでしょうか。	問40に同じ。
51	募集要項P11 【参考価格】	池田市内及び大阪市内の大阪府営住宅等の移管計画が示されていますが、現時点では事業期間中存続する前提で指定管理料を算定すると考えてよろしいでしょうか。	問40に同じ。
52	募集要項P12 【入居に伴う空家修繕】	辞退住戸の再修繕は空家修繕の戸数としてカウントされますかご教示願います。	問34に同じ。
53	募集要項P12 【入居に伴う空家修繕】	空家修繕として実施する住戸は指定管理者にて選定することができますでしょうか。	毎回の総合募集で募集する住戸については、府が示す空家一覧表をもとに、指定管理者において募集可否の回答一覧表(可否リスト)を作成していただきます。なお、可否リストの作成にあたり、府から照会・指導をすることがあります。
54	募集要項P12 【入居に伴う空家修繕】	70、80万円以上の高額な見積となる空家修繕が発生した場合についても平均戸当たり単価に含む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。
55	募集要項P13 エ 共益費に相当する各団地の光熱水費	指定管理者が負担する各団地の光熱水費の支払い額について、参考資料の【A地区(北摂①)】H29～R1_維持管理費_実績一覧に記載の「光熱水費」は過去の支払い実績額であり、関西電力及び大阪ガスにおいて算定した額ではないと考えてよろしいでしょうか。(金額を見込むため、関西電力及び大阪ガスにおいて算定した額を全地区ご教示いただけないでしょうか)	指定管理者が支払いを行う共益費に相当する光熱水費については、現在、関西電力(電気契約)、大阪ガス(ガス契約)と契約しているため、関西電力、大阪ガスにおいて算定された額です。 A地区以外の地域においても現在、関西電力、大阪ガスと契約しているため、関西電力、大阪ガスにおいて算定された額です。

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																												
56	募集要項P13 才 管理業務に要する備 品等	《指定管理者が負担するもの(参考価格・提案価格に含む事務 費》の過去3年間の実績額について全地区ごとにご教示願 いします。	住宅総合管理システムの利用における指定管理者の経費負 担(プリンタ、用紙、インク等)について、詳細な実績は把握し ておりません。 なお、提示した人件費・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。																												
57	募集要項P14 力 駐車場使用料等	各地区の駐車場保管場所使用承諾証明書の実費相当額の設 定金額(1,000円/区画上限)と過去3年間の収入実績をご教示 お願いします。	各地区の駐車場保管場所使用承諾証明書の実費相当額の設 定金額は、別添資料「【9月9日追加資料】駐車場保管場所使 用承諾証明書の実費相当額の設定金額」に記載のとおりで す。 また、過去3年間の実績額については以下のとおりです。 平成30年度～令和2年度実績 車庫証明発行事務費用 (千円) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北摂①地区</td> <td>492</td> <td>420</td> <td>388</td> </tr> <tr> <td>北摂②地区</td> <td>411</td> <td>398</td> <td>421</td> </tr> <tr> <td>泉州地区</td> <td>590</td> <td>523</td> <td>489</td> </tr> <tr> <td>堺市南区地区</td> <td>525</td> <td>476</td> <td>430</td> </tr> <tr> <td>大阪市、中・南河内地区</td> <td>517</td> <td>456</td> <td>471</td> </tr> <tr> <td>堺市(南区除く)地区</td> <td>419</td> <td>373</td> <td>341</td> </tr> </tbody> </table>		H30	R1	R2	北摂①地区	492	420	388	北摂②地区	411	398	421	泉州地区	590	523	489	堺市南区地区	525	476	430	大阪市、中・南河内地区	517	456	471	堺市(南区除く)地区	419	373	341
	H30	R1	R2																												
北摂①地区	492	420	388																												
北摂②地区	411	398	421																												
泉州地区	590	523	489																												
堺市南区地区	525	476	430																												
大阪市、中・南河内地区	517	456	471																												
堺市(南区除く)地区	419	373	341																												
58	募集要項P20 提出書類一覧M	指定の申請に関する意思決定を証する書類の提出となります が、弊社では稟議申請がシステムにて承認を受けるため、そ の申請承認についてハードコピーを提出することで宜しいで しょうか。	そちらで結構ですが、提出いただいた書類を確認後、必要に 応じて追加資料を提出いただく可能性があります。																												
59	募集要項P36 指定管理者公募団地一覧	A地区_豊中新千里北及び吹田桃山台はR3新設施設と考えて よろしいでしょうか。その場合、それぞれの団地別のR3年度維 持管理費支出項目と項目別の支出予定額をご教示いただけ ないでしょうか。	豊中新千里北住宅が令和3年12月、吹田桃山台住宅が令和4 年5月経営開始予定の住宅となります。令和3年度の維持管理 費支出項目及び項目別の支出予定額は現時点で当該住宅が 未完成のため不明です。																												
60	募集要項P41 指定管理者公募団地一覧	E地区_三原台第1(415戸)は廃止施設と考えてよろしいでしょ うか。R4年度以降維持管理費等見込むべき費用は無いと考 えてよろしいでしょうか(ある場合、想定される費用項目と概算金 額をご教示いただけないでしょうか)。	現在、令和4年6月末頃に全入居者移転完了予定です。ただ し、管理不要となるまでは維持管理を行っていただきます。想 定される維持管理費用は参考資料「【E地区(堺市②地区)】 H29～R1_維持管理_実績一覧」のとおりです。																												

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
61	募集要項P41 指定管理者公募団地一覧	管理戸数の令和3年度の増加数(予定数)と減少数(予定数)が示されていますが、本事業の指定管理料算定は令和4年3月31日(予定)の対象団地・対象管理戸数を元に指定管理料を算定するという理解で宜しいでしょうか。	問40に同じ。
62	募集要項P41 指定管理者公募団地一覧	令和4年度以降も対象施設の増減の計画があると思いますが、5事業年度の指定管理料は令和4年3月31日(予定)の対象団地・対象戸数を対象とするものとし、増減がある場合は別途協議して指定管理料を増減させるという理解で宜しいでしょうか。	問40に同じ。
63	仕様書P5 Ⅱ業務内容1(1)ウ(ア)	公開抽選については、動画配信等を行う必要があるとのことですが、どのような場合、動画配信等を行うのでしょうか。	新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の手法の一つとして動画配信等の課題を検討しているところであり、感染拡大の状況によっては動画配信等を行う可能性があります。
64	仕様書P6 (2)入居業務イ(ア)	「府営住宅住まいのしおり」の作成、配付、説明が必要となりますが、こちらの印刷部数並びに費用の実績について過去5年についてご教示願います。	今回、公募する6地区の「大阪府営住宅 住まいのしおり」は印刷部数及び費用の実績は、以下のとおりです。 H28年度:3,765部、2,007千円 H29年度:3,240部、1,790千円 H30年度:6,050部、2,537千円 R元年度:3,700部、1,173千円 R2年度:3,300部、1,037千円

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答																												
65	仕様書P15 (3)その他管理業務ク共益 費について	各自治会(団地)における共益費についてご教示願います。	<p>共益費の項目は以下のとおりですが、共益費には、入居者が府へ支払うものと自治会などへ支払うものがあるため、費用の総額は把握していません。</p> <p>(1)給水施設、エレベーター、汚水処理施設の光熱水費及び維持管理費 (2)階段灯、廊下灯、外灯などの電気料および破損電球の取り換え費 (3)共同水栓の水道料およびパッキン、カランの取り替え修理費 (4)団地内共用部分の排水施設などの清掃費 (5)芝生、樹木の手入れ管理費(病害虫防除を含む) (6)集会所の維持運営費 (7)受水槽の親メーター使用料と各戸メーター使用料集計との差額の水道料金 (8)その他、住宅の使用や環境の整備上、当然負担しなければならない費用</p> <p>上記のうち(1)は府徴収、(2)～(8)は自治会等へ支払う費用です。(2)及び(3)の一部は自治会の希望により府徴収に切り替えることが可能です。また、府徴収へ切り替えることのできる項目については、今後、見直しの可能性があります。</p>																												
66	仕様書P16 家賃等の収納に関する業 務	各地区の口座振替率の実績を過去3年間分についてご教示頂けないでしょうか。	<p>各地区の口座振替率については以下のとおりです。</p> <p>平成30年度～令和2年度実績 口座振替率</p> <table border="1" data-bbox="1339 970 1984 1238"> <thead> <tr> <th></th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北摂①地区</td> <td>82.4%</td> <td>82.7%</td> <td>82.3%</td> </tr> <tr> <td>北摂②地区</td> <td>78.5%</td> <td>79.6%</td> <td>80.5%</td> </tr> <tr> <td>泉州地区</td> <td>75.3%</td> <td>75.3%</td> <td>76.2%</td> </tr> <tr> <td>堺市南区地区</td> <td>70.2%</td> <td>71.3%</td> <td>72.8%</td> </tr> <tr> <td>大阪市、中・南河内地区</td> <td>79.3%</td> <td>78.9%</td> <td>79.3%</td> </tr> <tr> <td>堺市(南区除く)地区</td> <td>73.3%</td> <td>74.7%</td> <td>76.0%</td> </tr> </tbody> </table>		H30	R1	R2	北摂①地区	82.4%	82.7%	82.3%	北摂②地区	78.5%	79.6%	80.5%	泉州地区	75.3%	75.3%	76.2%	堺市南区地区	70.2%	71.3%	72.8%	大阪市、中・南河内地区	79.3%	78.9%	79.3%	堺市(南区除く)地区	73.3%	74.7%	76.0%
	H30	R1	R2																												
北摂①地区	82.4%	82.7%	82.3%																												
北摂②地区	78.5%	79.6%	80.5%																												
泉州地区	75.3%	75.3%	76.2%																												
堺市南区地区	70.2%	71.3%	72.8%																												
大阪市、中・南河内地区	79.3%	78.9%	79.3%																												
堺市(南区除く)地区	73.3%	74.7%	76.0%																												

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																																									
67	仕様書P16 3家賃等の収納に関する業務(3)家賃等の滞納整理	各団地における滞納率と滞納額(現年度分・過年度分)についてご教示願います。	各地区別となりますが、滞納率と滞納額については以下のとおりです。 令和2年度実績 公営住宅使用料の滞納額・滞納率 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>滞納額</th> <th>滞納率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北摂①地区</td> <td>50,525千円</td> <td>1.16%</td> </tr> <tr> <td>北摂②地区</td> <td>40,232千円</td> <td>1.11%</td> </tr> <tr> <td>泉州地区</td> <td>72,555千円</td> <td>1.31%</td> </tr> <tr> <td>堺市南区地区</td> <td>37,030千円</td> <td>0.94%</td> </tr> <tr> <td>大阪市、中・南河内地区</td> <td>57,605千円</td> <td>1.34%</td> </tr> <tr> <td>堺市(南区除く)地区</td> <td>61,778千円</td> <td>1.59%</td> </tr> </tbody> </table>		滞納額	滞納率	北摂①地区	50,525千円	1.16%	北摂②地区	40,232千円	1.11%	泉州地区	72,555千円	1.31%	堺市南区地区	37,030千円	0.94%	大阪市、中・南河内地区	57,605千円	1.34%	堺市(南区除く)地区	61,778千円	1.59%																				
	滞納額	滞納率																																										
北摂①地区	50,525千円	1.16%																																										
北摂②地区	40,232千円	1.11%																																										
泉州地区	72,555千円	1.31%																																										
堺市南区地区	37,030千円	0.94%																																										
大阪市、中・南河内地区	57,605千円	1.34%																																										
堺市(南区除く)地区	61,778千円	1.59%																																										
68	仕様書P21 (2)施設の保守点検に関する業務 ア(ナ)	共用部光熱水費支払い業務として、指定管理者が本支払いを行うこととなりますが、過去5年間における各費用の実績についてご教示願います。	共用部光熱水費については以下のとおりです。 平成28年度～令和2年度実績 共用部光熱水費 (千円) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H28</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北摂①地区</td> <td rowspan="2">103,692</td> <td>51,974</td> <td>59,719</td> <td>58,254</td> <td>62,724</td> </tr> <tr> <td>北摂②地区</td> <td>46,116</td> <td>49,481</td> <td>47,656</td> <td>44,761</td> </tr> <tr> <td>泉州地区</td> <td>119,490</td> <td>114,930</td> <td>122,955</td> <td>134,417</td> <td>130,053</td> </tr> <tr> <td>堺市南区地区</td> <td>53,397</td> <td>49,178</td> <td>53,614</td> <td>59,686</td> <td>60,629</td> </tr> <tr> <td>大阪市、中・南河内地区</td> <td>115,346</td> <td>112,758</td> <td>107,118</td> <td>105,763</td> <td>101,424</td> </tr> <tr> <td>堺市(南区除く)地区</td> <td>67,143</td> <td>71,163</td> <td>69,054</td> <td>73,050</td> <td>70,390</td> </tr> </tbody> </table>		H28	H29	H30	R1	R2	北摂①地区	103,692	51,974	59,719	58,254	62,724	北摂②地区	46,116	49,481	47,656	44,761	泉州地区	119,490	114,930	122,955	134,417	130,053	堺市南区地区	53,397	49,178	53,614	59,686	60,629	大阪市、中・南河内地区	115,346	112,758	107,118	105,763	101,424	堺市(南区除く)地区	67,143	71,163	69,054	73,050	70,390
	H28	H29	H30	R1	R2																																							
北摂①地区	103,692	51,974	59,719	58,254	62,724																																							
北摂②地区		46,116	49,481	47,656	44,761																																							
泉州地区	119,490	114,930	122,955	134,417	130,053																																							
堺市南区地区	53,397	49,178	53,614	59,686	60,629																																							
大阪市、中・南河内地区	115,346	112,758	107,118	105,763	101,424																																							
堺市(南区除く)地区	67,143	71,163	69,054	73,050	70,390																																							
69	仕様書P24～25 (5)駐車場の巡回及び迷惑駐車対策に関する業務	「駐車場の巡回及び迷惑駐車対策に関する業務」並びにその他入札により実施する業務における受託者並びに受託金額等についてご教示願います。	別添資料「【9月9日追加資料】駐車場管理委託業務一覧」に記載のとおりです。																																									
70	仕様書P26 (9)空き区画有効活用に関すること ア	コインパーキング、カーシェアリング、予約駐車場サービス、外部貸し等の空区画の有効活用事業について、現在、行っている事業について、各団地ごとにご教示頂けないでしょうか。	別添資料「【9月9日追加資料】駐車場空き区画有効活用一覧」に記載のとおりです。																																									

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答										
71	仕様書P27 9 特公賃の管理運営 (2)	新聞折込チラシ広告等を行うとありますが、配布枚数、頻度、対象新聞についてお教えてください。また、配布実績がある場合は、実績金額及びに委託先について過去3年間ご教示頂けないでしょうか。	特公賃の入居率の向上のためのPRIについては、申請者において、効果的と思われる方法を提案してください。										
72	業務説明書(施設管理編) P18 ク 消防用設備点検業務	連結送水管及び消防ホースの耐圧試験、並びに消火器交換については、本業務対象外と考えてよろしいでしょうか。対象の場合、前回の点検実施時期、前回の買い替えた時期及びその数量など詳細をご教示ください。	連結送水管及び消防ホースの耐圧試験については本業務対象であり、10年を超える消火器交換については本業務対象外となります。また、本業務対象となる当該試験にかかるお尋ねの内容を、現時点で、府は把握しておりません。										
73	業務説明書(施設管理編) P22 サ ゴミドラム保守点検業務	大阪府住宅供給公社が実施している豊中服部本町住宅ゴミドラムのR1年度、H30年度の実績金額についてもご教示頂けないでしょうか。	問14に同じ。										
74	業務説明書(施設管理編) P29 ソ 電波障害対策施設保守点検業務	高石加茂住宅・摂津南別府住宅・茨木東奈良住宅のR1年度、H30年度の実績金額についてご教示頂けないでしょうか。また、対象施設に係る電気料金とありますが、こちらの直近3か年の実績金額についてもご教示ください。	別添資料「【9月9日追加資料】電波障害保守点検業務(高石加茂外)」に記載のとおりです。										
75	参考資料 1-6巡回管理員及びネットワーク員に関する資料	巡回管理員の巡回時間及びに頻度の設定の根拠となっている基準などがございましたらご教示ください。また、ネットワーク員の委託単価の設定根拠についてもご教示ください。	別添資料「【9月9日追加資料】大阪府営住宅巡回管理員及びネットワーク員設置要綱」において、府営住宅の管理戸数により、巡回管理員の配置基準(巡回管理員数、巡回周期、現地窓口開設時間)を定めております。また、ネットワーク員の業務委託契約の単価(月額)については以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>担当住戸数</th> <th>月額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300戸以上</td> <td>2,600円</td> </tr> <tr> <td>200戸～299戸</td> <td>2,600円</td> </tr> <tr> <td>100戸～199戸</td> <td>2,500円</td> </tr> <tr> <td>100戸未満</td> <td>2,500円</td> </tr> </tbody> </table> (※)「100トン以上の専用水道の受水槽を設置している住宅の水質検査」の委託料月額は920円	担当住戸数	月額	300戸以上	2,600円	200戸～299戸	2,600円	100戸～199戸	2,500円	100戸未満	2,500円
担当住戸数	月額												
300戸以上	2,600円												
200戸～299戸	2,600円												
100戸～199戸	2,500円												
100戸未満	2,500円												

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																												
76	参考資料 1-7地区別高齢化の状況	過去3年間の孤独死の件数を地区別にご教示ください。	過去3年間の孤独死(※)の件数については以下のとおりです。 ※ここでいう「孤独死」とは、以下の①～③の条件全てに合致したものをいいます。 ①単身入居者でその本人が死亡した場合、または世帯全員の死亡が同時に発見された場合 ②誰にも看取られず住宅内で死亡 ③自殺、他殺、火災死ではない 平成30年度～令和2年度 孤独死の件数 (件) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北摂①地区</td> <td>30</td> <td>26</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>北摂②地区</td> <td>13</td> <td>16</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>泉州地区</td> <td>50</td> <td>44</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>堺市南区地区</td> <td>30</td> <td>21</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>大阪市、中・南河内地区</td> <td>32</td> <td>37</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>堺市(南区除く)地区</td> <td>24</td> <td>18</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table>		H30	R1	R2	北摂①地区	30	26	23	北摂②地区	13	16	18	泉州地区	50	44	62	堺市南区地区	30	21	26	大阪市、中・南河内地区	32	37	14	堺市(南区除く)地区	24	18	25
	H30	R1	R2																												
北摂①地区	30	26	23																												
北摂②地区	13	16	18																												
泉州地区	50	44	62																												
堺市南区地区	30	21	26																												
大阪市、中・南河内地区	32	37	14																												
堺市(南区除く)地区	24	18	25																												
77	参考資料 【A地区(北摂①地区)】 H29～R1_維持管理_実績一覧	R元年度維持管理費(払切)と維持管理費(精算)の違いについてご教示ください(精算とは指定管理料外で追加費用のあった業務という理解でしょうか。R4年度以降は指定管理料に含む内容という理解で宜しいでしょうか。)	精算とは、指定管理者契約以降に新た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ます。したがって、令和4年度以降の指定管理料は、令和元年度までに新た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。																												
78	参考資料 H29～R1_空家・緊急修繕_実績一覧	空家修繕における退去者負担金は、空家修繕費の実績金額に含まれているでしょうか。	含まれていません。																												
79	参考資料 H29～R1_空家・緊急修繕_実績一覧	退去者負担金の各住戸毎の実績データを頂くことは可能でしょうか。	府では実績データの集計は行っておりません。																												
80	参考資料 H29～R1_空家・緊急修繕_実績一覧	空家修繕費に計上がされており、修繕戸数が0件で戸当たり単価が未記載の住宅がございますが、こちらの記載理由等についてご教示願います。	修繕戸数は鋼製建具の発注件数を基準としています。そのため、鋼製建具の以外の発注であったため、修繕費は計上しているが、戸当たり単価は未記載としています。																												
81	参考資料 H29～R1_空家・緊急修繕_実績一覧	辞退住戸の修繕実績はこちらの一覧に含まれますでしょうか。	含まれています。																												

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
82	参考資料 H29～R1_空家・緊急修繕 実績一覧	空家修繕実績額のうち、団地別・入居年数別の空家修繕単価をご教示願います。	団地別・入居年数別の空家修繕単価は把握していません。
83	その他	今回の募集における参考価格について、前回の公募時に比べ、市へ住宅移管のあった地区は別として全般的に価格が上昇しておりますが特段の理由はございますでしょうか。	問2に同じ。
84	募集要項P23 (4)提出方法・部数 ③	CD-R自体とCD-Rを入れるケースの表に申請法人名をテプラで貼付する方法で問題ないでしょうか。	問題ありません。
85	募集要項P29 環境問題の取組み ※質問者が分からないよう質問内容を府で加工しています。	《脱炭素に向けた取組み》の①、②、④について、グループ会社のビルの一室に事業所(本社)を構えている場合、ビル自体で①、②、④のような取組みを行っている場合、評価に該当しますでしょうか。	募集要項P29記載の「脱炭素に向けた取組み」は、申請者(グループを構成する場合はその代表事業者)が実施する脱炭素への取組みが評価対象であり、ご質問にある、事業所が入居するビルにおける①、②、④の取組みが、申請者(グループを構成する場合はその代表事業者)によるものでなければ、評価の対象にはなりません。
86	業務仕様書	次期指定管理業務より「バリアフリー化事業の実施に関する業務」は大阪府が直接実施されるという理解でよろしいでしょうか。	指定管理業務とは別契約で指定管理者に委託する予定です。
87	管理業務説明書(施設管理編) P24 シ ⑤合併式浄化槽維持管理業務	・管理業務体制として、「大阪府営住宅合併式浄化槽維持管理体制一覧表」(別紙)をご開示願います。 ・主任技術者(技術管理者)及び主任者(汚水処理要員)を常駐させるとありますが、大阪府の承認を得た上で専門業者に本仕様の業務を包括的に委託することは可能でしょうか。	大阪府営住宅合併式浄化槽維持管理体制一覧表は、別添資料「【9月9日追加資料】シ_11合併浄化槽維持管理体制一覧表(C地区)」及び「【9月9日追加資料】シ_11合併浄化槽維持管理体制一覧表(F地区)」のとおりです。 合併式浄化槽維持管理業務内容の全部または主要な部分を、第三者に対して、委託し、または請け負わせることはできません。また、主要な部分以外を第三者に対して、委任し、または請け負わせる場合には、あらかじめ書面により府の承諾を得ることが必要です。 (なお、管理運営業務のうち主要な部分とは、マネジメントに関する業務を指します。)
88	④参考資料 管理業務説明書添付資料 2)施設保守ゲータ 消防設備点検数量表	A～F地区において、3年ごとに実施する連結送水管耐圧試験及び消火栓ホース耐圧試験の実施年度をご教示ください。	問48に同じ。

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
89	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	A～F地区の昇降機基本台帳には、④参考資料のその他資料内の維持管理費(精算)となっている昇降機は含まれていないのでしょうか。含まれていない場合、令和4年度からの期間で払切となる昇降機のリストをご開示ください。	昇降機基本台帳には維持管理費(精算)となっている昇降機は含まれません。令和4年度からの期間で払切となる昇降機は含まれません。
90	④参考資料 管理業務説明書添付資料 2)施設保守データ 受水槽 清掃一覧表	C、D地区の受水槽清掃一覧表の受水槽容量のうち、C地区では、「4215八尾植松」、「4709 松原一津屋」、D地区では、「3130 堺南長尾」、「3133 堺新金岡2丁3番」、「3134堺新金岡2丁6番」～「3136 堺新金岡3丁8番」に容量の記載がありませんが、入力もれでしょうか？	各受水槽容量は、以下のとおりです。 八尾植松(63.0㎡)、松原一津屋(116.0㎡) 堺南長尾(68.0㎡)、堺新金岡2丁3番(54.0㎡) 堺新金岡2丁6番(50.0㎡) 堺新金岡3丁8番(1号棟:55.0㎡、2号棟:57.0㎡)
91	④参考資料 管理業務説明書添付資料 2)施設保守データ 合併浄 化槽管理業者一覧表	C地区において、一覧表には、藤井寺小山西住宅のみが記載されていますが、令和元年度維持管理実績では、合併式浄化槽維持管理業務に柏原旭ヶ丘住宅2,719,200円(税抜)が計上されています。令和4年度からは、藤井寺小山西住宅のみが該当す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。
92	④参考資料 その他参考資料	維持管理費(払切、精算)及び空家修繕、緊急修繕のR元年度実績の税抜きとは、元の税込み金額を1.09で割り戻した金額と考えてよろしいでしょうか。	令和元年度実績額は、R1年4～9月までは1.08、R1年10月以降は1.1で割り戻した額で計上しています。
93	④参考資料 その他参考資料	維持管理費(精算)となっている実績は、令和4年度からの期間は、払切になるという認識でよろしいでしょうか。また、維持管理費以外に一過性の修繕費支出の実績があるようであれば、ご教示願います。	お見込みのとおりです。 なお、一過性の修繕費支出の実績はありません。
94	④参考資料 その他参考資料	一例として、C地区の維持管理費(精算)において、消防設備点検、緊急時連絡、給水設備保守点検等で実績が上がっておりますが、これらの該当設備は、④参考資料 管理業務説明書添付資料2)保守点検データの各一覧表に記載されているという理解でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
95	④参考資料 その他参考資料	A～F地区ごとの令和2年度の維持管理費(払切、精算)及び空家修繕、緊急修繕の実績をご教示願います。	問91に同じ。

○府営住宅指定管理者公募(令和3年) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																																																								
96	④参考資料 その他参考資料	「指定管理者管理センター一覧表」の各管理センターの総職員数のうち、巡回管理員の人数をご教示願います。	巡回管理員数については以下のとおりです。 令和2年度実績 巡回管理員数 (人) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北摂①地区</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>北摂②地区</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>泉州地区</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>堺市南区地区</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>大阪市、中・南河内地区</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>堺市(南区除く)地区</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>		R2	北摂①地区	23	北摂②地区	13	泉州地区	18	堺市南区地区	18	大阪市、中・南河内地区	19	堺市(南区除く)地区	13																																										
	R2																																																										
北摂①地区	23																																																										
北摂②地区	13																																																										
泉州地区	18																																																										
堺市南区地区	18																																																										
大阪市、中・南河内地区	19																																																										
堺市(南区除く)地区	13																																																										
97	その他 世帯構成について	A~F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	世帯数については以下のとおりです。(令和3年4月1日現在) (単位：世帯) <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> <th>F地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>4,084</td> <td>3,214</td> <td>4,601</td> <td>4,855</td> <td>3,264</td> <td>4,330</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>6,376</td> <td>4,947</td> <td>6,588</td> <td>7,084</td> <td>4,871</td> <td>6,005</td> </tr> <tr> <td>③</td> <td>3,540</td> <td>2,661</td> <td>3,880</td> <td>4,096</td> <td>2,680</td> <td>3,637</td> </tr> <tr> <td>④</td> <td>5,290</td> <td>3,934</td> <td>5,377</td> <td>5,776</td> <td>3,849</td> <td>4,882</td> </tr> <tr> <td>⑤</td> <td>2,719</td> <td>1,876</td> <td>2,774</td> <td>2,931</td> <td>1,849</td> <td>2,607</td> </tr> <tr> <td>⑥</td> <td>3,851</td> <td>2,611</td> <td>3,703</td> <td>3,952</td> <td>2,472</td> <td>3,381</td> </tr> <tr> <td>⑦</td> <td colspan="6">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	F地区	①	4,084	3,214	4,601	4,855	3,264	4,330	②	6,376	4,947	6,588	7,084	4,871	6,005	③	3,540	2,661	3,880	4,096	2,680	3,637	④	5,290	3,934	5,377	5,776	3,849	4,882	⑤	2,719	1,876	2,774	2,931	1,849	2,607	⑥	3,851	2,611	3,703	3,952	2,472	3,381	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	F地区																																																					
①	4,084	3,214	4,601	4,855	3,264	4,330																																																					
②	6,376	4,947	6,588	7,084	4,871	6,005																																																					
③	3,540	2,661	3,880	4,096	2,680	3,637																																																					
④	5,290	3,934	5,377	5,776	3,849	4,882																																																					
⑤	2,719	1,876	2,774	2,931	1,849	2,607																																																					
⑥	3,851	2,611	3,703	3,952	2,472	3,381																																																					
⑦	把握しておりません																																																										
98	様式第3号、第4号	様式第3号には、「正職員及び非常勤・パート等 様式第4号 4職員配置計画では常勤及び非常勤・パートと記載があります。例えば、パートタイマーでの雇用で、週5日週40時間勤務の職員でも、「非常勤・パート」に分類されるのでしょうか。	「パートタイマーでの雇用で、週5日週40時間勤務の職員でも、『非常勤・パート』に分類される」かは、各事業者の就業規則等により分類いただいて結構です。 なお、様式第3号については、正職員の定義がわかる資料として、その内容(雇用期間の定めの有無、所定労働時間等の労働条件)を示す資料(任意様式)とともに、就業規則等根拠となる資料を添付してください。																																																								