

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 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 6ページ (1)管理運営方針④DXの推進・AI等の活用	トラブル発生時は、事業者として府と同様の対応を行うとありますが、具体的な事例及び求められる対応についてご教示ください。	例えば、個人情報の流出事案が発生した場合には、府において入居者向けの注意喚起等を目的として報道提供を行うこととしており、指定管理者においても、自社ホームページへの掲載等、必要な対応を求めることとなります。
2	募集要項 6ページ (2)管理運営業務の内容	「業務内容の全部又は主要な部分を、第三者に対して、委任し又は請け負わせることはできません。」とあります。①～⑦それぞれの業務について、マネジメントに関する業務とは具体的にどのようなものを指すかご教示ください。	マネジメントに関わる業務とは、府営住宅の管理運営方針のもと円滑な業務遂行にあたり欠かすことのできない業務を指します。 なお、現在指定管理者において業務の再委託について承認を受けている業務としては、施設・設備に係る保守点検や経年劣化による維持補修、事故・火災による施設設備等の維持補修、府と管理センターの間の定期連絡便による文書通送業務、単身死亡未返還住宅の残置物(家財等)の分別・廃棄・移動・保管業務等があります。 業務の再委託については個別に申請し、府の承諾を得る必要があります。
3	募集要項 9ページ 4募集に際しての基本条件(1)④エ	説明会にてご説明がありましたが、当該指定管理業務の入札参加資格として、大阪府の入札参加資格者名簿への登録が必要とのことでした。登録のない事業者は、当然に資格要件を満たさないという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。 複数の法人等がグループを構成して共同して申請する場合も、グループの全構成員が大阪府の入札参加資格者名簿へ登録する必要があります。
4	募集要項 12ページ ⑮保険への加入	経年劣化等(以下「管理不具合等」という)による入居者等への損害に備えてとあるが、保険は原則、経年劣化は補償対象外になると思慮します。仮に加入ができたとしても、付保内容に因っては所有者責任の範疇となり、保険主体(契約者)は貴府となる事も想定されます。 指定管理者として加入する保険で経年劣化をカバーできない場合(管理不備等による損害賠償責任を負わない場合)の対応につきご教示下さい。 ※経年劣化イコール管理不備とならない場合の被害の補償主体についてもご教示下さい。	大阪府営住宅指定管理者募集要項21ページリスク分担表にあるように、安全性の確保、第三者賠償、維持補修の施設・設備等の経年劣化による維持補修、事故・火災による施設・設備等の維持補修等を考慮して、全てカバーできる保険への加入を検討してください。
5	募集要項 12ページ (4)管理運営経費	「別途提示する参考価格については、……物価上昇分をあらかじめ加味した額としています。」とありますが、当該積算の考え方について、ご教示ください。昨今の世界情勢の影響や国主導の最低賃金の引上げなど、想定を超える変動への懸念があります。見込まれている変動を超えた場合は、別途協議いただけるとの認識で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」により、指定管理者は、発注者・受注者双方の立場として対応する必要があると認識しています。)特に、光熱水費や郵便など、指定管理者の工夫の範疇を超える項目については、支出のみが増加し、状況によっては運営全体への影響も懸念されます。	各地区の参考価格は、直近指定期間の収支実績等を基礎に、近年の急激な人件費・物価の高騰を踏まえ、次期指定期間中の人件費や光熱水費の上昇率を一定加味する全庁ルールに基づき算出しています。 具体的には、正職員は大阪府人事委員会が公表する公民較差の直近3か年平均上昇率、非常勤職員は賃金構造基本統計調査(短時間労働者)の直近3か年平均上昇率、光熱水費は消費者物価指数(全国の「光熱・水道」)の直近4か年平均上昇率から、一定の基準値(1.5%)を差し引いた上昇率が、指定期間中継続すると仮定して積算しています。 なお、光熱水費については、当該指標の令和4年と令和5年の上昇率は不可分一体であるとの判断のもと、直近4か年平均としています。 また、府と指定管理者で締結する管理業務協定書において、それぞれの責任分担(リスク分担)を定める予定としており、指定期間中の物価変動への対応については、施設を包括的に管理運営する観点から原則として指定管理者の負担としているため、指定期間中における指定管理料の見直しは行いません。
6	募集要項 12ページ (4)管理運営経費	大阪府HP上で公表されている前回(令和3年度公募)の管理運営経費と比較すると、A地区(北摂①地区)については、5年間の総額で参考価格が200,660千円減額されていますが、その理由をご教示ください。(令和3年度公募時:5,864,585千円、今回公募時:5,663,925千円[入居に伴う空家修繕費用を含む])	各地区の参考価格は、直近指定期間の収支実績と、想定される必要経費を勘案して算定しています。 A地区(北摂①地区)において、前回(令和3年度公募)から減額となっている主な理由は、緊急修繕費の実績の減によるものです。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
7	募集要項 12ページ (4)管理運営経費	ご提示の指定管理料(人件費・事務費・事業費)に係る参考価格について、人件費は毎年1.7%程度の上昇を見込まれていると思われますが、事務費及び事業費は毎年の上昇率がそれぞれ異なっています。その理由をご教示ください。特に事業費については、保守点検や緊急修繕事業者の人件費等の上昇も考慮する必要があると考えております。	参考価格の算定に当たり、光熱水費の上昇率を反映しており、事務費及び事業費に占める光熱水費の割合が異なることによるものです。なお、事務費には管理事務所の光熱水費が、事業費には共用部の光熱水費が含まれています。また、保守点検や緊急修繕については、直近の労務単価の上昇率を反映しています。
8	募集要項18ページ(4)管理運営経費 ③その他 イ	①「指定期間中に入居者の同意により……水光熱費等については別途措置します」とありますが、保守点検と同様に、令和7年度以降に大阪府が徴収することとなった費用を指すとの認識でよろしいでしょうか。②「※に関しては別途事務に係る経費を措置します」とありますが、事務費とは別に、各事業者へ支払う費用も精算対象になるとの認識でよろしいでしょうか。	①ご認識のとおりです。 ②令和7年度以降に徴収することとなったものは別途精算となります。
9	募集要項 20ページ «参考価格に含まない事業費»	参考価格に含まないものとして、「建替事業等に伴い令和7年度以降新たに管理することとなった施設の保守点検等業務、及び大阪府が指示した必要な保守点検」とあります。エレベーターについては、A地区10台、B地区7台、C地区8台、D地区14台が令和7年度設置であると読み取っております。それ以外に、公示により開示された資料及びCD-R配付資料において本事項に該当する設備がある場合は、該当設備のリスト等の情報をご提供ください。	保守対象の昇降機については、「コ_昇降機一覧」を参考としてください。 なお、参考価格に含まない昇降機は、A地区10台・B地区7台・D地区13台・F地区11台です。CおよびE地区の参考価格に含まない昇降機はございません。 なお、公示されている設備の保守点検費用については別途精算となります。
10	募集要項 21ページ (5)指定管理者と大阪府の責任分担	リスク分担表の物価変動について、管理運営経費として見込まれている指定管理料についても、想定を超える物価変動が生じた場合は、別途協議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・受注者双方の立場として行動する必要があると考えております。)	整理番号5のとおりです。
11	募集要項 22ページ 火災の程度	通常火災と大規模火災の定義について、通常火災の定義が火元と水損のみの記載で延焼等がありません。出火元住戸より隣接住戸や上階に延焼した場合は、通常の火災を超える被害が起こったものとして大規模火災という認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。 なお、通常火災程度の修繕費用は指定管理者の負担です。
12	募集要項 28ページ 業務を実施するにあたっての留意事項	「エ 自主事業としての高齢者向けサービス等の提案について、DX推進及びAI等の活用を含めた事業の提案も可能とします」と記載されています。例えば、オンライン申請の導入を提案した場合に、貴府の条例等により「申請書類については自署が必須」とされ、実現できないような事例はありますでしょうか。また、貴府へ提案するに当たり、DXや生成AIを活用する上での条件等をご教示ください。	手続きの申請にあたり申請者に自署を求める様式等を定めていますが、手続きをDX化する場合、電子署名や提出書類を電子化することが考えられます。 実際の事業実施にあたっては、具体的な事業内容等について、大阪府との協議が必要となります。
13	募集要項 29ページ 4 管理に係る経費の縮減に関する方策について	提案する指定管理料(人件費・事務費・事業費)について、人件費・事務費・事業費の各項目がそれぞれの参考価格を超過していたとしても、合計額が参考価格以下であれば問題ないとの認識でよろしいでしょうか。	募集要項32ページの※2に記載のとおり、いずれかの年度において、提案価格(人件費・事務費・事業費)の合計金額が、募集要項13ページに記載の対応する年度の参考価格(人件費・事務費・事業費)の合計金額を超えないよう提案してください。(人件費・事務費・事業費の年度ごとの合計金額で判定します)。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
14	募集要項 29ページ 4 管理に係る経費の縮減に関する方策について	提案する指定管理料(人件費・事務費・事業費及び入居に伴う空家修繕費用)について、各年度の合計額が参考価格を超過したとしても、指定管理期間の総額が参考価格以下であれば問題ないとの認識でよろしいでしょうか。	募集要項32ページの※2に記載のとおり、 ① いずれかの年度において、提案価格(人件費・事務費・事業費)の合計金額が、募集要項13 ページに記載の対応する年度の参考価格(人件費・事務費・事業費)の合計金額を超えないよう、また、② いずれかの年度において、提案価格(入居に伴う空家修繕費用)が13 ページに記載の対応する年度の参考価格を超えないよう提案してください。
15	募集要項 29ページ (4)提出方法・部数	「同時に複数の地区に申請する場合は、申請内容で共通する部分について、正本1部及び副本18部を提出いただき、各地区独自の内容について、各々正本1部及び副本18部を提出してください。」と記載されています。複数地区に申請する場合、「イ」のファイルの内容が共通部分に該当すると思われます。その場合、「イ」のファイルは、申請地区数にかかわらず正本1部及び副本18部のみの提出でよろしいでしょうか。併せて、「指定管理者指定申請書(様式第1号)」は、各地区のものを同じインデックスにまとめて綴じてもよろしいでしょうか。	募集要項29ページ(4)提出方法・部数②イ「指定管理者指定申請書(様式第1号)及びア以外の提出書類」につきましては、指定管理者指定申請書(様式第1号)は申請する地区ごとに提出してください。 その他のア以外の提出書類につきましては、申請する地区が複数ある場合、地区によらず共通する書類として正本1部及び副本18部を提出してください。 なお、募集要項26ページの提出書類M「指定の申請に関する意思決定を称する書類」につきましては、申請する全地区名の記載をお願いします。
16	募集要項 30ページ ③電子データの提出	事業計画書、収支計画書、収支計画書(別紙)及び管理体制計画書の電子データについて、PDFとともに原稿としたデータも提出する必要がある旨の記載があります。事業計画書をパワーポイントで作成した場合は、パワーポイント形式のデータを原稿データとして提出するとの認識でよろしいでしょうか。	事業計画書をPowerPoint形式で作成された場合は、PDF形式と併せて提出をお願いします。
17	募集要項 32ページ《審査基準》	その他管理に関して必要な事項について、※4と※5の記載が無いように見受けられますが説明がございませんので、ご教示いただけますでしょうか。	募集要項35ページに記載がございます。
18	募集要項 33ページ 就職困難者の雇用	就職困難者の雇用について、今後の雇用を予定している場合、「指定期間初日から7月を経過するまでに履行することが必要です」とあります。この「指定期間初日」は、指定管理業務開始日である2027年4月1日を指すとの認識でよろしいでしょうか。また、「7月」は「指定期間初日から7か月以内」を意味するとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、「指定管理業務開始の日」が指定期間初日となります。 また、「指定期間初日から7月」の「7月」についてもお見込みのとおりで、「指定期間初日から7か月」を意味します。
19	募集要項 33ページ 就職困難者の雇用	就職困難者の雇用について、今後の雇用を予定している場合であっても、募集要項33ページ上段の表中「ア」に記載されたC-STEPや大阪障がい者サポートカンパニー等への登録があれば、加点対象となるとの認識でよろしいでしょうか。	・加点対象については、募集要項33ページの表に記載のとおり、既にC-STEPや大阪障がい者サポートカンパニー等への登録がある場合は、今後の雇用予定者が1名以上で加点対象となります。 ・ただし、新規雇用を含んだ提案書をもって審査いたしますので、指定管理者に指定された場合は、指定期間初日から7月を経過するまでに新規雇用を実現する必要があります。
20	募集要項 42ページ 指定管理者公募団地一覧【A地区(北摂①地区)】及び募集要項19P	池田市内の大阪府営住宅の移管について、令和9年度から13年度に毎年度同数が記載されていますが、令和9年度のみ269戸の移管があるという認識でよろしいでしょうか。また、本移管は募集要項19Pに記載する管理運営業務の大幅な変更となり、指定管理料が変更となるという認識でよろしいでしょうか。	・池田市内の府営住宅269戸につきましては、移管に向けて池田市と協議を進めておりますが、現時点では移管時期は未定です。そのため、指定予定期間中の管理戸数には、移管による減を反映しておりません(令和9年度から令和13年度まで池田市内の府営住宅管理戸数を269戸としています)。 ・協定締結後、移管時期(管理戸数の減)が決定した場合は、本府と協議のうえ、指定管理料を変更することとなります。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
21	業務仕様書 1ページ (1) 管理事務所設置場所	管理センターの場所の確保が困難な地区があった場合、エリア外の近隣の市町村で確保する事は可能でしょうか。	入居者の利便性に鑑み、管理センターは申請する地区内に設置してください。
22	業務仕様書 1ページ(3) 実施体制 エ	「補助業務を実施する体制を取る」とありますが、補助業務を実施できる体制を整えていれば、管理センターへの常駐は不要との認識でよろしいでしょうか。	整理番号145のとおりです。
23	業務仕様書 2ページ 業務の実施体制(4)エ	「データ修正の処理等が発生した場合は、これに伴う実費等を指定管理者において負担すること。」とありますが、具体的にはどのような業務処理過誤が該当するかご教示ください。	指定管理者の業務処理の過誤に伴い、データ修正の処理等が発生し、その処理が大規模な場合等に実費を負担していただきます。
24	業務説明書 10ページ イ 専用水道点検業務について	PFOS及びPFOAの検査については、実績に含まれない精算対象となる認識でよろしかったでしょうか。	お見込みのとおりです。
25	業務仕様書 6ページ ウ 大阪府民への周知(イ)	モデルルームの内覧について、案内(周知)方法に決まりはないでしょうか。	指定管理者の有する府民への周知手段として、自社ホームページや管理センター内での掲示及び窓口案内等がありますが、これ以外の手段による周知の提案を妨げるものではありません。
26	業務仕様書 6ページ ウ 大阪府民への周知(イ)	モデルルームの内覧について、希望者の要望に応じ必ずしも現地対応では無く、オンライン等を活用する事も可能でしょうか。	業務仕様書6ページに記載のとおり、モデルルームの実施にあたっては、「モデルルームに職員が常駐」又は「内覧希望者の事前申込制として希望時間帯に職員が同行」して内覧してください。
27	業務仕様書 6ページ エ 当選者の決定等	補欠者を指定期間中に2名以上に変更する事があると記載がありますが、その場合の事務スキーム(1名との変更点)についてご教示下さい。	選出方法については、「一連番号方式」を用いて、当選者、補欠者①、補欠者②と順に選出することになります。
28	業務仕様書 15ページ エ 「危機管理マニュアル」の整備及び緊急・応急修繕等の実施	「時間外に発災した場合、1時間以内に事務所を開設できる体制を整えておくこと。なお……」とあります。しかし、地震等の大規模災害発生後は、職員の人的被害、建物の損害その他の事情により、物理的に事務所を開設することが困難な場合も想定されます。その場合は、コールセンターでの受付体制及び責任者と連絡が取れる体制が整備されていればよいとの認識でよろしいでしょうか。また、ITの活用や電話転送などにより業務に対応できる体制を整備している場合は、事務所を開設したものとみなすなど、認められる対応の類型をご提示ください。	原則、事務所を開設してください。物理的に事務所を開設することが出来ない場合等の体制方法は、事前に別途協議の上、検討します。
29	業務仕様書 15ページ エ 「危機管理マニュアル」の整備及び緊急・応急修繕等の実施	震度4で3名招集、震度5弱以上で管理センター施設担当職全数招集、震度6弱以上で全員招集とありますが、被災状況、交通機関の運行状況及び道路の封鎖等により、全員の招集が困難な場合も想定されます。この場合は、「可能な限り招集する」との認識でよろしいでしょうか。また、警備会社への委託や、管理センター宛での電話を在宅職員又はコールセンターへ転送することにより災害時の緊急連絡体制を構築し、管理センター全職員の招集や時間外における1時間以内の事務所開設に代わる手段とすることについては、別途協議が可能との認識でよろしいでしょうか。さらに、24時間以内に建物等の被害状況を確認するとありますが、交通状況等によって24時間以内の確認が困難な場合は、可能な限り迅速に確認するとの認識でよろしいでしょうか。	全員参集の場合、負傷等により参集が困難な職員は除きます。災害発生時には遅滞なく的確に対応できるよう1時間以内の管理センターの開設は必須と考えますが、整理番号28のとおり、代替手段は別途協議の上、検討します。被害状況を24時間以内に確認とは、交通途絶時を想定して、24時間以内に被害状況を確認できる体制を整えるということです。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
30	業務仕様書 16ページ (イ)パトロールの実施	「大阪府指定のチェックシートをもとに」とありますが、その項目等についてご教示ください。また、「管理開始後発生する空家や新築引継ぎを受けた後の入居前の空家(いずれの空家も政策空家を含む)」とありますが、その点検内容についてもご教示ください。※地区によっては空家が数千戸となるため、3か月ごとにすべてを点検する場合、相当の人員又は費用が必要となり、現実的ではないと思慮します。また、政策空家については、鳩による被害や、昨今発生している水道メーター・電気幹線等の盗難がありますが、これらへの対策及び復旧費用は精算対象になるとの認識でよろしいでしょうか。	追加資料として、『大阪府指定のチェックシート』を提供します。また、空家については、長期空家の定期点検実施基準に沿って空家点検を実施し、鳩被害に対する対策や清掃等は指定管理者負担としています。 昨今発生している水道メーター・電気幹線等の盗難による復旧費用は指定管理者負担、対策費用については別途協議します。
31	業務仕様書 16ページ (カ) 迷惑行為に対する指導	「夜間や休日等業務時間外であっても、迷惑行為を必ず中止するため、事実確認や迷惑行為者への指導等を対応すること。(当該業務時間の取扱いについては、労働基準法等関係法令を遵守すること。)」と記載がありますが、以下につき、ご教示下さい。 ① 当該対応は指定管理者が必要と判断した場合なのか。 ② 夜間とあるが、家賃等の督促業務と同様に20時までの想定で良いか。 ③ 当該対応が必要となる案件では、指定管理者の立場・権限で「必ず中止」に繋げる事は現実的では無いケースが多いと考えますが、その場合の事後対応等に関する貴府の考え方及び意図。(該当する案件はそもそも解決が困難な案件と想定しています。 ※労務管理に加えて、従業員の安全面からも複数名で対応する必要性も想定しています。	①事業主体側(大阪府又は指定管理者)で迷惑行為を現認することが、迷惑行為に対応していく上で必要かつ効果的になりますので、場合によっては夜間や休日等時間外の確認、指導が必要になります。 ②迷惑行為が22時以降の深夜に行われることもあるため、20時までとは限りません。 ③迷惑行為への対応は長期に渡るケースもあることから、夜間対応いただく当日中ではなく、将来的に中止に繋げていただくという趣旨です。
32	業務仕様書 18ページ (3) 家賃等の滞納整理 イ	大阪府が示す滞納者リストに基づき、オートコール、携帯ショートメッセージ又は電話のいずれかの手法により案内を行うと記載されていますが、対象となる滞納者は1か月滞納者のみでしょうか。	1か月及び2か月滞納が対象者となります。
33	業務仕様書 24ページ 4 施設管理に関する業務 (2)施設の保守点検に関する業務	※昇降機保守点検業務では・・・試行実施が含まれる。とありますが、メーカー系以外へ変更し、状況に因りメーカーに戻す必要性が生じた際に、機種などに因っては再度の保守に応じて頂けない事が懸念されます。(可であっても主要機器の交換が条件となるなど、多額の費用発生も想定されます) 仮に今回公募で選定された指定管理者がメーカー系以外を選択した場合、次期指定管理期間中にメーカー系の保守会社に戻す必要が生じた際は、独立系保守会社を選択した指定管理者が費用負担の上で独立系保守会社からメーカー系保守会社へ戻すとの認識でよろしいでしょうか。指定管理者が負担しなかった場合は大阪府の負担にてメーカー系保守会社への切り替えを行うとの認識となりますでしょうか。	今回公募で選定された指定管理者の管理終了時点で次期指定管理者が保守会社の変更等により修繕が必要な状態であれば指定管理者の費用において修繕が必要です。 (参考「業務説明書(施設管理編)32ページ」) なお、次期指定管理期間中(3年目以降)において発生した保守会社の変更に伴う修繕においては、次期指定管理者の負担で行う必要があると考えております。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
34	業務仕様書 26ページ (1) 駐車場の利用承認等事務ケ	単身入居者の死亡に係る駐車場の解約処理について、契約者不在等により車両が残置された場合は「適切に対応すること」と記載されていますが、具体的にどういった対応を想定されているかご教示下さい。	残置された車両については、まず所有者を照会し、あわせて相続人の有無も確認します。 所有者または相続人が確認できた場合は、車両の移動を求める通知を行います。 所有者や相続人が確認できない場合は、「大阪府放置自動車の適正な処理に関する条例」に基づき、警告書の貼付けなど必要な措置を行った上で、撤去を進めることを想定しています。なお、撤去費用については、別途事業費を措置します。
35	業務仕様書 29ページ 7 用地の良好な維持・管理に関する業務(1)オ	当該業務は大阪府の敷地(資産)に直結する業務であり、本来は貴府が実施すべき業務であると考えますが、指定管理者が主体となって実施する理由をご教示ください。	当該業務は、通常の維持管理業務において、府営住宅敷地の隣接者等との間で、府が主体となって境界確定の締結等を行う必要が生じた場合に備えた業務となります。 主として、業務仕様書29ページ「7 用地の良好な維持・管理に関する業務」の(1)イに関連する業務であり、状況に応じて府と指定管理者が連携して進める事務であると考えています。
36	施設保守点検データ(地区ごと) 3ページ コ(別紙) エレベーター交換指定部品(E地区)	指定交換部品一覧リスト(E地区)の「堺若松台2丁住宅(2棟No.1)」の3行が、三菱電機ビルソリューションズの対象リストに含まれています。しかし、「コ_昇降機一覧」によると保守会社はフジテックであるため、「フジテック」と読み替えてよろしいでしょうか。	ご指摘の通りです。修正資料を添付します。 なお、フジテックについては指定交換部品がございませんので交換指定部品には影響はございません。
37	施設保守点検データ(地区ごと) コ_昇降機一覧	指定管理料に含む段差解消機保守に係る仕様等の資料のご提供をいただけますでしょうか	関係法令に定める点検項目および点検内容にて検査を実施し適切な維持管理を行ってください。なお、機種等については別添資料を参考ください。
38	施設保守点検データ(地区ごと) コ_昇降機一覧	防犯カメラ(レコーダー)保守点検についてはフルメンテナンスの対象外となる場合があります。当該機器が故障し、更新が必要となった場合は精算の対象となる認識でよろしかったでしょうか。	ご認識の通りです。
39	施設保守点検データ(地区ごと) コ_昇降機一覧	保守会社名が「シンドラーエレベータ」となっている箇所がありますが、すべて「日本オーチス・エレベータ」と読み替えてよろしいでしょうか。	ご認識の通り、シンドラーエレベータ社製の保守点検については、日本オーチス・エレベータが行っております。
40	施設保守点検データ(地区ごと) セ_16-1緊急時連絡業務一覧	設備監視及び火災監視について、電話回線が有線が無線かによって費用が異なるため、当該情報が分かる資料をご提供ください。 また、A地区に「3526 吹田桃山台」の記載がありませんが、様式3の参考金額の対象ではないのでしょうか	参考資料「セ_緊急時連絡業務一覧」の資料に追記しましたので再配布いたします。 また、「3526 吹田桃山台」はA地区No79,80に記載がございますが、精算の対照住宅が混在しておりましたので資料で修正しております。(R7竣工「No19_豊中新千里北」および「No55,56_堺宮園」)
41	施設保守点検データ(地区ごと) コ_昇降機一覧	表に記載されているエレベーター台数は、以下のとおりであると認識しています。A地区:190台/B地区:159台/C地区:290台/D地区:232台/E地区:345台/F地区:397台。一方、以下のエレベーターは表に記載されていないようですが、保守会社によると保守対象となっているとのこと。上記台数に追加し、様式3の参考金額に含めてよろしいでしょうか。保守会社:東芝エレベータ/A地区/建設年度:2020年/EV使用開始:2020年12月1日/吹田藤白台住宅16・17棟(各1台)	ご指摘のとおりです。 その他の項目においても不備がございましたので、コ_昇降機一覧を訂正し再配布いたします。(黄色塗箇所修正)
42	施設保守点検データ(地区ごと) コ_昇降機一覧	住宅名の列に「共益費切替事務手数料」という項目がありますが、これは「施設・設備等の維持管理費に伴う共益費」に計上されている複数住宅の手数料の合算の認識でよろしいでしょうか	ご認識のとおりです。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
43	実績一覧(地区ごと)【C地区(中・南河内地区)】R4-R6_維持管理_実績一覧	自家用発電機保守点検の実績として費用が計上されていますが、業務説明書(施設管理編)には該当する項目がありませんが、自家用電気工作物は保守項目として記載されています。どちらかが誤っている若しくは記載が漏れていると思慮しますが、その内容につきご教示下さい。	【C地区(中・南河内地区)】R4-R6_維持管理_実績一覧への記載が誤っておりました。正しくは、「自家用発電機」ではなく、「自家用電気工作物等」点検業務の実績となります。修正については、「【修正資料】【C地区(中・南河内地区)】R4-R6_維持管理_実績一覧(払切)」をご確認ください。
44	大阪府営住宅管理業務説明書(施設管理編) 6ページ 空家修繕基準	「(※)大阪府指示による対応年数超過分については更新とする」とありますが、更新に係る費用は精算対象との認識でよろしいでしょうか。また、対象となる具体的な設備等についてご教示ください。	ご認識のとおりです。空家修繕において対応年数超過により精算対象となる具体的な設備については、【空家修繕基準】補修内容欄の(※)に示す項目の他、住宅用火災警報器等です。
45	大阪府営住宅管理業務説明書(施設管理編) 44ページ ネ 徴収切替に伴う施設・設備等の維持管理費支払業務	清掃費等は参考価格に含まない事業費とするがありますが、光熱水費についても精算対象に含まれるのでしょうか。含まれない場合、貴府が徴収を開始する時期によっては実績に反映されず、大幅な乖離が生じることが想定されます。その場合、精算対象となるかご教示ください。また、精算対象となる場合は、対象年度及び対象団地についてご教示ください。	光熱水費については「ナ 共用部光熱水費支払い業務」と「ニ 徴収切替に伴う光熱水費支払い業務」にかかる業務と推察されますが、令和7年度以降共益費として大阪府が徴収している住宅分の費用は精算対象になります。令和7年度の徴収切替団地については「【追加資料】」をご確認ください。
46	大阪府営住宅管理業務説明書(施設管理編) 44ページ ネ 徴収切替に伴う施設・設備等の維持管理費支払業務	①「※上記業務に係る費用には……10%を含むものとする。」とありますが、委託料に10%の手数料を加算した金額が精算対象となり、指定管理料に見込む必要はないとの認識でよろしいでしょうか。②「※共用部分の清掃費(雑排水管)……パッキンの取替費は参考価格に含まない事業費とする。」とありますが、除草及び樹木の手入れ管理費(病虫害防除に係る費用を含む)は対象外なのでしょうか。	①指定管理料に見込んでいただく必要があります。②除草、樹木の手入れ管理費(病虫害防除に係る費用を含む)、共用部分の清掃費(敷地内・住棟、ゴミ置き場、側溝)に係る費用については、令和6年度までに徴収切替し業務実績のある住宅分は指定管理料に見込んでいただく必要があります。
47	業務説明書(施設管理編) 24～31ページ コ 昇降機保守点検業務	「※通報を受けてから現場到着まで概ね30分以内に対応できる体制を構築すること」とありますが、災害時等には、職員の安全確保や交通状況等により、30分以内の対応が困難な場合もあると考えます。その場合は、可能な限り迅速に対応するとの認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
48	様式第9号 賃貸住宅管理実績 3年以上の受託実績が確認できる書類について	3年以上の受託実績が確認できる書類について、契約書等を添付する旨の記載がありますが、契約書には会社名や個人名等が記載されています。これらの情報を黒塗りにした上で提出しても差し支えないでしょうか。	賃貸住宅管理実績(様式第9号)の記載内容の確認書類として契約書を添付することとしております。記載内容の確認に支障のない範囲であれば墨塗して結構です。
49	管理業務説明書(施設管理編) P28 コ 昇降機保守点検業務	中・南河内地区以外は、2年目以降に要件を満たす保守会社に変更できることになっていますが、参考までに、北河内地区、東大阪市地区において、メーカー系保守会社から独立系保守会社への変更の有無及び台数をご教示ください。	令和6年度公募において試行実施しました東大阪地区においては、メーカー系以外の保守契約はありません。(北河内地区は試行実施対象外)
50	管理業務説明書(施設管理編) P43 テ 駐車場内ロボットゲート保守点検業務	送信機に関して、原則、指定管理者が無償で駐車場利用者に配布するとありますが、ストックが無くなり次第、指定管理者の負担で購入するということでしょうか。また、現指定管理者の直近3か年の購入実績(個数及び金額)をご教示ください。	チェーンゲート設置時に、駐車区画数に予備分を加えた台数の送信機を購入しているため、現在のところ、ストックがなくなることは想定しておりません。なお、使用者が送信機を紛失した場合や、故障・破損させた場合には、使用者に実費をご負担いただいております。3年間購入実績はありません。
51	参考資料 2)施設保守点検データ コ.昇降機一覧(全地区)	昇降機一覧のうち、新設年度/改修年度が令和7年度以降のエレベーターは、R9年度以降も精算経費となるとの理解でよろしかったでしょうか。	令和7年度以降新たに管理することとなったエレベーターおよび、改修工事による機能向上に伴う保守費の差額については精算とします。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																																																	
52	参考資料 3)実績一覧 全地区	「R4～R6.維持管理実績一覧」において、R6年度維持管理費(精算)に計上されている費用は、R9年度以降は払切になるという理解でよろしかったでしょうか。	R6年度維持管理費(精算)に計上されている費用のうち、「アスベスト対策」「その他」の項目に記載されている費用を除いて、次期指定期間は払切対象になります。																																																	
53	参考資料 2)施設保守点検データ 3)実績一覧 全地区	2)施設保守点検データ内の各施設の一覧には、R6年度時点で精算経費となっている施設もすべて網羅されているという理解でよろしかったでしょうか。	ご認識のとおりです。																																																	
54	参考資料 3)実績一覧 全地区	「R4～R6.維持管理実績一覧」において、R6年度維持管理費(精算)の「その他」に計上されている費用の内容(〇〇点検など)を全地区ご教示ください。 また、その他の費用全てを、R9年度以降の指定管理料に含めて積算する必要がありますでしょうか。あわせてご教示ください。	R6年度維持管理費(精算)に計上されている費用については、大阪府が指示した一時的に必要な保守点検・維持修繕業務等であるため、参考価格に含まない事業費になります。 したがって、指定管理料に見込んでいただく必要はありません。																																																	
55	その他 世帯構成について	全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	令和8年4月1日現在の各世帯数等は次のとおりです。 <table><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><tr><td>①</td><td>4,263</td><td>3,286</td><td>4,127</td><td>4,836</td><td>3,229</td><td>4,322</td></tr><tr><td>②</td><td>6,256</td><td>4,775</td><td>5,585</td><td>6,684</td><td>4,558</td><td>5,699</td></tr><tr><td>③</td><td>3,814</td><td>2,882</td><td>3,622</td><td>4,239</td><td>2,840</td><td>3,792</td></tr><tr><td>④</td><td>5,457</td><td>4,106</td><td>4,755</td><td>5,740</td><td>3,955</td><td>4,892</td></tr><tr><td>⑤</td><td>3,128</td><td>2,256</td><td>2,826</td><td>3,361</td><td>2,202</td><td>2,974</td></tr><tr><td>⑥</td><td>4,247</td><td>3,061</td><td>3,565</td><td>4,379</td><td>2,933</td><td>3,693</td></tr></table>		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	①	4,263	3,286	4,127	4,836	3,229	4,322	②	6,256	4,775	5,585	6,684	4,558	5,699	③	3,814	2,882	3,622	4,239	2,840	3,792	④	5,457	4,106	4,755	5,740	3,955	4,892	⑤	3,128	2,256	2,826	3,361	2,202	2,974	⑥	4,247	3,061	3,565	4,379	2,933	3,693
	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区																																														
①	4,263	3,286	4,127	4,836	3,229	4,322																																														
②	6,256	4,775	5,585	6,684	4,558	5,699																																														
③	3,814	2,882	3,622	4,239	2,840	3,792																																														
④	5,457	4,106	4,755	5,740	3,955	4,892																																														
⑤	3,128	2,256	2,826	3,361	2,202	2,974																																														
⑥	4,247	3,061	3,565	4,379	2,933	3,693																																														
56	様式第2号 5 ④	ア、イの該当する項目にチェックし、確認できる書類を提出とありますが、認証等取得の有無のみで、その他の環境問題への取組については記載する必要はないという理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。																																																	
57	募集要項P.7 (3)指定管理者に係る権限 ①自主事業の実施	指定管理会社の自主事業は、原則、指定期間終了時に原状回復することとされておりますが、前指定管理会社により有益な事業が実施され、機能しているものは引き継ぐことは可能なのでしょうか。	原状回復に係る言及は、「②施設・設備への改修・整備」についてのものになります。																																																	
58	募集要項P.11 (2)管理者として果たして いただくべき責務 ⑨宅地建物取引業人権推進指導員の設置	地元大阪の事業(グループ)会社と、東京の事業会社の共同提案として申請予定ですが、宅地建物取引業人権推進指導員においては、大阪・東京どちらの会社の者でも良いでしょうか。	共同提案グループで申請する場合、宅地建物取引業人権推進指導員はどちらの企業に在籍しているかは問いませんが、管理センターに配置することが望ましいです。 なお、現在の呼称は、「宅地建物取引業人権推進員」になります。 参照 https://www.pref.osaka.lg.jp/o130200/kenshin/sido-jinken/shido.html																																																	
59	業務説明書(施設 管理編)P.4	賃貸住宅の場合、壁クロスの貼替は、面単位となります。 業務説明書では「室」単位と記載がありますが、その判断は任意で良いのでしょうか。 また、入居時の現況写真は各指定管理会社で保存され、共有頂けるのでしょうか。	空家修繕基準に沿った修繕を実施していただくようにお願いします。 なお、入居時の写真は文書保存期間内であれば、現指定管理者から引き継ぎます。																																																	

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																																				
60	業務説明書(施設管理編)P.5	「玄関鍵は全て交換・取替えする」との記載がありますが、前入居者が退去時にオリジナル鍵3本の返却があった場合、他の部屋の鍵とローテーションによる使用は認められるのでしょうか。	空家修繕基準に沿って実施してください。																																				
61	様式第9号	様式第9号の賃貸管理実績において物件の所有者(委託者)名及び連絡先の記載が求められていますが、個人情報保護の観点から制約があると思います。匿名での記載で差し支えないでしょうか。もしくは同意書の取得が前提なのでしょうか。また、申請者資格の1,000戸以上であれば、代表的な物件のみの記載で良いのでしょうか。また、受託実績が確認できる書類(契約書等)についても、100件以上の数となりますが、記載数値分提出の必要がありますでしょうか？	賃貸住宅管理実績を匿名で記載することにつきましては、整理番号48のとおりです。申請者資格として求める3年以上団体としての活動及び賃貸住宅の管理実績が1,000戸以上あることを確認しますので、実績の記入並びに根拠書類(契約書等)はこの基準を満たす代表的な物件のみで結構です。																																				
62	業務仕様書P22	空家修繕実績について、過去3年間ににおける100万円以上の修繕となった住戸件数及び主な要因をご教示ください。	過去3年間ににおける100万円以上の修繕となった住戸件数は以下のとおりです。ただし、要因は調査しておりません。 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">令和5～7年度 100万円以上の修繕となった空家修繕住戸件数</th></tr> <tr> <th colspan="4">単位：件</th></tr> <tr> <th>地区</th><th>令和5年度</th><th>令和6年度</th><th>令和7年度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A地区(北摂①地区)</td><td>17</td><td>15</td><td>27</td></tr> <tr> <td>B地区(北摂②地区)</td><td>6</td><td>1</td><td>12</td></tr> <tr> <td>C地区(中・南河内地区)</td><td>13</td><td>15</td><td>12</td></tr> <tr> <td>D地区(堺市①、泉州北部地区)</td><td>33</td><td>30</td><td>44</td></tr> <tr> <td>E地区(堺市②地区)</td><td>14</td><td>24</td><td>15</td></tr> <tr> <td>F地区(泉州南部地区)</td><td>14</td><td>15</td><td>30</td></tr> </tbody> </table>	令和5～7年度 100万円以上の修繕となった空家修繕住戸件数				単位：件				地区	令和5年度	令和6年度	令和7年度	A地区(北摂①地区)	17	15	27	B地区(北摂②地区)	6	1	12	C地区(中・南河内地区)	13	15	12	D地区(堺市①、泉州北部地区)	33	30	44	E地区(堺市②地区)	14	24	15	F地区(泉州南部地区)	14	15	30
令和5～7年度 100万円以上の修繕となった空家修繕住戸件数																																							
単位：件																																							
地区	令和5年度	令和6年度	令和7年度																																				
A地区(北摂①地区)	17	15	27																																				
B地区(北摂②地区)	6	1	12																																				
C地区(中・南河内地区)	13	15	12																																				
D地区(堺市①、泉州北部地区)	33	30	44																																				
E地区(堺市②地区)	14	24	15																																				
F地区(泉州南部地区)	14	15	30																																				
63	業務説明書(募集・収納業務編)P.1【募集方法及び時期について】1総合募集(2)	「指定管理者においては、ホームページで総合募集の情報を周知する」とされていますが、新規受任の場合、受任確定から4/1迄の間に、各種データがない中で既存HP同等のもの作り上げる事が困難と思われます。既存HP内に表記されている前指定管理者の称号を新管理者の称号に変更したうえで利用できるのでしょうか。	ホームページは事業者ごとに作成するものであり、前指定管理者のホームページを引き継ぐことは想定していません。指定期間の初日までに各種問合せ先・総合募集受付等の基本情報を作成し指定期間開始後に閲覧可能な状態にしてください。																																				
64	業務仕様書P.6エ(7)	「府営住宅住まいのしおり(日本語版及び外国語版)」を大阪府の指示に基づき作成」とありますが、新規作成となると、費用面、製作時間、従前の案内との連動性など、非効率な面が生じるため、指定管理者名の変更など必要な修正を行ったうえで、既存のものを引き継ぐ形で対応させて頂けますでしょうか。	前指定管理者の合意を取得したうえで既存の資料を引き継ぐことで対応して結構です。																																				
65	人員計画策定にあたって	事務スタッフや巡回作業員など、前指定管理者が雇用していた者で継続勤務を希望する就労者については、実務対応力の維持、管理センター継承時の機能低下の抑制、雇用の継続などの面から継続雇用したいと考えますが、この面はどのタイミングで確認できますでしょうか。	令和8年12月中旬以降となります。確認開始時期は府からお知らせします。																																				

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
66	大阪府営住宅指定管理者募集にかかる行政の福祉化関係説明資料	障がい者やひとり親家庭の父母、高齢者などの雇用、就労機会を創出し、『自立を支援する取り組み』について、雇用の創出を考えますが、前指定管理者が雇用していた者で、当該対象者で継続勤務を希望する就労者については継続雇用すべきと考えます。この面はどのタイミングで確認できますでしょうか。	府営住宅における行政の福祉化にかかる知的障がい者等の現場就業については、配点項目となっておりますので事業者説明会での説明は省略しました。指定管理者募集にかかる行政の福祉化関係説明資料の資料10に記載がございますので、こちらをご参考に、知的障がい者等の雇用について配慮をお願いします。なお、資料10に記載がございます支援組織に関することは、同資料の資料11～資料13に記載がございますので、あわせてご参照ください。
67	大阪府営住宅「住まいのしおり」P39万一の災害にそなえて	入居者に任意での火災保険の加入を勧めていますが、加入状況等は大阪府、又は現指定管理者は把握できていますでしょうか。もし、加入状況が把握できていないのであれば、新指定管理者がアンケートおよび資料送付などで保険紹介を任意で行うことは可能でしょうか。	加入状況は把握しておりませんが、現指定管理者において入居説明会にて火災保険の加入を推奨したり、アンケートでヒアリングを実施されています。
68	業務仕様書P.2全般的事項 6指定期間前に行う業務	管理センターの場所確保は、令和8年12月中旬までに場所を決定とありますが、準備室を現指定管理者の管理センター付近に設けて準備を進め、現指定管理者の管理センターを名義変更のうえ継続使用できるようであれば、選択肢としては有りでしょうか？	ご提案の方法で問題ありません。
69	募集要綱13・14【入居に伴う空家修繕費用に係る参考単価】※全地区共通	パターン別戸当たり単価表の算出根拠と実績をご教示下さい。 また、全地区R9年度の空家修繕件数(残置物処理・特殊清掃含)が多く見込まれておりますが、そちらの理由をご教示下さい。	前段については、空家修繕実施基準に基づき、過去の修繕実績から項目、数量を算出し、市場価格等によりパターン別戸当たり単価表を算出していますが、今回公募から実施する制度であるため、パターン毎の修繕実績データを集計していません。 後段については、指定期間の初年度に空家を原則すべて募集する想定で令和9年度の空家修繕見込み戸数を設定しているため、他の年度よりも空家修繕見込み戸数が多いことによるものです。
70	R6年事業報告書 入居に伴う空家修繕の各団地内訳別紙5	敷金・退去時補修費が一つの項目として記載されておりますが、敷金は〇〇円、補修費は〇〇円としてそれぞれの金額をご教示下さい。	府ではそれぞれの金額を集計しておりません。
71	業務仕様書P22 イ-(イ) 入居に伴う空家修繕	原状回復を支払わずに指定管理者にて負担した費用実績について過去4年分の数字をご教示下さい。	府では実績データの集計をしておりません。
72	業務仕様書P15	夜間・休日における緊急対応件数について、過去4年間の実績及び主な対応内容別件数(設備故障、漏水、停電、火災、単身死亡、・苦情・騒音・迷惑行為等)をご教示ください。	府では実績データの集計をしておりません。
73	業務仕様書P8	対象地区における外国人入居世帯数と対応言語をご教示下さい。	外国人入居世帯数は、平成31年度(令和元年度)からの累計で24,528世帯です。外国人入居者の国籍は多いものから中国、ベトナム、韓国等になります。管理センターにおける対応言語は翻訳機で各種言語に対応しています。
74	業務仕様書P5	総合募集における過去4年間の申込について、電子申請の合計件数をご教示下さい。	電子申請件数 令和4年度 8,472件 令和5年度 8,915件 令和6年度 10,426件 令和7年度 9,661件

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
75	業務仕様書P15	過去3年間の単身死亡住宅案件について、地区別発生件数及び次期指定管理者へ引継ぎ予定の継続案件数をご教示ください	各地区における発生件数は以下のとおりとなります。 ＜該当地区＞ ①A地区(北摂①地区) ②B地区(北摂②地区) ③C地区(中・南河内地区) ④D地区(堺市①、泉州北部地区) ⑤E地区(堺市②地区) ⑥F地区(泉州南部地区) 【R5】 ①40 ②154 ③45 ④70 ⑤125 ⑥185 【R6】 ①30 ②179 ③29 ④61 ⑤168 ⑥260 【R7】 ①31 ②145 ③29 ④136 ⑤109 ⑥182 また、次期指定管理者へ引継ぎ予定の継続案件数については、現時点では見込みが不明です。
76	募集要項4P 2施設の概要	「大阪府営住宅ストック総合活用計画の見直しを行う予定があります」と記載されていますが、見直しの内容についてご教示下さい	「大阪府営住宅ストック総合活用計画」は、今年度の改定に向け、検討を進めています。
77	"募集要項6P 3 業務の範囲及び内容"	「DXの推進・AI等の活用の導入により、入居者等に損害が生じる等のトラブル発生時は、(中略)事業者として府と同様対応をしていただきます。」事業者は指定管理者の本部と思いますが、「府と同様対応」とは具体的にどのような対応を指すのか、ご教示下さい。	整理番号1のとおりです。
78	"募集要項6P 3 業務の範囲及び内容"	AI学習への府営住宅関連データ利用については、どの範囲まで可能でしょうか？また、データ利用にあたり必要な申請や要件などはありますでしょうか？	自主事業の実施にあたっては、府と事前に協議をすることになります。データ利用については協議において対象範囲を定めることになります。
79	募集要項6P 3 業務の範囲及び内容	現行指定管理者で導入しているDX施策があればご教示ください。	今回の公募から事業者に求める取り組みになりますので、現行の指定管理者ではDX施策の取組は把握しておりません。
80	募集要項9P	「4 募集に際しての基本条件 (1) 申請者の要件 ④欠格事由」および大阪府営住宅条例第60条(指定管理者の指定の取消し等)の適用について、指定管理者の指定後に、指定管理者(共同提案グループの構成員を含む)が独占禁止法違反(談合行為等)により公正取引委員会から排除措置命令や課徴金納付命令等の処分を受けた場合、大阪府営住宅条例第60条第1項第3号の「当該指定管理者による管理の継続をすることが適当でないと認めるとき」に該当し、指定の取消し、または業務の全部若しくは一部の停止命令の対象となる認識でよろしいでしょうか。	募集要項40ページに記載の通り 指定管理者が、「4 募集に際しての基本条件」の(1)申請者資格④アからエに掲げる要件に該当することとなった場合には、大阪府は指定管理者に対して改善勧告等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることができます。 この場合、指定管理者がその期間内に改善することができなかった場合等には、大阪府は指定管理者の指定の取消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができるものとします。
81	募集要項12P ⑭ 備品管理について	「管理運営業務に関して必要な備品等の購入費用については、指定管理者が、ご負担ください。」と記載されていますが、これは指定管理料で支払ってもよろしいでしょうか？ また、これらの備品等について、「大阪府と協議をしたうえで、備品を指定管理者の所有とすることがあります。」と記載されていますが、どのような場合に、指定管理者の所有となるのでしょうか？	指定管理料において備品を購入することについて問題ございません。 購入した備品の帰属については、府と指定管理者で協議のうえ決定することになります。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
82	募集要項12P ⑮ 保険への加入	「指定管理料の参考価格については、指定期間中に見込まれる人件費及び物価上昇分をあらかじめ加味した額としています。」と記載されていますが、例えばC地区では、人件費の上昇は年1.8%、事務費はほとんど増額されていません。これは、最近の人件費・物件費の上昇と乖離がありますので、より増額して頂くことはできませんでしょうか？	参考価格の算定に当たり、光熱水費の上昇率を反映しており、事務費及び事業費に占める光熱水費の割合が異なることによるものです。なお、事務費には管理事務所の光熱水費が、事業費には共用部の光熱水費が含まれています。
83	募集要項12P ⑮ 保険への加入	加入が必要な賠償責任保険の最低補償額はありますでしょうか。また、府が想定する保険種目をお示し下さい。(施設賠償、管理者賠償、火災保険、等)	整理番号4のとおりです。
84	募集要項12P ⑮ 保険への加入	ストック計画も考慮した上での保険加入とありますが、具体的にストック計画のどの項目に留意する必要があるかを教えてください。	各住宅における建替事業等の状況を考慮し、保険加入内容について検討ください。
85	募集要項12P (4) 管理運営経費	必要な指定管理料(人件費・事務費・事業費に係るもの・入居に伴う空家修繕費用にかかるもの、ただし自主事業に関する経費を除く)の提案を求めます。とあるが、自主事業に関する経費は指定管理料に含まないという事でしょうか？ここで指す自主事業とは具体的にどのような事業でしょうか？	自主事業に関する経費は指定管理料に含まれません。また募集要項7ページに記載のとおり、自主事業とは施設の設置目的を損なわない範囲で、管理運営業務に加え、自主的に実施できる事業です。
86	募集要項13P (4) 管理運営経費	【指定管理料(人件費・事務費・事業費)に係る参考価格】で、C地区において、令和9年度が令和10・11年度に比べて、約1.5倍となっていますが、その理由をご教示下さい。	C地区における令和9年度の指定管理料(人件費・事務費・事業費)は、令和10・11年度に比べて約1.5倍とはなっていません。なお、同地区における令和9年度の指定管理料(入居に伴う空家修繕費用)は、令和10・11年度に比べて約1.5倍となっています。この理由は、指定期間の初年度に空家を原則すべて募集する想定で令和9年度の空家修繕見込み戸数を設定しているため、他の年度よりも空家修繕見込み戸数が多いことによるものです。
87	募集要項 P13 表1「パターン別の戸当たり単価」	全戸募集が基本となると、必要な空家修繕を実施した結果、実費が32パターンの該当戸当たり単価を大幅に超えた場合、超過額は指定管理者負担となるのでしょうか。計画修繕等として別途措置される場合の判断基準があればご教示ください。	府から支出する空家修繕費用は提案価格分の金額となります。従いまして提案価格を上回る費用は指定管理者の実費負担となります。
88	募集要項 P13 表1「パターン別の戸当たり単価」	退去時の状態が非常に良好であり、大規模な内装工事を行わず、軽微な室内クリーニングおよび鍵交換のみで次の入居者に引き渡せるような住戸についても、(表1)の32パターンのいずれかの「実績1戸」としてカウントされ、あらかじめ提案した単価が100%支払われるという認識で相違ないでしょうか。	大阪府営住宅条例、大阪府営住宅業務仕様書及び空家修繕基準に適合されていれば、ご認識のとおりです。
89	募集要項 P13 表1「パターン別の戸当たり単価」	空家修繕単価算出の為、各地区のパターン毎の実績をご教示ください。	府ではパターンごとの実績データを集計しておりません。費用については、空家・緊急修繕実績一覧のとおりです。
90	募集要項 P14 表2	表2の残置物処理費236,789円は「強制執行による場合のみ」とされていますが、現在空家となっている住戸に強制執行以外の残置物が存在する場合、その費用負担方法をご教示ください。	指定管理料においてお支払いいただくことになります。
91	募集要項 P14 表2	退去者負担金について、前指定管理者が行った退去査定を遥かに超えるような退去者負担と考えられる修繕費用が発生する場合、この費用負担はどのようにすればよろしいでしょうか？	パターン別の戸当たり単価においてお支払いいただくことになります。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
92	募集要項 P15 表3「C地区の空家修繕見込み戸数」	C地区初年度(令和9年度)の空家修繕見込み1,263戸について、令和10年度、令和11年度と比較、また他地区と比較しても格段に見込み数が多い理由をご教示ください。	指定期間の初年度に空家を原則すべて募集する想定で令和9年度の空家修繕見込み戸数を設定しているため、他の年度よりも空家修繕見込み戸数が多いことによるものです。他地区よりも見込み戸数が多いのは、当該地区の空家が多いことによるものです。
93	募集要項17P ①指定管理料(人件費・事務費・事業費)の内訳等	人件費・事務費・事業費の年度途中の流用は可能でしょうか。例えば、人件費不足時に事務費を充当することは可能でしょうか。また、各費目の実績報告義務はございますでしょうか？	人件費・事務費・事業費の年度途中の流用については特に妨げていません。また、年度ごとに各費目の実績について報告を求めています。
94	募集要項17P ①指定管理料(人件費・事務費・事業費)の内訳等	給与以外の法廷福利費、募集採用費、研修費は人件費に含まれますでしょうか？	ご認識のとおりです。
95	募集要項17P ①指定管理料(人件費・事務費・事業費)の内訳等	管理事務所賃借料、事務所光熱費、事務所レイト外費、専用社用車、電話通信費、クラウド利用、HP運営費は事務費と理解してよろしいでしょうか？	募集案内に係るHP運営費については、事業費として計上してください。その他の費目についてはご認識のとおりです。
96	募集要項17P ①指定管理料(人件費・事務費・事業費)の内訳等	入居募集用パンフレット作成費、募集広報費、は事務費か事業費、どちらでしょうか？	入居募集用パンフレットや募集広報費は事業費に含まれます。
97	募集要項17P ①指定管理料(人件費・事務費・事業費)の内訳等	現行で清算扱いの保守点検費や光熱費のうち、今回から事業費として見込む必要のある業務等ご教示下さい。地区別、業務別に見込むべき金額もご教示下さい。	整理番号52のとおりです。
98	募集要項17P ①指定管理料(人件費・事務費・事業費)の内訳等	本部経費に計上可能な範囲を具体的にご教示ください。例：本部支援人件費、経理、労務、システム運営費等	本社の担当社員に係る人件費や一般管理費などです。
99	募集要項17P ①指定管理料(人件費・事務費・事業費)の内訳等	募集要項において、指定管理者は必要な保険(賠償責任保険)に加入することとされていますが、保険料の計上は事業費でしょうか？また年間保険料の想定額をご教示下さい。	整理番号4のとおりです。 なお、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える必要はありません。
100	募集要項17P② 指定管理料(入居に伴う空家修繕費用)について	「入居者募集(2回目)を実施したにも関わらず応募がなかった(又は入居開始日以降に辞退があった)場合のそれ以降の入居者募集(3回目以降)に係る住戸の修繕費用」について、単価の記載が2パターンありますが、どちらのパターンが適用されるかについては、どのような基準で決められますでしょうか。	募集要項17ページに記載のとおりです。
101	募集要項17P② 指定管理料(入居に伴う空家修繕費用)について	空家修繕見込み戸数を超えて空家が発生した場合、見込み戸数を超える修繕についても原則募集対象として実施するとの理解でよいのか。また、その場合の費用精算方法をご教示ください。	指定管理料(入居に伴う空家修繕費用)の予算の範囲内で募集に出します。費用の精算については、毎月報告のあった修繕実績戸数に、各提案単価を乗じた額を原則翌々月に支払います。
102	募集要項17P② 指定管理料(入居に伴う空家修繕費用)について	応募需要が低い団地や特殊住戸についても必ず6か月以内募集が必要でしょうか。例外基準はありますでしょうか？	当該年度中の退去による空家は原則退去日の属する月から起算し6か月以内の募集回で募集してください。団地の応募倍率や住戸内の設備等で例外基準はありません。
103	募集要項17P② 指定管理料(入居に伴う空家修繕費用)について	空家は原則すべて募集してください。次の募集住戸の優先順位を踏まえて募集してください。」とありますが、住戸の状況が酷い汚損状態で修繕単価を大幅に超過する場合も募集する必要がありますでしょうか。	空家(大阪府の事業により募集できない空家を除く)は原則すべて募集してください。火災のあった住戸や周辺の状況により入居者の生活環境を確保できない住戸等募集できないものがある場合は、府の承認を得てください。
104	募集要項17P② 指定管理料(入居に伴う空家修繕費用)について	モデルルームとして使用するために空家修繕を行った住戸について、入居者が決定していない段階でも「修繕実績戸数」として精算対象となるとの理解でよいのか。	募集要項18ページに記載のとおり、モデルルームとしての内覧に係る空家修繕費用についても、入居に伴う空家修繕費用に含みます。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
105	募集要項17P② 指定管理料(入居に伴う空家修繕費用)について	応募倍率向上のため先行して空家修繕を実施した住戸について、募集後に応募がなかった場合の取り扱いをご教示ください。	入居に伴う空家修繕は、入居資格審査後で入居の目的が立った住戸について修繕するものです。 なお、総合募集で応募のなかった住戸については、応募割れ募集として再募集してください。
106	募集要項 P13～17「空家修繕参考価格・単価・見込み戸数」	表1～3のパターン別見込み戸数と実績戸数の構成が異なった場合でも、実際に施工した住戸の該当提案単価により、年度の空家修繕参考価格総額の範囲内で実績額が支払われるとの理解でよいでしょうか。	ご認識のとおりです。
107	募集要項 P13～17「空家修繕参考価格・単価・見込み戸数」	空家となっている住戸の中には、空家修繕後の辞退住戸も含まれていると推測します。この場合、前指定管理者が空家修繕時に退去者負担金を既に使用している場合がありますが、退去者負担金が残っていない空家住戸の確認方法をご教示ください。確認方法がない場合は、現在空家となっている全住戸に関して、過去に行ったであろう空家修繕履歴をご教示ください。	過去修繕を行った住戸は、全て退去時補修費を充当して修繕を実施しております。現指定管理者にて保管している退去時補修費については、契約締結後、業務引継ぎにおいて前指定管理者より引継ぎしてもらいます。
108	募集要項 P13～17「空家修繕参考価格・単価・見込み戸数」	空家修繕業務について、想定戸数は仕様書に示されておりますが、最低実施戸数のようなものはございますでしょうか？	空家修繕について最低実施戸数はありません。
109	募集要項 P13～17「空家修繕参考価格・単価・見込み戸数」	空家修繕の対象としてよい住戸は、総合募集として募集を行った住戸すべてが対象でしょうか？それとも応募があった住戸すべてが対象でしょうか、それとも入居審査まで進んだ住戸が対象でしょうか？	整理番号105番のとおり、入居資格審査後で入居の目的が立った住戸について修繕するものです。
110	募集要項 P13～17「空家修繕参考価格・単価・見込み戸数」	入居に伴う空家修繕として認められる条件をご教示ください。管理業務説明書(施設管理編)添付資料の実績一覧には、最下段※2として「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、具体的に何が基準となっているのかご教示いただけますでしょうか？	鋼製建具の発注件数とは、玄関鋼製建具の鍵交換の実施有無を基準にしております。
111	募集要項 P13～17「空家修繕参考価格・単価・見込み戸数」	空家修繕業務について、過去実績の中には前指定管理期間中に空家修繕を行っているため、令和4年度～令和6年度の空家修繕としてカウントされていない住戸の修繕費用も含まれておりますでしょうか？含まれているのであればカウントされていない住戸の修繕費用実績をご教示ください。	府では実績データの集計をしておりません。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																																																																																																								
	募集要項 P13～17「空家修繕参考価格・単価・見込み戸数」	貴府がお示しの今回の32パターンの空家修繕見込み単価表の作成については、現在の空家住戸の状態を把握されていると思いますが、現在の空家住戸をパターン別に当てはめた場合の実際の戸数を教えていただけますでしょうか？	令和8年4月1日現在の戸数は以下のとおりです。 A地区 <table><tr><th rowspan="2">建設時期</th><th rowspan="2">寝室数</th><th colspan="4">居住年数</th></tr><tr><th>5 年未満</th><th>5 年以上 15 年未満</th><th>15 年以上 30 年未満</th><th>30 年以上</th></tr><tr><td rowspan="4">平成 7 年 度以前</td><td>1寝室</td><td>2</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>2寝室</td><td>10</td><td>12</td><td>10</td><td>11</td></tr><tr><td>3寝室</td><td>56</td><td>57</td><td>59</td><td>70</td></tr><tr><td>4寝室</td><td>3</td><td>9</td><td>8</td><td>11</td></tr><tr><td rowspan="4">平成 8 年 度以降</td><td>1寝室</td><td>6</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>2寝室</td><td>30</td><td>49</td><td>2</td><td>0</td></tr><tr><td>3寝室</td><td>14</td><td>40</td><td>5</td><td>0</td></tr><tr><td>4寝室</td><td>1</td><td>5</td><td>0</td><td>0</td></tr></table> B地区 <table><tr><th rowspan="2">建設時期</th><th rowspan="2">寝室数</th><th colspan="4">居住年数</th></tr><tr><th>5 年未満</th><th>5 年以上 15 年未満</th><th>15 年以上 30 年未満</th><th>30 年以上</th></tr><tr><td rowspan="4">平成 7 年 度以前</td><td>1寝室</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>2寝室</td><td>8</td><td>11</td><td>7</td><td>5</td></tr><tr><td>3寝室</td><td>52</td><td>78</td><td>74</td><td>74</td></tr><tr><td>4寝室</td><td>2</td><td>7</td><td>6</td><td>4</td></tr><tr><td rowspan="4">平成 8 年 度以降</td><td>1寝室</td><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>0</td></tr><tr><td>2寝室</td><td>7</td><td>19</td><td>14</td><td>0</td></tr><tr><td>3寝室</td><td>15</td><td>18</td><td>26</td><td>0</td></tr><tr><td>4寝室</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td></tr></table>	建設時期	寝室数	居住年数				5 年未満	5 年以上 15 年未満	15 年以上 30 年未満	30 年以上	平成 7 年 度以前	1寝室	2	1	0	0	2寝室	10	12	10	11	3寝室	56	57	59	70	4寝室	3	9	8	11	平成 8 年 度以降	1寝室	6	1	1	0	2寝室	30	49	2	0	3寝室	14	40	5	0	4寝室	1	5	0	0	建設時期	寝室数	居住年数				5 年未満	5 年以上 15 年未満	15 年以上 30 年未満	30 年以上	平成 7 年 度以前	1寝室	0	0	0	0	2寝室	8	11	7	5	3寝室	52	78	74	74	4寝室	2	7	6	4	平成 8 年 度以降	1寝室	1	1	2	0	2寝室	7	19	14	0	3寝室	15	18	26	0	4寝室	0	0	3	0
建設時期	寝室数	居住年数																																																																																																									
		5 年未満	5 年以上 15 年未満	15 年以上 30 年未満	30 年以上																																																																																																						
平成 7 年 度以前	1寝室	2	1	0	0																																																																																																						
	2寝室	10	12	10	11																																																																																																						
	3寝室	56	57	59	70																																																																																																						
	4寝室	3	9	8	11																																																																																																						
平成 8 年 度以降	1寝室	6	1	1	0																																																																																																						
	2寝室	30	49	2	0																																																																																																						
	3寝室	14	40	5	0																																																																																																						
	4寝室	1	5	0	0																																																																																																						
建設時期	寝室数	居住年数																																																																																																									
		5 年未満	5 年以上 15 年未満	15 年以上 30 年未満	30 年以上																																																																																																						
平成 7 年 度以前	1寝室	0	0	0	0																																																																																																						
	2寝室	8	11	7	5																																																																																																						
	3寝室	52	78	74	74																																																																																																						
	4寝室	2	7	6	4																																																																																																						
平成 8 年 度以降	1寝室	1	1	2	0																																																																																																						
	2寝室	7	19	14	0																																																																																																						
	3寝室	15	18	26	0																																																																																																						
	4寝室	0	0	3	0																																																																																																						

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																																																				
112			C地区																																																				
			<table><tr><th rowspan="2">建設時期</th><th rowspan="2">寝室数</th><th colspan="4">居住年数</th></tr><tr><th>5 年未満</th><th>5 年以上 15年未満</th><th>15年以上 30年未満</th><th>30年以上</th></tr><tr><td rowspan="4">平成 7 年 度以前</td><td>1寝室</td><td>1</td><td>2</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>2寝室</td><td>91</td><td>92</td><td>70</td><td>47</td></tr><tr><td>3寝室</td><td>170</td><td>352</td><td>292</td><td>245</td></tr><tr><td>4寝室</td><td>18</td><td>38</td><td>31</td><td>1</td></tr><tr><td rowspan="4">平成 8 年 度以降</td><td>1寝室</td><td>4</td><td>4</td><td>5</td><td>0</td></tr><tr><td>2寝室</td><td>28</td><td>28</td><td>30</td><td>0</td></tr><tr><td>3寝室</td><td>57</td><td>60</td><td>92</td><td>0</td></tr><tr><td>4寝室</td><td>3</td><td>7</td><td>6</td><td>0</td></tr></table>	建設時期	寝室数	居住年数				5 年未満	5 年以上 15年未満	15年以上 30年未満	30年以上	平成 7 年 度以前	1寝室	1	2	0	0	2寝室	91	92	70	47	3寝室	170	352	292	245	4寝室	18	38	31	1	平成 8 年 度以降	1寝室	4	4	5	0	2寝室	28	28	30	0	3寝室	57	60	92	0	4寝室	3	7	6	0
			建設時期			寝室数	居住年数																																																
				5 年未満	5 年以上 15年未満		15年以上 30年未満	30年以上																																															
			平成 7 年 度以前	1寝室	1	2	0	0																																															
				2寝室	91	92	70	47																																															
				3寝室	170	352	292	245																																															
				4寝室	18	38	31	1																																															
			平成 8 年 度以降	1寝室	4	4	5	0																																															
				2寝室	28	28	30	0																																															
				3寝室	57	60	92	0																																															
				4寝室	3	7	6	0																																															
			D地区																																																				
			<table><tr><th rowspan="2">建設時期</th><th rowspan="2">寝室数</th><th colspan="4">居住年数</th></tr><tr><th>5 年未満</th><th>5 年以上 15年未満</th><th>15年以上 30年未満</th><th>30年以上</th></tr><tr><td rowspan="4">平成 7 年 度以前</td><td>1寝室</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>2寝室</td><td>23</td><td>27</td><td>19</td><td>14</td></tr><tr><td>3寝室</td><td>77</td><td>82</td><td>66</td><td>58</td></tr><tr><td>4寝室</td><td>2</td><td>3</td><td>5</td><td>3</td></tr><tr><td rowspan="4">平成 8 年 度以降</td><td>1寝室</td><td>3</td><td>8</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>2寝室</td><td>23</td><td>65</td><td>13</td><td>0</td></tr><tr><td>3寝室</td><td>23</td><td>33</td><td>34</td><td>0</td></tr><tr><td>4寝室</td><td>3</td><td>7</td><td>3</td><td>0</td></tr></table>	建設時期	寝室数	居住年数				5 年未満	5 年以上 15年未満	15年以上 30年未満	30年以上	平成 7 年 度以前	1寝室	1	1	0	0	2寝室	23	27	19	14	3寝室	77	82	66	58	4寝室	2	3	5	3	平成 8 年 度以降	1寝室	3	8	1	0	2寝室	23	65	13	0	3寝室	23	33	34	0	4寝室	3	7	3	0
			建設時期			寝室数	居住年数																																																
				5 年未満	5 年以上 15年未満		15年以上 30年未満	30年以上																																															
			平成 7 年 度以前	1寝室	1	1	0	0																																															
				2寝室	23	27	19	14																																															
				3寝室	77	82	66	58																																															
				4寝室	2	3	5	3																																															
			平成 8 年 度以降	1寝室	3	8	1	0																																															
				2寝室	23	65	13	0																																															
				3寝室	23	33	34	0																																															
				4寝室	3	7	3	0																																															

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																																																																																																								
			E地区 <table><tr><th rowspan="2">建設時期</th><th rowspan="2">居室数</th><th colspan="4">居住年数</th></tr><tr><th>5 年未満</th><th>5 年以上 15 年未満</th><th>15 年以上 30 年未満</th><th>30 年以上</th></tr><tr><td rowspan="4">平成 7 年 度以前</td><td>1居室</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>2居室</td><td>90</td><td>123</td><td>66</td><td>29</td></tr><tr><td>3居室</td><td>197</td><td>313</td><td>311</td><td>242</td></tr><tr><td>4居室</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td rowspan="4">平成 8 年 度以降</td><td>1居室</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>2居室</td><td>63</td><td>43</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>3居室</td><td>18</td><td>28</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>4居室</td><td>0</td><td>6</td><td>0</td><td>0</td></tr></table> F地区 <table><tr><th rowspan="2">建設時期</th><th rowspan="2">居室数</th><th colspan="4">居住年数</th></tr><tr><th>5 年未満</th><th>5 年以上 15 年未満</th><th>15 年以上 30 年未満</th><th>30 年以上</th></tr><tr><td rowspan="4">平成 7 年 度以前</td><td>1居室</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>2居室</td><td>127</td><td>139</td><td>106</td><td>91</td></tr><tr><td>3居室</td><td>201</td><td>287</td><td>234</td><td>198</td></tr><tr><td>4居室</td><td>4</td><td>5</td><td>11</td><td>0</td></tr><tr><td rowspan="4">平成 8 年 度以降</td><td>1居室</td><td>3</td><td>7</td><td>7</td><td>0</td></tr><tr><td>2居室</td><td>34</td><td>44</td><td>28</td><td>0</td></tr><tr><td>3居室</td><td>43</td><td>94</td><td>70</td><td>0</td></tr><tr><td>4居室</td><td>9</td><td>15</td><td>9</td><td>0</td></tr></table>	建設時期	居室数	居住年数				5 年未満	5 年以上 15 年未満	15 年以上 30 年未満	30 年以上	平成 7 年 度以前	1居室	1	0	0	0	2居室	90	123	66	29	3居室	197	313	311	242	4居室	1	0	1	0	平成 8 年 度以降	1居室	0	0	0	0	2居室	63	43	0	0	3居室	18	28	0	0	4居室	0	6	0	0	建設時期	居室数	居住年数				5 年未満	5 年以上 15 年未満	15 年以上 30 年未満	30 年以上	平成 7 年 度以前	1居室	1	0	0	0	2居室	127	139	106	91	3居室	201	287	234	198	4居室	4	5	11	0	平成 8 年 度以降	1居室	3	7	7	0	2居室	34	44	28	0	3居室	43	94	70	0	4居室	9	15	9	0
建設時期	居室数	居住年数																																																																																																									
		5 年未満	5 年以上 15 年未満	15 年以上 30 年未満	30 年以上																																																																																																						
平成 7 年 度以前	1居室	1	0	0	0																																																																																																						
	2居室	90	123	66	29																																																																																																						
	3居室	197	313	311	242																																																																																																						
	4居室	1	0	1	0																																																																																																						
平成 8 年 度以降	1居室	0	0	0	0																																																																																																						
	2居室	63	43	0	0																																																																																																						
	3居室	18	28	0	0																																																																																																						
	4居室	0	6	0	0																																																																																																						
建設時期	居室数	居住年数																																																																																																									
		5 年未満	5 年以上 15 年未満	15 年以上 30 年未満	30 年以上																																																																																																						
平成 7 年 度以前	1居室	1	0	0	0																																																																																																						
	2居室	127	139	106	91																																																																																																						
	3居室	201	287	234	198																																																																																																						
	4居室	4	5	11	0																																																																																																						
平成 8 年 度以降	1居室	3	7	7	0																																																																																																						
	2居室	34	44	28	0																																																																																																						
	3居室	43	94	70	0																																																																																																						
	4居室	9	15	9	0																																																																																																						
113	募集要項 P17～18 ②指定管理料(入居に伴う空家修繕費用)について	「モデルルームとしての内覧に係る空家修繕費用についても、入居に伴う空家修繕費用に含みます。」とありますが、これについては通常の空家修繕業務として貴府に対して通常どおりのパターン別の単価での請求が行えるという認識でよろしいでしょうか？	ご認識のとおりです。																																																																																																								
114	募集要項 P17～18「管理運営経費」	最低賃金、法定福利費、資材費、廃棄物処理費等が世界情勢等により参考価格算定時の想定を大幅に上回った場合、指定管理料又は各単価の変更協議は可能でしょうか。可能な場合はその判断基準をご教示ください。	募集要項21ページに記載のリスク分担表のとおり、指定期間中の物価変動は指定管理者がそのリスクの負担者としております。																																																																																																								
115	募集要項20P《参考価格に含まない事業費》	駐車場の巡回等業務は、業務仕様書27頁にも記載されていますが、参考価格に含まない事業費となっています。しかし、()書きで、「ただし、指定管理者が行う入札事務等に関する経費は参考価格に含みます。」と書かれています。「指定管理者が行う入札事務等に関する経費」とは、具体的にどのような経費を指すのでしょうか？	大阪府営住宅業務仕様書27ページに記載の駐車場の巡回等現地管理業務については、入札により選定された受託者との委託契約により実施いただきます。このため、「指定管理者が行う入札事務等に関する経費」とは、受託者が決定するまでに要する経費を指しており、具体的には、入札説明会の開催費用、資料の印刷費、指定管理者ホームページへの入札公告掲載費用、受託者との契約に係る収入印紙代、書類の郵送費用など、一連の入札手続に必要な経費一式を想定しています。																																																																																																								

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
116	募集要項20P	「建替事業等に伴い令和7年度以降新たに管理することとなった施設の保守点検等業務、及び大阪府が指示した必要な保守点検・維持修繕業務等」等について、現状の各エリアにおける実績等をご教示ください(〇〇住宅、〇〇業務、〇〇円など)。	参考価格に含まない事業費になるため、指定管理料に見込んでいただく必要はありません。
117	募集要項21P (5) 指定管理者と大阪府の責任分担	・法令・条例等の変更 貴府の条例等の変更で指定管理業務に影響のある場合のリスクは、大阪府にも負担があるのではないのでしょうか？ ・物価 「物価変動にかかるリスクは、原則指定管理者負担とする。」とありますが、これは、物価上昇が激しい場合は、大阪府と指定管理者のリスク負担となる場合がある、という理解でよろしいのでしょうか？また、ここでいう原則を外れる場合、それはどのような状態でしょうか？	整理番号5のとおりです。
118	募集要項22P【火災リスク分担表】	入居者の不注意等、指定管理者に過失がない火災等の対応に係る修繕費が指定管理者リスク区分となる理由をご教示ください。	入居者の不注意による火災については、失火者負担と考えていますが、原因の分からない事故等については、指定管理者制度の趣旨に則り、火災リスク分担表のとおり通常火災程度は原則指定管理者の負担としているためです。
119	募集要項22P【火災リスク分担表】	「通常火災」とは、火災の規模を問わず、出火元住戸「1戸」、消火活動に伴う水損により住めなくなった住戸「5戸」までの被害の火災とする。 とありますが、想定される修繕金額をご教示下さい。また、指定管理料のどの費目に計上すればよろしいでしょうか？	通常火災の実績は整理番号120のとおりです。 事業費のうち、修繕費(緊急修繕)に計上ください。
120	募集要項22P【火災リスク分担表】	応募にあたり、火災リスクの発生確率および被害規模を合理的に見積もるため、各地区における「過去3年間の通常火災の年間発生件数」「一回あたりの最大延焼・消火水損住戸数」「各火災時の修繕費用」の実績データを地区別にご開示ください。	過去3年間の通常火災による被害状況は以下のとおりです。 【A地区】令和4～6年度で0件 【B地区】令和4～6年度で0件 【C地区】令和4～6年度で1件、水損は1戸、修繕費は約800万円 【D地区】令和4～6年度で2件、最大の水損は5戸、修繕費は2件で約850万円 【E地区】令和4～6年度で0件 【F地区】令和4～6年度で2件、最大の水損は4戸、修繕費は2件で約640万円
121	募集要項 P22「火災リスク分担表」※印箇所	通常火災程度の修繕費用は指定管理者が負担し、それを超える部分は大阪府が負担(通常火災程度の修繕費用は大阪府と協議して決定するものとする)とありますが、通常火災程度の修繕費用とは具体的にどの程度の金額を想定されておりますでしょうか？また、過去の火災復旧にかかった案件ごとの費用と過去に起こった火災件数を地区ごとにご教示ください。	整理番号120のとおりです。
122	募集要項 P2 2「火災リスク分担表」	今回の公募対象である大阪府営住宅に関して、貴府として火災保険に加入されている住宅はございますでしょうか？加入されているのであれば、保険の内容、またその住宅及び該当する棟をご教示いただけますでしょうか？	公募対象地区では加入しておりません。
123	募集要項25P 6 申請にあたっての提出書類	グループ企業で連結決算を行っている場合、決算書は連結・単体双方提出が必要との理解でよろしいでしょうか？	ご認識のとおりです。グループ企業で連結決算を行っている場合には、連結決算書についてもご提出ください。
124	募集要項25P 6 申請にあたっての提出書類	キ.令和8年度の事業計画書及び収支予算書について、必要な記載項目をご教示ください。	様式は任意ですので貴社でご作成のものを提出してください。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
125	募集要項25P 6 申請にあたっての提出書類	複数地区応募の場合、共通書類の提出は1部でもよろしいでしょうか？共通書類とは、EからGの書類の理解でよろしいでしょうか？	整理番号15のとおりです。
126	募集要項25P 6 申請にあたっての提出書類	「提出書類中、B 事業計画書、C 収支計画書(別紙含む)及びD 管理体制計画書には、選定方針等を踏まえた上で、大阪府営住宅の設置目的に応じた管理運営を行うにあたっての基本的な考え方とその実現方法を示してください。」と書かれていますが、事業計画書への記載は分かるのですが、収支計画書及び管理体制計画書にどのように記載すればよいのかご教示下さい。	事業計画を実現するにあたり収支計画や管理体制計画の立案は必要と認識しております。 選定方針を踏まえたうえ、府営住宅の設置目的に応じた管理運営を行うにあたっての基本的な考え方とこの実現方法を記載するようお願いします。
127	募集要項25P 6 申請にあたっての提出書類	B 事業計画書について、様式をPowerPoint等に転記して、編集することは可能でしょうか。また、文字のフォント・ポイント数に制限はないでしょうか。	事業計画書をPowerPointの様式で作成しても問題ありません。また文字数に制限はございません。
128	募集要項28P 業務を実施するにあたっての留意事項	「業務の実施状況・内容の入居者ニーズを調査し、調査結果を踏まえたサービス向上を図る取組の計画的な実施、その効果検証の具体的な手法等、指定期間中の更なるサービス向上を図る取組について、記載してください。」についてお聞きします。 これは入居者向けのアンケートの事だと思いますが、「その効果検証の具体的な手法等」とは、「サービス向上を図る取組」に対する効果検証のことでしょうか？	モニタリングの一環で実施する入居者及び自治会長向けのアンケートとは別に、サービスの向上を図る取組に繋げていくための入居者ニーズの調査について記載してください。このサービスの向上を図る取組の効果検証の手法についても記載をお願いします。 なお、入居者ニーズの調査はアンケートに手法を限定するものではありません。
129	募集要項29P 業務を実施するにあたっての留意事項	「円滑な業務開始にあたっての研修及び引継ぎ」について、現行の指定管理者の場合は、引継ぎに関する記載は不要という認識でよろしいでしょうか？	公募に係る質疑について受け付けておりますので、現行の指定管理者の取扱いに関して別途窓口にご確認をお願いします。
130	募集要項29P	25頁の(2)B5では、「その他管理に際して必要な事項」となっていますが、どちらが正しいのでしょうか？	「際して」と「関して」の表記の揺れになります。
131	募集要項29P	「大阪府・公益事業協力等の実施」とは、具体的にどのようなことを記載すればよいのか、ご教示ください。	これまでの貴社としての社会貢献活動等や、府営住宅において府が実施する事業等への協力について対応できる事項がございましたらご記載ください。
132	募集要項 P31～33「選定基準・審査基準」	他の申請者と比較して著しく低廉な提案価格・空家修繕単価が提示された場合、価格点とは別に、積算根拠、履行可能性及び事業継続性について具体的な確認・審査を行うとの理解でよいでしょうか。	ご認識のとおりです。
133	募集要項32P提出書類 審査基準	DX・AI活用提案により現行体制からの人員削減を伴う場合、評価上どのように取り扱われますでしょうか？	人員削減することが入居者サービスの低減に繋がらないか評価することになります。
134	募集要項32P	指定管理料(人件費・事務費・事業費)について、各項目(例えば人件費)の参考価格を超えていても、総額で超えていなければ、問題ないでしょうか。	整理番号13のとおりです。
135	募集要項33P	「就職困難者の雇用については、原則として指定管理者の構成員による雇用とします」との記載がありますので、その対象は、管理センターのみではなく、会社全体と考えてよろしいでしょうか？	ご認識のとおりです。管理センターのみでなく事業者で雇用する全社員を対象としています。
136	募集要項36P	プレゼンテーションについて、事業計画書の内容に基づき、抜粋や加工を行い、プレゼンテーション資料として、配布や投影を実施することは可能でしょうか。	可能です。
137	募集要項36P	最優先交渉権者の選定について、1者も応募が無かった地区があった場合は、どのような対応となるでしょうか。	応募がなかった地区は再公募します。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																																																																						
138	募集要項38P	「施設設置者である大阪府が求める施設の維持補修等の引継ぎに、応じていただく場合があります。」とは、具体的にどのようなことを想定されているのでしょうか？	改善が必要なものについては、指定管理期間内には是正していただきますが、維持補修には納期など時間を要するものもあるため、その場合、協議の上、対応します。																																																																						
139	募集要項42～47P	各地区・各団地について、外国人の入居割合や割合の多い国籍(上位3か国程度)をご教示ください。	令和7年度集計では下記のとおりです。 A地区はインドネシア、韓国、ベトナム等 B地区はベトナム、ネパール、韓国 C地区はベトナム、中国、ネパール D地区はベトナム、ネパール、韓国 E地区は中国、ベトナム、韓国 F地区はベトナム、バングラデシュ、韓国																																																																						
140	募集要項42～47P	以下について地区別にご教示ください。 ①75歳以上の単身高齢者世帯数 ②75歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数 ③70歳以上の単身高齢者世帯数 ④70歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数 ⑤65歳以上の単身高齢者世帯数 ⑥65歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数 ⑦障がい者がお住まいの世帯数 ⑧障がい者のみがお住まいの世帯数 ⑨外国籍入居者の内訳(国籍・人数)	令和8年4月1日現在の各世帯数等は次のとおりです。 <table><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><tr><td>①</td><td>4,247</td><td>3,061</td><td>3,565</td><td>4,379</td><td>2,933</td><td>3,693</td></tr><tr><td>②</td><td>3,128</td><td>2,256</td><td>2,826</td><td>3,361</td><td>2,202</td><td>2,974</td></tr><tr><td>③</td><td>5,457</td><td>4,106</td><td>4,755</td><td>5,740</td><td>3,955</td><td>4,892</td></tr><tr><td>④</td><td>3,814</td><td>2,882</td><td>3,622</td><td>4,239</td><td>2,840</td><td>3,792</td></tr><tr><td>⑤</td><td>6,256</td><td>4,775</td><td>5,585</td><td>6,684</td><td>4,558</td><td>5,699</td></tr><tr><td>⑥</td><td>4,263</td><td>3,286</td><td>4,127</td><td>4,836</td><td>3,229</td><td>4,322</td></tr><tr><td>⑦</td><td colspan="6">把握しておりません</td></tr><tr><td>⑧</td><td colspan="6">把握しておりません</td></tr><tr><td>⑨</td><td colspan="6">把握しておりません</td></tr></table>		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	①	4,247	3,061	3,565	4,379	2,933	3,693	②	3,128	2,256	2,826	3,361	2,202	2,974	③	5,457	4,106	4,755	5,740	3,955	4,892	④	3,814	2,882	3,622	4,239	2,840	3,792	⑤	6,256	4,775	5,585	6,684	4,558	5,699	⑥	4,263	3,286	4,127	4,836	3,229	4,322	⑦	把握しておりません						⑧	把握しておりません						⑨	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	4,247	3,061	3,565	4,379	2,933	3,693																																																																			
②	3,128	2,256	2,826	3,361	2,202	2,974																																																																			
③	5,457	4,106	4,755	5,740	3,955	4,892																																																																			
④	3,814	2,882	3,622	4,239	2,840	3,792																																																																			
⑤	6,256	4,775	5,585	6,684	4,558	5,699																																																																			
⑥	4,263	3,286	4,127	4,836	3,229	4,322																																																																			
⑦	把握しておりません																																																																								
⑧	把握しておりません																																																																								
⑨	把握しておりません																																																																								
141	「8-1単身死亡住宅の明渡し対応マニュアル(R8.10改訂) P6の6のA(1)(2)	「8-1単身死亡住宅の明渡し対応マニュアル(R8.10改訂)」により、貴府から単身死亡住宅の残置物処分の指示書が発行された案件の残置物処分費用等についての費用負担先が明記されていません。この貴府発意の指示書による業務の費用負担方法をご教示ください。	単身死亡住宅の明渡し対応マニュアルでは、指定管理者が残置物を処分することになっており、府の指示書記載の残置物処分費用については、指定管理者の負担となります。																																																																						
142	「8-1単身死亡住宅の明渡し対応マニュアル(R8.10改訂) P6の6のA(1)(2)	上記の単身死亡住戸の残置物処分について、指定管理者負担とするならば、今回の参考価格で、各地区、年間何戸を想定し、処理費用としてどの程度見込まれていますか。併せて、直近3年間の各年度の指示書発行件数及び処分費実績額をご教示ください。なおその実績額をを大幅に超える場合は、府の予算で処理していただけるのか？また本来なら前年度までに処理しなければならないものが、大量に残ってしまっており指定管理期間をまたいで大量に発生した案件の扱いはどうなるのでしょうか？	残置物処理の住戸数及び処理費用は、残置物撤去にかかる費用や過去の処理件数を勘案して算定しています。 過去3年間の指示書発行件数は以下のとおりです。 ・A地区 R5 8件、R6 6件、R7 11件 ・B地区 R5 9件、R6 10件、R7 15件 ・C地区 R5 17件、R6 5件、R7 13件 ・D地区 R5 5件、R6 8件、R7 10件 ・E地区 R5 7件、R6 9件、R7 10件 ・F地区 R5 4件、R6 15件、R7 15件 なお、各指定管理者の処分実績額は把握しておらず、実績額を超えた場合の費用負担について、府の予算で充当することはありません。そのため、予定価格内で残置物処理を行えるよう指定管理者と府で調整してまいります。また、前年度までに対応未了の住戸については、次期指定管理者に予定価格内で対応していただくことになります。																																																																						

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答												
143	その他参考資料 8-1単身死亡住宅の明渡し対応マニュアル(R8.10改訂)	各団地ごとに直近3か年の単身死亡件数のわかる実績資料をご開示ください。	団地ごとの公表により個人が特定される可能性があるため、個人情報保護の観点から、公表を差し控えさせていただきます。												
144	業務仕様書 1P	「業務時間の設定にあたっては、住宅総合管理システムコールセンターの受付時間(平日9時から18時まで)に留意すること。」と記載されていますが、具体的にどのように留意すればよいのか、ご教示ください。	コールセンター受付時間外は、システムの不具合や問合せ等への対応はできませんのでご注意ください。												
145	業務仕様書 1P	「「A1級又は2級建築士」、「B 1級又は2級建築施工管理技士」及び「C設備に関する知識を有する者」による維持修繕及び保守管理業務の検査確認及び計画修繕等の補助業務を実施する体制をとること。」と記載されていますが、これらの資格者は、管理センターに常駐しない場合は、社内で確保したうえで、維持修繕及び保守管理業務の検査確認及び計画修繕等を補助する体制を確保すればよい、との認識でよろしいでしょうか？	常駐は不要と考えますが、常時相談できる体制をとってください。												
146	業務仕様書 1P	現行管理センターの人員体制をご開示いただけないでしょうか。	令和7年度における人員数をお示しします。 <table><tr><td>北摂①地区</td><td>北摂②地区</td><td>中・南河内地区</td><td>堺市①、泉州北部地区</td><td>堺市②地区</td><td>泉州南部地区</td></tr><tr><td>46</td><td>39</td><td>49</td><td>48</td><td>39</td><td>44</td></tr></table>	北摂①地区	北摂②地区	中・南河内地区	堺市①、泉州北部地区	堺市②地区	泉州南部地区	46	39	49	48	39	44
北摂①地区	北摂②地区	中・南河内地区	堺市①、泉州北部地区	堺市②地区	泉州南部地区										
46	39	49	48	39	44										
147	業務仕様書2P	管理センターについて、「指定期間開始の2週間前までに場所を確保」とありますが、指定期間の前に発生する事務所賃料・光熱水費等については、指定管理者負担という認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。												
148	P2 4) 住宅総合管理システム	指定管理者の入力ミスによるデータ修正費用とは具体的に何を想定していますでしょうか？	整理番号23のとおりです。												
149	業務仕様書P4(1)募集業務	「原則全ての空家を募集」とあるが、年間予算との整合はどのような考えでしょうか？	指定管理料(入居に伴う空家修繕費用)の予算の範囲内で募集に出します。												
150	業務仕様書P4(1)募集業務	業務仕様書Ⅱ-1-(1)-ウ(イ)に記載のモデルルームについて、「1寝室から4寝室まで各1戸以上」とあるが、対象戸数は地区全体で各1戸以上との理解でよいのか。また「住戸タイプ別に住宅が異なる場合」の住戸タイプの考え方をご教示ください。また、団地ごとに設置を求めるものではないとの理解でよいでしょうか。	モデルルームとして使用する1寝室から4寝室の各住戸はご認識のとおり必ずしも同一団地内において設定する必要はなく地区において設定して結構です。												
151	業務仕様書P4(1)募集業務	現行指定管理者が保有するモデルルーム住戸(団地名、住戸タイプ、戸数)及び年間内覧実績をご教示ください。	今回公募する現行指定管理者にはモデルルーム住戸の設置を求めておりませんので実績確認はしておりません。												
152	業務仕様書 6P	「空家修繕費用は「入居開始日以降の辞退(鍵交換等)」とする。」の意味が良く分かりませんので、ご教示ください。	パターン別の戸当たり単価ではなく、入居開始日以降の辞退(鍵交換等)の単価をお支払いします。												
153	業務仕様書 6P	モデルルームに家具設置の必要はありますか？その場合その費用はどの費目に計上すれば良いでしょうか？	家具等を配置するところまで求めていますませんが、業務仕様書は最低限の管理運営業務水準を定めたものであり、この水準以上の提案を妨げるものではありません。												
154	業務仕様書 6P	「事前申し込みがなかった場合も当日対応できるようにすること」とは、結局、「モデルルームに職員が常駐」する必要があるということでしょうか？代替手段があれば、ご教示ください。	業務仕様書6ページの「事前申し込みが無かった場合も当日対応できるようにすること」の記載の趣旨は、前日までの申し込みを想定しています。当日に連絡があった場合も対応できるよう体制づくりをお願いします。												

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																																																					
155	業務仕様書 6P	「指定管理者において動画等を配信していただく場合がある。」とありますが、どのような場合に、動画等の配信を想定されているのでしょうか？	抽選会場に来場できない府民より求めがあった場合に動画配信を実施することを想定しています。																																																					
156	業務仕様書7～9P	各地区における、直近3か年の入退去数をご教示ください。	過去3か年の入退去数は次のとおりです。 <table><tr><th colspan="2"></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><tr><td rowspan="2">令和5年度</td><td>入居</td><td>388</td><td>303</td><td>482</td><td>413</td><td>249</td><td>475</td></tr><tr><td>退去</td><td>439</td><td>349</td><td>689</td><td>717</td><td>396</td><td>611</td></tr><tr><td rowspan="2">令和6年度</td><td>入居</td><td>451</td><td>332</td><td>698</td><td>661</td><td>415</td><td>625</td></tr><tr><td>退去</td><td>535</td><td>570</td><td>725</td><td>739</td><td>586</td><td>793</td></tr><tr><td rowspan="2">令和7年度</td><td>入居</td><td>405</td><td>303</td><td>446</td><td>429</td><td>347</td><td>572</td></tr><tr><td>退去</td><td>458</td><td>324</td><td>699</td><td>753</td><td>394</td><td>651</td></tr></table>			A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	令和5年度	入居	388	303	482	413	249	475	退去	439	349	689	717	396	611	令和6年度	入居	451	332	698	661	415	625	退去	535	570	725	739	586	793	令和7年度	入居	405	303	446	429	347	572	退去	458	324	699	753	394	651
		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区																																																	
令和5年度	入居	388	303	482	413	249	475																																																	
	退去	439	349	689	717	396	611																																																	
令和6年度	入居	451	332	698	661	415	625																																																	
	退去	535	570	725	739	586	793																																																	
令和7年度	入居	405	303	446	429	347	572																																																	
	退去	458	324	699	753	394	651																																																	
157	業務仕様書7～9PⅡ－1 入居業務	外国人入居者へのサービス体制を検討するため、現行の対応言語の実績(英語、中国語等)についてご教示ください。	管理センター窓口や入居説明会においては、母国語に応じて翻訳機を用いて対応しています。																																																					
158	業務仕様書7～9PⅡ－1 入居業務	緊急医療カプセルの年間配布実績をご開示いただけないでしょうか？	R7年4月～R8年3月中に実施した入居説明会における緊急医療カプセル配布実績は下表のとおりです。 <table><tr><th></th><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><th>合計</th></tr><tr><td>1</td><td>入居説明会出席者(世帯)数</td><td>429</td><td>329</td><td>510</td><td>468</td><td>338</td><td>600</td><td>2,674</td></tr><tr><td>2</td><td>上記1のうち、緊急医療カプセル配布した世帯数</td><td>182</td><td>136</td><td>258</td><td>192</td><td>161</td><td>249</td><td>1,178</td></tr></table>			A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	合計	1	入居説明会出席者(世帯)数	429	329	510	468	338	600	2,674	2	上記1のうち、緊急医療カプセル配布した世帯数	182	136	258	192	161	249	1,178																										
		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	合計																																																
1	入居説明会出席者(世帯)数	429	329	510	468	338	600	2,674																																																
2	上記1のうち、緊急医療カプセル配布した世帯数	182	136	258	192	161	249	1,178																																																
159	業務仕様書7～9PⅡ－1 退去業務	単身死亡住宅、相続人不存在案件、残置物処理、孤独死対応に伴う特殊清掃件数、の年間発生件数実績をご開示いただけないでしょうか？	年間発生件数の実績（R7 6地区）は下記の通りです。 ・単身死亡住宅の新規発生件数：632件 ・相続人不存在案件：28件 ・残置物処理：198件 ・特殊清掃：7件																																																					
160	業務仕様書14PⅡ－2 その他管理業務	震度6弱以上時の応急対応費用は指定管理料に含まれますでしょうか？	震度に関わらず緊急・応急修繕等を実施しているため、指定管理料に含まれます。																																																					
161	業務仕様書 15P	火事により被害を受けた火元以外の入居者については、「迅速に仮住宅のあっせん等、必要な措置を講じること。」と書かれていますが、火元の入居者に対しては、どのように対応すればよろしいのでしょうか？	大阪府営住宅条例第18条にあるとおり、失火等の過失により府営住宅又は共同施設に著しい損害を生じさせた時は、住宅の明け渡しを求める場合があります。																																																					
162	業務仕様書15P	「震度4で3名招集、震度5弱以上で施設担当職員全数招集、震度6弱以上で全職員招集」とありますが、被災状況や交通機関の運行状況、道路の封鎖等により、全員招集が困難なケースが想定されます。この場合は可能な限り、という認識でよろしいのでしょうか。 また、「24時間以内に建物等の被害状況を確認する」とありますが、交通状況等によっては24時間以内に確認するのが難しい場合は、可能な限り迅速に確認するという認識でよろしいのでしょうか。	整理番号29のとおりです。																																																					

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																												
163	業務仕様書15P	苦情処理等について、各地区における年間の苦情・要望等の受付件数を直近3か年程度ご教示ください。また、その主な内容を可能な範囲でご教示ください。	直近3か年の迷惑行為の受付件数は下表のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>R5</th><th>R6</th><th>R7</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A地区</td><td>543</td><td>504</td><td>405</td></tr> <tr> <td>B地区</td><td>458</td><td>387</td><td>471</td></tr> <tr> <td>C地区</td><td>338</td><td>396</td><td>359</td></tr> <tr> <td>D地区</td><td>320</td><td>298</td><td>320</td></tr> <tr> <td>E地区</td><td>336</td><td>361</td><td>211</td></tr> <tr> <td>F地区</td><td>476</td><td>432</td><td>463</td></tr> </tbody> </table>		R5	R6	R7	A地区	543	504	405	B地区	458	387	471	C地区	338	396	359	D地区	320	298	320	E地区	336	361	211	F地区	476	432	463
	R5	R6	R7																												
A地区	543	504	405																												
B地区	458	387	471																												
C地区	338	396	359																												
D地区	320	298	320																												
E地区	336	361	211																												
F地区	476	432	463																												
164	業務仕様書16P	自治会等との意見交換について、現状の各地区における自治会の設置数等について、ご教示ください。	自治会を指導、監督する立場にないことから、正確な設置数は把握しておりませんが、一団地に複数の自治会がある場合もあれば、自治会の無い団地もあります。																												
165	業務仕様書16P	「従来の巡回スケジュールを踏襲」とあるが、別添資料1-6巡回管理員及びネットワーク員に関する資料に記載内容を踏襲する理解でよろしいでしょうか？また、欠員と記載のところはどのような対応になりますでしょうか？	基本的には「1-6巡回管理員及びネットワーク員に関する資料」のとおりです。欠員については補充の上、ご対応をお願いします。																												
166	業務仕様書17P	各地区における、現状の防火管理者選任中の人数をご教示ください。	現状の防火管理者選任中の人数は下記のとおりです。 【A地区】3名 【B地区】3名 【C地区】3名 【D地区】4名 【E地区】3名 【F地区】3名																												
167	業務仕様書17・26P	各地区における、直近5か年の家賃徴収率について、現年度・過年度について、それぞれご教示ください。駐車場使用料についても、同様にご教示ください。また、各地区ごとの年間督促件数についても、ご開示いただけますでしょうか。	現年度の府営住宅使用料の収納率は、以下のとおりです。 令和3年度 99.6% 令和4年度 99.6% 令和5年度 99.6% 令和6年度 99.5% 令和7年度 99.5% なお、各地区別の状況、過年度の府営住宅使用料、駐車場使用料の収納率については公表していません。 督促件数については以下の通りです。 A地区:5825件、B地区:2533件、C地区:4357件、D地区:10407件、E地区:7746件、F地区:10003件																												
168	業務仕様書17PⅡ-3 家賃収納	オートコール実績件数、SMS送信実績件数、年間訪問督促件数、退去滞納債権の回収率実績をご開示いただけないでしょうか？	R7年度実績（6地区）については下記の通りです、 ・オートコール：31,912件 ・SMS送信：0件 ・年間訪問督促件数：3,107件（内面談11件、ポスティング3,096件） 退去者滞納債権回収率については全地区で2.4%です。																												
169	業務仕様書18P	各地区における、現状の口座振替利用率について、ご教示ください。また、現在導入されている、家賃の納入が可能な方法について、全てご教示ください。	口座振替利用率については、A地区84% B地区82% C地区78% D地区79% E地区78% F地区77%となっております。納入方法については、口座振替、納付書、現金収納があります。																												

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
170	業務仕様書 20P	「審査を終了した申請書及び添付書類は、処理月の5日前後までに大阪府に提出すること。」となっていますが、例えば、10日に処理した場合、「処理月の5日前後までに」提出することは不可能です。この文言はどのように解釈すれば良いのでしょうか？	収入更正及び家賃の減免、敷金の徴収猶予については、各処理要領等において、「適用開始月は申請書到達日を基準とし、20日締め翌月適用とする」と定めており、申請書到達日を基準に決まる適用開始月(処理月)の5日前後までに大阪府へ提出するという意味合いです。 例えば、令和8年9月からの適用であれば、令和8年8月20日が入居者からの書類の提出締切となり、令和8年9月5日前後までに指定管理者が大阪府へ書類を提出する必要があるということです。
171	業務仕様書 22P	「指定期間開始時に存する空家及び開始後発生する空家について、予算の範囲内で修繕すること。」との記載がありますが、期の途中で年間の空家修繕予算を超過しそうな場合、その時点で空家修繕を停止し、入居を次期へスライドするという認識でよろしいでしょうか？	「指定期間開始時に存する空家及び開始後発生する空家について、予算の範囲内で修繕すること。」と記載の意図は、予算を加味して募集住戸を選定することです。空家の修繕は入居資格審査後に実施します。空家修繕費用が予算を超過するために入居予定者の入居時期を遅らせることはできません。
172	業務仕様書 22P	「指定期間開始時に存する空家及び開始後発生する空家について、予算の範囲内で修繕すること。」との記載がありますが、パターン別単価表の単価と実際の空き家の状態は比例はしていないと思うので、個別の単価を超過した場合、どうするのか？また、空家予算を超過して実施することはない、という理解でよろしいでしょうか？	空家修繕について、提案単価に基づき支出します。なお、令和10年度以降は、募集要項16ページに記載のとおり、物価変動を反映します。予算については、整理番号149の回答のとおりです。
173	業務仕様書 22P	「入居者が行うべき原状回復にかかる費用の徴収を免除した住戸」というのは、どのような場合を想定されているのでしょうか？	大阪府事業の建替事業等により、用途廃止となった住戸を指します。
174	業務仕様書 22P	22頁のウ、エ、オ及びキの業務については、別途事業費が措置される、との理解でよろしいでしょうか？	ご認識のとおりです。
175	業務仕様書 24P	次期指定管理期間中に発生する「建替団地、新規団地等の引継ぎ業務」をご教示ください。	建替事業により引継ぎ業務が発生する団地数について地区ごとに以下のとおり見込んでいます。 (住棟や公園など主なもの。なお、期間中、同一団地で複数の引継ぎが発生する場合は、各引継ぎを1団地としてカウントしています) ただし、現在の予定であり、建替事業の進捗により変更が生じるほか、1団地を複数回に分けて引き継ぐよう変更する可能性がありますので、ご注意ください。 A地区(北摂①地区):6団地 B地区(北摂②地区):3団地 C地区(中・南河内地区):1団地 D地区(堺市①、泉州北部地区):7団地 E地区(堺市②地区):3団地 F地区(泉州南部地区):5団地
176	業務仕様書 25～29P 駐車場管理	コインパーキング等による収益の取り扱いについてご開示下さい。	コインパーキング等の事業は大阪府が実施しており、当該業務に伴う収益はすべて府の収入となります。
177	業務仕様書 25～29P 駐車場管理	駐車場の巡回及び迷惑駐車対策等に関する業務について入札不調の場合及び受託者決定後に委託契約が解除された場合は、当該業務を指定管理者が行うものとする。とあるが、現行で指定管理者が行っている事業実績をご開示下さい。	令和8年度において、駐車場管理業務を指定管理者が実施している住宅は、八尾西山本住宅及び門真上島住宅の2団地です。
178	業務仕様書 25～29P 駐車場管理	放置車両撤去件数実績をご開示下さい	令和7年度においては、放置車両を8台確認しており、このうち4台は所有者等による自主撤去が行われ、残る4台については現在も対応を継続しています。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
179	業務仕様書 25～29P 駐車場管理	駐車場使用料に滞納があった利用者に対しては「電話、文書、訪問等により全件入金案内を行う」とありますが、家賃の滞納者には、「オートコール、携帯ショートメッセージ、電話により」入金案内を行うとなっています(18頁)。駐車場使用料の滞納に対しても、「オートコール、携帯ショートメッセージ」を認めていただけないでしょうか？	駐車場の使用料の滞納者についても、オートコールや携帯ショートメッセージでの入金案内を行っていただくことは可能です。
180	業務仕様書 25～29P 駐車場管理	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ください。	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及び過去3年間の実績額については、別添資料「【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等」に記載のとおりです。
181	業務仕様書 25～29P 駐車場管理	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ください。	整理番号180のとおりです。
182	業務仕様書 29P	「府営住宅等敷地の状況を確認し、必要に応じて土地境界確定及び地図訂正業務を行うこと。」と記載されていますが、次期指定管理期間中、A～F地区において、当該業務の必要性があるのかどうかご教示ください。	当該業務は、主として業務仕様書29ページ「7 用地の良好な維持・管理に関する業務」の(1)イに関連する業務であり、状況に応じて府と指定管理者が連携して進めることを想定しています。現時点で次期指定管理期間中の具体的な実施予定はありませんが、土地境界の確認・確定等が必要となる場合に備え、業務として位置付けています。
183	業務仕様書 30P	次期指定管理期間中、A～F地区において、処分予定地がどこに存在するのかご教示ください。	処分予定地については、府営住宅の再編・整備に伴い順次創出される予定ですが、現時点では計画段階の団地が多数含まれており、その位置、規模および創出時期は流動的です。 そのため、現段階において、具体的な処分予定地をお示しすることはできません。
184	業務仕様書P29～30	不法投棄対応件数実績、除草・清掃に係る年間実績額をご開示下さい	清掃・除草等実績額については、実績一覧をご参照ください。 なお、昨年度の不法投棄対応件数は、以下のとおりです。 【A地区】0件 【B地区】1件 【C地区】15件 【D地区】1件 【E地区】0件 【F地区】1件
185	業務仕様書P31 特公賃の管理運営	SUUMOやHOME'S等の民間ポータル利用は可能か。仲介会社利用は可能でしょうか？	不動産仲介会社の利用を妨げるものではありませんが、広告宣伝費は自費でお願いします。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																																																												
186	業務仕様書P31 特公賃の管理運営	「特公賃については、公営住宅と異なり入居率向上のための募集活動、モデルルーム運営、機関保証対応等が必要となることから、過去3年間の地区別実績について次の資料をご提示願います。」	令和8年3月31日の情報は次のとおりです。 <table><tr><th></th><th>A地区</th><th>B地区</th><th>C地区</th><th>D地区</th><th>F地区</th></tr><tr><td>管理戸数</td><td>287</td><td>145</td><td>885</td><td>88</td><td>188</td></tr><tr><td>入居戸数</td><td>244</td><td>63</td><td>456</td><td>64</td><td>108</td></tr><tr><td>空家戸数</td><td>43</td><td>82</td><td>429</td><td>24</td><td>80</td></tr><tr><td>募集件数</td><td>42</td><td>68</td><td>425</td><td>23</td><td>80</td></tr><tr><td>契約件数</td><td>16</td><td>8</td><td>10</td><td>2</td><td>3</td></tr><tr><td>モデルルーム対象戸数</td><td colspan="5">把握しておりません</td></tr><tr><td>広告宣伝費</td><td colspan="5">把握しておりません</td></tr><tr><td>原状回復未回収額</td><td colspan="5">把握しておりません</td></tr><tr><td>機関保証利用件数</td><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>		A地区	B地区	C地区	D地区	F地区	管理戸数	287	145	885	88	188	入居戸数	244	63	456	64	108	空家戸数	43	82	429	24	80	募集件数	42	68	425	23	80	契約件数	16	8	10	2	3	モデルルーム対象戸数	把握しておりません					広告宣伝費	把握しておりません					原状回復未回収額	把握しておりません					機関保証利用件数	1	1	2	0	0
			A地区	B地区	C地区	D地区	F地区																																																								
		管理戸数	287	145	885	88	188																																																								
入居戸数	244	63	456	64	108																																																										
空家戸数	43	82	429	24	80																																																										
募集件数	42	68	425	23	80																																																										
契約件数	16	8	10	2	3																																																										
モデルルーム対象戸数	把握しておりません																																																														
広告宣伝費	把握しておりません																																																														
原状回復未回収額	把握しておりません																																																														
機関保証利用件数	1	1	2	0	0																																																										
	年度末管理戸数 入居戸数 空家戸数 募集件数 契約件数 モデルルーム対象戸数 広告宣伝費 原状回復未回収額 機関保証利用件数"	令和7年3月31日の情報は次のとおりです。 <table><tr><th></th><th>A地区</th><th>B地区</th><th>C地区</th><th>D地区</th><th>F地区</th></tr><tr><td>管理戸数</td><td>287</td><td>145</td><td>885</td><td>88</td><td>188</td></tr><tr><td>入居戸数</td><td>232</td><td>56</td><td>459</td><td>63</td><td>111</td></tr><tr><td>空家戸数</td><td>55</td><td>89</td><td>426</td><td>25</td><td>77</td></tr><tr><td>募集件数</td><td>54</td><td>74</td><td>422</td><td>22</td><td>77</td></tr><tr><td>契約件数</td><td>10</td><td>3</td><td>8</td><td>2</td><td>1</td></tr><tr><td>モデルルーム対象戸数</td><td colspan="5">把握しておりません</td></tr><tr><td>広告宣伝費</td><td colspan="5">把握しておりません</td></tr><tr><td>原状回復未回収額</td><td colspan="5">把握しておりません</td></tr><tr><td>機関保証利用件数</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>		A地区	B地区	C地区	D地区	F地区	管理戸数	287	145	885	88	188	入居戸数	232	56	459	63	111	空家戸数	55	89	426	25	77	募集件数	54	74	422	22	77	契約件数	10	3	8	2	1	モデルルーム対象戸数	把握しておりません					広告宣伝費	把握しておりません					原状回復未回収額	把握しておりません					機関保証利用件数	1	0	1	0	0	
	A地区	B地区	C地区	D地区	F地区																																																										
管理戸数	287	145	885	88	188																																																										
入居戸数	232	56	459	63	111																																																										
空家戸数	55	89	426	25	77																																																										
募集件数	54	74	422	22	77																																																										
契約件数	10	3	8	2	1																																																										
モデルルーム対象戸数	把握しておりません																																																														
広告宣伝費	把握しておりません																																																														
原状回復未回収額	把握しておりません																																																														
機関保証利用件数	1	0	1	0	0																																																										
		令和6年3月31日の情報は次のとおりです。 <table><tr><th></th><th>A地区</th><th>B地区</th><th>C地区</th><th>D地区</th><th>F地区</th></tr><tr><td>管理戸数</td><td>287</td><td>145</td><td>885</td><td>88</td><td>188</td></tr><tr><td>入居戸数</td><td>234</td><td>53</td><td>465</td><td>63</td><td>113</td></tr><tr><td>空家戸数</td><td>53</td><td>92</td><td>420</td><td>25</td><td>75</td></tr><tr><td>募集件数</td><td>52</td><td>77</td><td>410</td><td>24</td><td>75</td></tr><tr><td>契約件数</td><td>8</td><td>4</td><td>11</td><td>4</td><td>4</td></tr><tr><td>モデルルーム対象戸数</td><td colspan="5">把握しておりません</td></tr><tr><td>広告宣伝費</td><td colspan="5">把握しておりません</td></tr><tr><td>原状回復未回収額</td><td colspan="5">把握しておりません</td></tr><tr><td>機関保証利用件数</td><td>50</td><td>26</td><td>52</td><td>65</td><td>70</td></tr></table>		A地区	B地区	C地区	D地区	F地区	管理戸数	287	145	885	88	188	入居戸数	234	53	465	63	113	空家戸数	53	92	420	25	75	募集件数	52	77	410	24	75	契約件数	8	4	11	4	4	モデルルーム対象戸数	把握しておりません					広告宣伝費	把握しておりません					原状回復未回収額	把握しておりません					機関保証利用件数	50	26	52	65	70	
	A地区	B地区	C地区	D地区	F地区																																																										
管理戸数	287	145	885	88	188																																																										
入居戸数	234	53	465	63	113																																																										
空家戸数	53	92	420	25	75																																																										
募集件数	52	77	410	24	75																																																										
契約件数	8	4	11	4	4																																																										
モデルルーム対象戸数	把握しておりません																																																														
広告宣伝費	把握しておりません																																																														
原状回復未回収額	把握しておりません																																																														
機関保証利用件数	50	26	52	65	70																																																										
187	9 特公賃の管理運営(P31)	大阪府営住宅では風呂釜設置事業を進められていますが、特公賃の風呂釜設置についても同様でしょうか？	同様です。																																																												

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
188	管理業務説明書(施設管理編)全般	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ください。	別添資料「【追加資料】募集要項の指定管理者公募団地一覧「その他有効活用等」内訳」に記載のとおりです。
189	管理業務説明書(施設管理編)全般	各団地の保守点検業務について、過去実施報告書をご開示ください。また、関連図面類もご開示いただけますでしょうか。	契約締結後、指定管理者研修及び業務引継ぎにおいて前指定管理者より引継ぎしてもらいます。
190	管理業務説明書(施設管理編)1・16P	1Pの対象業務一覧にて、「○」が記載されている業務に関して、添付別資料の施設保守点検データにて、情報の記載がない業務があります(A地区 揚水ポンプ一覧表など)。そのような場合は、特設保守点検等を実施する必要があるという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
191	管理業務説明書(施設管理編)1・16P	1Pの対象業務一覧にて、「○」が記載されている業務に関して、添付別資料の施設保守点検データにて、情報の記載がない業務があります(A地区 揚水ポンプ一覧表など)。そのような場合は、特設保守点検等を実施する必要があるという認識でよろしいでしょうか。	整理番号190のとおりです。
192	管理業務説明書(施設管理編)21P	消防用設備点検業務について、連結送水管・消火栓ホース耐圧試験、消火器交換等は別途という認識でよろしいでしょうか。対象となる場合は、実施年度や数量等詳細のわかる資料を各地区ごとにご開示ください。 また、非常用発電機の負荷試験は、対象となりますでしょうか。その場合、各団地ごとに非常用発電機の詳細がわかる資料をご開示ください。	消火器交換については、「参考価格に含まない業務 大阪府が指示した必要な保守点検・維持修繕業務等」としており、交換に要する費用は精算業務となります。 また、連結送水管・消火栓ホース耐圧試験の費用について、平成27年度以降竣工物件については全て精算業務とし、平成26年度以前に竣工した物件については指定管理期間中の2回目のみ精算業務とします。前回実施年度や数量については【追加資料】をご確認ください。※D地区とE地区の消防点検数量表に誤りがありました。修正した一覧表は【訂正資料】の通りです。 なお、今回公募の各地区において非常用発電機の設置はございません。
193	管理業務説明書(施設管理編)21P	消防用設備点検業務について、防火対象物点検は本業務の対象でしょうか。その場合は、必要な住宅の情報をご教示ください。	防火対象物点検を実施・報告している住宅は下記のとおりです。 【A地区】豊中新千里東住宅、豊中新千里北住宅 【B地区】茨木松ヶ本住宅 【D地区】高石加茂住宅、高石綾園住宅 管理業務説明書45ページの複合用途防火対象物特例申請業務の中で特例を受けられなかった場合は防火対象物点検の対象となります。
194	管理業務説明書(施設管理編)40P	緑地保全業務について、各団地ごとの実施内容の詳細がわかる、植栽図面・植木の種類ごとの本数や面積、過去実施報告書等をご開示ください。	契約締結後、指定管理者研修及び業務引継ぎにおいて前指定管理者より引継ぎしてもらいます。
195	施設管理編 P44 ナ「共用部光熱水費支払い業務」等／仕様書 P17 ク「共益費について」	共益費府徴収住宅において、光熱水費、清掃費、除草・樹木管理費等の支払業務に関しては、募集要綱20ページの「参考価格に含まない事業費」に含まれておりませんが、精算対象と考えてよろしいのでしょうか？ 精算対象ではない場合は、各支払業務ごとの実績をご教示ください。	令和6年度までに徴収切替し業務実績のある住宅分は指定管理料に見込んでいただく必要があります。なお、令和7年度以降に府徴収切替を行った住宅については、追加資料をご確認ください。 令和6年度の実績は、「【追加資料】R6年度府徴収切替団地実績について」をご確認ください。
196	施設管理編 P44 ニ「徴収切替に伴う光熱水費・維持管理費支払い業務」	指定期間中に府徴収へ切り替える住宅が増加した場合、それに伴う光熱水費、清掃、除草・樹木管理等の増加費用は、参考価格に含まれない事業費として精算対象になるのでしょうか？	ご認識のとおりです。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
197	施設管理編 P10～15「イ 専用水道・ウ 簡易専用水道点検業務」	受水槽容量や給水方式等の変更により、簡易専用水道から専用水道になるなど管理区分が変更された場合、追加となる水質検査、日常点検、報告等の費用は、別途費用措置又は指定管理料変更の対象となるのでしょうか。	受水槽容量や給水方式等の変更により、簡易専用水道から専用水道になるなど管理区分が変更された場合、追加となる水質検査、日常点検、報告等の費用は既存維持管理費用を精査の上、精算対象とします。なお、過去簡易専用水道から専用水道に改修した実績はありません。
198	施設管理編 P10～15「イ 専用水道・ウ 簡易専用水道点検業務」	今回の参考価格には、PFOS・PFOAに係る検査費用を精算されておりますでしょうか、また指定期間中の法令改正等により新たな検査・対応が必要となった場合、その追加費用は指定管理料変更等の協議対象となるのでしょうか？それとも精算となるのでしょうか？	PFOS及びPFOAの検査については、令和8年4月1日より、当該項目が新たに水道水の水質基準項目に追加されたため、実績に含まれておりません。そのため別途精算となります。また、指定管理期間中の法令改正等による新たな検査・対応については協議事項とします。
199	施設管理編 P40～42「チ 緑地保全業務」	危険樹木、枯損木等が想定以上に発生し、剪定・伐採等が過年度実績を大幅に上回った場合も、すべて指定管理料内での対応となるのでしょうか。併せて参考価格算定時の年間想定数量をご提示ください。	原則、指定管理者負担と考えていますが、過年度実績を大幅に上回った場合は、府と協議のうえ決定いたします。
200	2)施設保守点検データア～ウ_01受水槽施設一覧表(AからF地区)	受水施設一覧表(A地区)で、受水槽設置の記載がある施設で、【A地区(北摂①地区)】R4-R6_維持管理_実績一覧を見ると費用が入っていない施設があるが、点検・清掃は実施していないのでしょうか。 (例:【A地区】庄内北 受水槽容量:40㎡ 【B地区】茨木玉水 受水槽容量:40㎡、49㎡等)	【A地区(北摂①地区)】R4-R6_維持管理_実績一覧に費用の記載がなく、受水施設一覧表(A地区)に受水槽設置の記載がある施設については、給水方式を受水槽方式から直結増圧方式に改修しているため、点検・清掃は実施していません。
201	2)施設保守点検データク_06消防設備点検員数表(A地区)	3512_千里高野台住宅のみ対象がございませんが、消防設備点検対象外との認識で問題ないでしょうか。	ご認識のとおりです。
202	2)施設保守点検データク_06消防設備点検員数表(A地区)	3306_豊中新千里北住宅の実績額が入っておりませんが、員数表には記載がございます。実施されている場合、実勢額をご教授ください。また千里藤白台も空欄になっておりますが、3522_吹田藤白台と同一の住宅という認識で宜しいでしょうか。	3306_豊中新千里北住宅の実績額については【A地区(北摂①地区)】R4-6_維持管理_実績一覧の4ページ「R6年度 維持管理費(精算)」のとおりです。千里藤白台住宅については撤去済なので保守点検対象外です。
203	2)施設保守点検データコ_昇降機一覧(AからF地区)	各昇降機の制御盤型式又は制御パターンが確認できる資料をご提供頂けますでしょうか。	制御盤型式および制御パターンを取りまとめた資料はありません。
204	2)施設保守点検データツ_21.点検実施シフト表(E地区)	堺竹城台4丁【新】の中で、竣工年度(R2)と記載のある住宅について、シフトで「対象外 R7」と記載がございますが、次期指定期間中対象外との認識で宜しいでしょうか。	リストの記載が誤りであり、建物点検が必要であるため、建物点検の対象として指定管理料に見込んでいただく必要があります。
205	04.業務説明書(施設管理編) コ 昇降機保守点検業務(C:中・南河内地区を除く(1年目))	指定期間2年目(令和10年度)以降は、別紙に定める仕様書を満たすことができる保守会社の選定を行うことができると記載がございますが、別紙とは同資料のP28記載の業務仕様に記載されている内容を指しているという考えで宜しいでしょうか。もし別紙がございましたらご開示いただけますでしょうか。	ご認識のとおりです。「コ」 昇降機保守点検業務(C:中・南河内地区を除く(2年目以降))」を示します。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
206	04_業務説明書(施設管理編) P32 サ ゴミドラム保守点検業務	サ ゴミドラム保守点検業務について、04_業務説明書(施設管理編)対象施設は、豊中上新田住宅、豊中服部本町住宅、豊中新千里東住宅、豊中新千里北住宅、豊中新千里南住宅の計5施設と記載がございますが、実績数値が入っているのは、豊中上新田と豊中新千里東及び04_業務説明書(施設管理編)に記載されている豊中服部本町住宅の3施設のみですが、残りの2施設の実績はございますでしょうか。	【A地区(北摂①地区)】R4-6_維持管理_実績一覧の4ページ「R6年度 維持管理費(精算)」のとおりです。
207	04_業務説明書(施設管理編) P32 サ ゴミドラム保守点検業務	豊中服部本町住宅は大阪府住宅供給公社が一括で実施で令和7年度実績は2,102,400円と記載がございますが、令和4-6年度の実績も開示頂けますでしょうか。	豊中服部本町住宅においては、大阪府住宅供給公社で実施しているため、精算対象とします。
208	04_業務説明書(施設管理編) P40 チ 緑地保全業務	対象住宅については「全住宅」との記載がありますが、各住宅の植栽図面、または植栽の種類・本数等が確認できる資料がございましたら、ご提供いただけますでしょうか。	整理番号194のとおりです。
209	04_業務説明書(施設管理編) P43 テ 駐車場ロボットゲート保守点検業務	機器の詳細、台数等が分かる資料をご提供頂けますでしょうか。	業務説明書(施設管理編)43ページのとおりです。
210	04_業務説明書(施設管理編) P43 テ 駐車場ロボットゲート保守点検業務	点検回数で【緊急点検】随時と記載がございますが、現指定管理期間内での実施回数及び対応内容をご教示頂けますでしょうか。	緊急点検の実施回数及び対応内容については、把握しておりませんが、緊急点検を含む点検にかかった費用は、「R4-R6_維持管理_実績一覧」の駐車場内ロボットゲート保守点検とおります。
211	04_業務説明書(施設管理編) P43 ト 機械式立体駐車場装置保守点検業務	機器の詳細、台数等が分かる資料をご提供頂けますでしょうか。	業務説明書(施設管理編)43ページのとおりです。
212	04_業務説明書(施設管理編)P47 別添資料一覧(施設関係)	別添資料の下記資料をご提供頂けますでしょうか。 10 合併式浄化槽対象施設一覧表 11 合併浄化槽管理体制一覧表 14 余剰汚泥排出業者一覧表 15 水質管理業者一覧表	【追加資料】のとおりです。

○府営住宅指定管理者公募(令和9年度) 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
213	04.業務説明書(施設管理編)	各エリアの下記保守点検の実施会社をご教示ください。 ア 受水槽・給水塔設備 イ 専用水道点検業務(水質検査含む) サ ゴミドラム保守点検業務 ソ 電波障害対策施設保守点検業務 タ 環境共生設備保守点検業務 チ 緑化保全業務 ツ 定期点検・安全点検業務	各エリアの各保守点検の実施会社は下記の通りです。 【A地区】 ア 受水槽・給水塔設備⇒杉本設備、イ 専用水道点検業務(水質検査含む)⇒杉本設備、ケイ・エス分析センター、サ ゴミドラム保守点検業務⇒富士車輛、日本クリーンシステム、新明和工業、ソ 電波障害対策施設保守点検業務⇒HYSエンジニアリングサービス、タ 環境共生設備保守点検業務⇒対象業務なし、チ 緑化保全業務⇒東光園緑化及び竹中庭園、ツ 定期点検・安全点検業務⇒ユニテックス 【B地区】 ア 受水槽・給水塔設備⇒杉本設備、イ 専用水道点検業務(水質検査含む)⇒杉本設備およびケイ・エス分析センター、サ ゴミドラム保守点検業務⇒対象業務なし、ソ 電波障害対策施設保守点検業務⇒総合アンテナ設備、タ 環境共生設備保守点検業務⇒対象業務なし、チ 緑化保全業務⇒東光園緑化、竹中庭園、ツ 定期点検・安全点検業務⇒ユニテックス 【C地区】 ア 受水槽・給水塔設備⇒杉本設備、イ 専用水道点検業務(水質検査含む)⇒杉本設備、寿水道、ケイエス分析センター、サ ゴミドラム保守点検業務⇒対象業務なし、ソ 電波障害対策施設保守点検業務⇒HYSエンジニアリングサービス、タ 環境共生設備保守点検業務⇒中西電設工業、チ 緑化保全業務⇒川田正樹園、竹中庭園、ツ 定期点検・安全点検業務⇒川田正樹園、竹中庭園 【D地区】 ア 受水槽・給水塔設備⇒杉本設備、イ 専用水道点検業務(水質検査含む)⇒杉本設備、ケイ・エス分析センター、サ ゴミドラム保守点検業務⇒対象業務なし、ソ 電波障害対策施設保守点検業務⇒エス・ティ通信設計事務所、HYSエンジニアリングサービス、タ 環境共生設備保守点検業務⇒対象業務なし、チ 緑化保全業務⇒中林建設、川田正樹園、ツ 定期点検・安全点検業務⇒ユニテックス 【E地区】 ア 受水槽・給水塔設備⇒杉本設備、イ 専用水道点検業務(水質検査含む)⇒杉本設備、ケイ・エス分析センター、サ ゴミドラム保守点検業務⇒対象業務なし、ソ 電波障害対策施設保守点検業務⇒対象業務なし、タ 環境共生設備保守点検業務⇒対象業務なし、チ 緑化保全業務⇒泉北エンタープライズ ツ 定期点検・安全点検業務⇒ユニテックス 【F地区】 ア 受水槽・給水塔設備⇒株式会社杉本設備イ 専用水道点検業務(水質検査含む)⇒杉本設備、ケイ・エス分析センター、サ ゴミドラム保守点検業務⇒対象業務なし、ソ 電波障害対策施設保守点検業務⇒エス・ティ通信設計事務所・HYSエンジニアリングサービス、タ 環境共生設備保守点検業務⇒対象業務なし、チ 緑化保全業務⇒川田正樹園、ツ 定期点検・安全点検業務 ⇒東光園緑化およびユニテックス
214	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	ネットワーク員の年間単価・委託料金が改定される可能性はありますでしょうか。具体的な改定予定等ありましたら内容をご教示ください。加えて、過去5年間程度の改定履歴もご教示ください。 また、改定された場合の増額分は別途協議可能と考えてよろしいでしょうか。	今後の改定については予定はございません。 過去5年間での改定履歴はございません。
215	全般	本公募資料に記載のある金額について、税抜・税込のどちらでしょうか。	税込です。