

○府営住宅指定管理者公募(令和8年度) 再質問と回答一覧

2026年9月17日

| 整理番号 | 再質問項目  | 再質問内容(要旨)                                                                                                                                                                                                                                                                             | 回答                                                                                       |
|------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 整理番号2  | 例えばですが、収入申告業務や修繕の受付から見積り取得・差配を専門事業者への再委託は、マネジメント部分に抵触するかご教示下さい。                                                                                                                                                                                                                       | 収入申告業務や修繕の受付から見積り取得、差配をすることは管理運営業務の主要な部分に該当するため、第三者に対し業務の再委託をさせることはできません。                |
| 2    | 整理番号3  | 入札参加資格者名簿への登録は本公募の開始時まで登録している事が必要になるという認識でよろしかったでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                | 本公募への申請までに入札参加資格者名簿への登録が必要です。                                                            |
| 3    | 整理番号4  | 「設備等の経年劣化による維持補修(中略)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。」とあり保険会社に確認しましたが、管理者に過失等が無い経年劣化のみを原因とした、第三者への被害を補償する保険商品はありませんでした。回答の主旨としては、協定書(案)の22条に記載の通り管理者の立場で損害賠償責任を負う事となった場合にカバーできる保険への加入との認識でよろしかったでしょうか。<br>また、管理者の責めに帰すべき事由がない場合は、民法の定めにより所有者の責任となるケースにつきましては、貴府の保険等での対応となる認識でよろしいでしょうか。 | お見込みのとおりです。<br>なお、管理者の責めに帰すべき事案が無い場合であっても、原則リスク分担表のとおり責任分担することとなります。                     |
| 4    | 整理番号31 | 夜間休日の時間外及び深夜の対応も求められていますが、安全面などの観点から対応できる要員も限られてくると想定しています。<br>仕様書に記載の通り、労働基準法等関係法令を遵守した範囲での対応との認識で良かったでしょうか。                                                                                                                                                                         | 迷惑行為の将来的中止につなげていただくために、場合によっては休日夜間での対応になることはありますが、労働基準法等関係法令を遵守していただき業務に当たっていただくという趣旨です。 |

○府営住宅指定管理者公募(令和8年度) 再質問と回答一覧

2026年9月17日

| 整理番号 | 再質問項目     | 再質問内容(要旨)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 回答                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5    | 整理番号41    | <p>以下のエレベーターは追加・削除となっているようですが、様式3の算出時にはどのように扱えば良いかご教示ください。</p> <p>A 吹田桃山台 三精テクノロジーズ 4 棟(No.1):追加<br/> D 浅香山 フジテック 4 棟(No.2):追加<br/> D 金岡東第5 フジテック 24 棟(No.1):休止中<br/> E 高倉台第4 フジテック 1 棟(No.1):追加<br/> E 高倉台第4 フジテック 4 棟(No.1):追加<br/> E 高倉台第4 フジテック 6 棟(No.1):追加<br/> E 高倉台第4 フジテック 8 棟(No.1):追加<br/> E 高倉台第3 日本オーチス・エレベータ 12 棟(No.3)→No.2<br/> E 高倉台第3 日本オーチス・エレベータ 13 棟(No.3)→No.2<br/> E 高倉台第3 日本オーチス・エレベータ 16 棟(No.3)→No.2<br/> E 槇塚台第1 三菱電機ビルソリューションズ 10-16 (No.1):削除<br/> E 槇塚台第11 三菱電機ビルソリューションズ 2 期エレベーター 1~14 号機:追加<br/> E 竹城台第3 パナソニックエレベーター 3 棟(No.3):削除</p> | <p>以下の通り一覧に一部誤りがございましたので、再修正資料を添付します。(修正箇所は橙色塗)</p> <p>なお、参考価格に影響はございません。</p> <p>A 吹田桃山台4棟(No.1):10月竣工予定のため精算対象となります<br/> D 浅香山 フジテック 4 棟(No.2):No1の記載漏れ。(参考価格に含まれております。)<br/> D 金岡東第5 フジテック 24 棟(No.1):建物使用中、維持管理対象<br/> E 高倉台第4 フジテック 1 棟(No.1):記載漏れ、維持管理対象<br/> E 高倉台第4 フジテック 4 棟(No.1):記載漏れ、維持管理対象<br/> E 高倉台第4 フジテック 6 棟(No.1):記載漏れ、維持管理対象<br/> E 高倉台第4 フジテック 8 棟(No.1):記載漏れ、維持管理対象<br/> E 高倉台第3 日本オーチス・エレベータ 12 棟(No.3)→No.2:号機の記載誤りのため数量等に変更はありません。<br/> E 高倉台第3 日本オーチス・エレベータ 13 棟(No.3)→No.2:号機の記載誤りのため数量等に変更はありません。<br/> E 高倉台第3 日本オーチス・エレベータ 16 棟(No.3)→No.2:号機の記載誤りのため数量等に変更はありません。<br/> E 槇塚台第1 三菱電機ビルソリューションズ 10-16(No.1):維持管理対象外<br/> E 槇塚台第11 三菱電機ビルソリューションズ 2 期エレベーター 1~14 号機:11月竣工予定のため精算対象となります<br/> E 竹城台第3 パナソニックエレベーター 3 棟(No.3):維持管理対象外</p> |
| 6    | 整理番号65,68 | <p>現行指定管理者からの引継ぎについては、協議の上、承諾を得られた場合と認識していますが、仮に現行指定管理者の承諾が得られず事務所の引継ぎ・確保が出来なかった場合、また、個々の就労者と協議の結果、雇用契約が整わず要員確保の見込みと相違が出た場合においても、4月1日に業務を開始できる場所・体制を準備する必要があるとの認識でよろしいでしょうか。</p> <p>万が一、4月1日までに準備が整わなかった場合の取り扱いについてもご教示下さい。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>前段については、ご認識のとおりです。</p> <p>後段については、募集要項38ページに記載のとおり、指定期間の始期から円滑に業務が実施できるよう、万全の準備をしてください。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7    | 整理番号76    | <p>今年度の改定に向け、検討を進めているとの事ですが、想定される指定管理者への影響があればご教示下さい。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>現時点では、具体的な影響は想定していませんが、募集要項17ページに記載のとおり、今後、事業の変更について、大阪府と協議の上、変更協定を締結していただく可能性があります。</p> <p>なお、「大阪府営住宅ストック総合活用計画(案)」は、9月17日に府民意見等の募集を開始しており、計画の案は、下記ホームページでご覧いただけます。</p> <p><a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/o130210/ju_keikan/huminiken2026.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/o130210/ju_keikan/huminiken2026.html</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

○府営住宅指定管理者公募(令和8年度) 再質問と回答一覧

2026年9月17日

| 整理<br>番号 | 再質問項目   | 再質問内容(要旨)                                                                                                                                                                                                       | 回答                                                                        |
|----------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 8        | 整理番号171 | <p>空家修繕について、予算を加味して募集住戸を選定する事とありますが、年度開始前に貴府の予算を提示頂ける認識で良かったでしょうか。</p> <p>仮に貴府想定を上回る高額な住戸に偏りが生じ、年間予算を超過する見込みとなった場合は年間の募集住戸を調整する考えで良かったでしょうか。</p> <p>また、結果的に貴府の予算を超過した場合でも、実績に応じて定められた単価をご精算頂ける認識でよろしいでしょうか。</p> | <p>前段及び中断についてはご認識のとおりです。</p> <p>後段については、予算を超過することのないよう、募集住戸を選定してください。</p> |
| 9        | 整理番号192 | <p>連結送水管耐圧試験に伴うホース耐圧試験の実施年度についても資料のご提供をお願いいたします。</p>                                                                                                                                                            | <p>ホース耐圧試験の実施年度は連結送水管耐圧試験の実施年度と同様です。</p>                                  |

○府営住宅指定管理者公募(令和8年度) 再質問と回答一覧

2026年9月17日

| 整理番号 | 再質問項目   | 再質問内容(要旨)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 回答                                                                                       |
|------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10   | 整理番号213 | <p>豊中新千里東住宅と豊中新千里南住宅は以下4台機器があり一部容量が異なりますが、様式3の算出時にはどのように扱えば良いかご教示ください。</p> <p>【豊中新千里東】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1,2号棟 12㎡ 5.5Kw 1台</li> <li>・3号棟 8㎡ 3.7Kw 1台</li> <li>・4-6号棟 10㎡ 5.5Kw 1台</li> </ul> <p>【豊中新千里南住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3号棟 4㎡ 2.2Kw 1台</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 04.業務説明書(施設管理編)P33「サ ゴミドラム保守点検業務」の対象機種に誤りがございました。別添資料の通り読み替えをお願いいたします。なお、参考価格に影響はございません。 |
| 11   | 整理番号213 | <p>ア～キの業務に関して確認していますが、一覧表と現況に相違がある設備があります。容量や型番等についても相違がある設備がありますが、相違があった場合は現況を優先して算出する認識でよろしかったでしょうか。</p> <p>【主な受水槽施設一覧表相違点】</p> <p>(対象地区・住宅コード・住宅名・受水槽容量・受水槽区分・給水範囲・相違点)</p> <p>A地区・3303・庄内北・40・簡専・1～4号棟・対象無し<br/> A地区・3310・庄内・20・簡専・2～3号棟・対象無し<br/> A地区・3310・庄内・20・簡専・4～5号棟・対象無し<br/> A地区・3320・豊中新千里東・157.5・簡専・1～2号棟・対象無し<br/> A地区・3306・豊中新千里北・157.5・簡専・3～4号棟・集会所・追加<br/> B地区・4110・茨木玉水・40・簡専・1～2号棟・対象無し<br/> B地区・4110・茨木玉水・49・簡専・3～7号棟・対象無し<br/> B地区・4112・茨木玉櫛・80・簡専・1～4号棟・追加<br/> B地区・4112・茨木玉櫛・50・簡専・5～7号棟・追加<br/> B地区・4112・茨木玉櫛・100・簡専・8～12号棟・追加<br/> B地区・5403・摂津南別府・200・専用・3～4号棟・2箇所ではなく1箇所<br/> B地区・5403・摂津南別府・125・専用・1～2号棟<br/> C地区・4206・八尾高砂・95・簡専・1～27号棟・簡易専用水道ではなく専用水道<br/> C地区・4603・千代田台・450・専用・1～15号棟(16号棟:ブースターポンプ)・専用水道ではなく簡易専用水道<br/> C地区・4606・河内長野木戸・180・専用・1～14号棟・専用水道ではなく簡易専用水道<br/> C地区・5212・羽曳野古市・50.4・簡専・1～3号棟・追加<br/> C地区・5212・羽曳野古市・50.4・簡専・4～7号棟・追加<br/> D地区・3127・堺大美野・45・簡専・1～4号棟・無し<br/> E地区・3155・高倉台第3・40・簡専・1～2号棟・無し<br/> E地区・3157・高倉台センター・40・簡専・1号棟・無し<br/> E地区・3157・高倉台センター・40・簡専・3号棟・無し<br/> E地区・3169・原山台3丁・98・簡専・11～13号棟・無し<br/> E地区・3169・原山台3丁・40・簡専・1～2号棟・無し</p> | お見込みのとおりです。                                                                              |

○府営住宅指定管理者公募(令和8年度) 再質問と回答一覧

2026年9月17日

| 整理番号 | 再質問項目                                          | 再質問内容(要旨)                                                                                                                                                                                                                                                      | 回答                                                                                                                                             |
|------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12   | 整理番号24<br>業務説明書 10ページ専用<br>水道点検業務について          | 質疑回答 整理番号24について、PFOS及びPFOAの検査については、本業務の指定管理料に含める必要はないということでしょうか。                                                                                                                                                                                               | お見込みのとおりです。                                                                                                                                    |
| 13   | 整理番号192<br>管理業務説明書(施設管理編)21P                   | 質疑回答 整理番号192について、「精算業務とする」内容については、本業務の指定管理料に含める必要はないということでしょうか。<br>また、【追加資料】連結送水管耐圧試験実施年月一覧表にて、耐圧試験実施年月欄に「※設置後10年未満の為、未実施」と記載のある対象団地が、平成27年度以降竣工物件と認識してよろしいでしょうか。                                                                                              | 指定管理料に見込んでいただく必要はありません。<br>追加資料にて「※設置後10年未満の為、未実施」と記載のある団地は平成29年度以降竣工物件を示します。                                                                  |
| 14   | 追加資料<br>管理業務説明書(施設管理編)21P                      | 加資料で連結送水管耐圧試験実施年月一覧表を各地区でいただいており、質疑回答の中で、平成27年度以降竣工物件については全て清算業務とし、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回目のみ清算業務としますと記載がございますが、下記住宅は棟毎でどちらにも該当するように見受けられますが、参考価格に含む機器の数量は頂いている表に記載されている数量で問題ないでしょうか。<br>(A地区)<br>3522: 吹田藤白台<br>3523: 吹田古江台<br>(D地区)<br>3134: 堺新金岡2丁6番 | ご指摘いただきました住宅については【追加資料】にて棟毎の数量を確認して下さい。<br>各棟の竣工年については住宅一覧の経営開始日の年数にて読み替えて下さい。<br>また、A地区の消防設備点検一覧表において3522: 吹田藤白台の数量に誤りがございましたので【再修正資料】を添付します。 |
| 15   | 追加資料<br>管理業務説明書(施設管理編)21P                      | 追加資料で連結送水管耐圧試験実施年月一覧表のB地区で、3709高槻深沢の記載がございますが、住宅一覧表にはなく、3721高槻深沢【新】を正として考えて問題ないでしょうか。                                                                                                                                                                          | お見込みのとおり、3721高槻深沢【新】を正として考えて下さい。                                                                                                               |
| 16   | 整理番号207<br>04_業務説明書(施設管理編)P32<br>サ ゴミドラム保守点検業務 | 質疑回答 整理番号207について、精算対象としますということは、本業務の指定管理料に含める必要はないということでしょうか。                                                                                                                                                                                                  | 指定管理料に見込んでいただく必要はありません。                                                                                                                        |
| 17   | 整理番号5<br>募集要項 12ページ (4) 管理運営経費                 | 参考価格については、近年の急激な人件費・物価の高騰を踏まえ、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る。よって、指定期間中の物価変動の対応については、原則として指定管理者の負担としているため、指定管理料の見直しは行わない、とされています。「原則として」との記載は、例外も想定されていると思いますが、どのような場合に指定管理料の見直しを想定されているのでしょうか？                                                             | 世界情勢の変化等により、指定管理者との協定締結前には想定し得なかった物価等の急騰があった場合などが想定されます。                                                                                       |

○府営住宅指定管理者公募(令和8年度) 再質問と回答一覧

2026年9月17日

| 整理番号 | 再質問項目                                | 再質問内容(要旨)                                                                                                          | 回答                                                              |
|------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 18   | 整理番号117<br>募集要項21P(5) 指定管理者と大阪府の責任分担 | 「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。」への回答が無いように思います。これに対する回答をお願いします。                              | 原則、リスク分担表どおりと考えていますが、変更の内容を鑑み、協議のうえ検討いたします。                     |
| 19   | 整理番号129<br>募集要項29P 業務を実施するにあたっての留意事項 | 事業計画書への記載事項として「3②オ」で「円滑な業務開始にあたっての研修及び引継ぎ」について記載するようになっていますが、現行の指定管理者の場合は、引継ぎは不要ですので、引継ぎについては、記載不要という理解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は別途府の窓口にご確認をお願いします。      |
| 20   | 整理番号122<br>募集要項 P2<br>2「火災リスク分担表」    | 通常規模の火災において、失火者、大阪府が火災保険に未加入かつ失火者に支払い能力がない場合、指定管理者の(損害賠償保険等)保険も適用出来ない場合、整理番号120で示し頂いた費用を越える修繕費については協議となるのでしょうか。    | 「通常火災」の責任分担は、募集要項22ページの火災リスク分担表どおりです。                           |
| 21   | 大阪府住宅経営室からの補足<br>募集要項P25 提出書類Eカ      | 最近3事業年度の事業報告書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに類するものについて、必要記載事項は何かあるか。                                                            | 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益、資本金、純資産、総資産、流動資産、流動負債、固定資産、固定負債は必ず記載してください。 |