

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 再質問と回答一覧

整理番号	再質問項目	再質問内容(要旨)	回答
1	整理番号23	<p>段差解消機点検とは業務説明書【施設管理編】の「サ 昇降機保守点検業務」の業務の一部と考えてよろしいでしょうか。</p> <p>施設保守点検データ「サ_昇降機一覧」のどれが段差解消機に当たるのでしょうか。こちらに含まれない場合には、段差解消機の設備概要をご教示ください。</p>	<p>段差解消機点検については、お示しの通り、業務説明書「サ 昇降機保守点検業務」の③定期検査・定期点検の頻度「段差解消機」に記載している、年1回の定期点検を実施してください。</p> <p>また、対象となる段差解消機及び設備概要については、別添資料【追加資料】「段差解消機対象一覧」のとおり。</p> <p>（修正資料は申請書様式を受領した事業者に対してメールで送信します。）</p>
2	整理番号26,27	<p>「R2-R4_維持管理_実績一覧.pdf」と貴府指定業者（昇降機等）から取得した見積に大きく乖離がある団地があるのですが、実績額の対象設備と今回の指定管理料の前提となる設備数が異なる認識で良いのでしょうか。</p> <p>例えば、村野団地の昇降機保守点検については</p> <p>■R4年度 維持管理費（払切）（精算）合算：2,223,800円と記載がありましたが、「サ_昇降機一覧」には46基分の対象設備があり、各メーカーからの見積額は実績の4倍を超える額となっています。46基分と考えると実績額は不足していると考えますが、「サ_昇降機一覧」の「新設年度/改修年度」列において「R 5年以前」で精算となる昇降機がありますでしょうか。</p> <p>その他の業務についても精算対象設備を明示いただきたく存じます。</p>	<p>ご提示のありました村野住宅について、別添資料【修正資料】「R2-R4_維持管理_実績一覧」にてR4年度精算の金額を修正いたしました。</p> <p>ご提示のとおり村野住宅の昇降機台数は46基で、R4年度の昇降機保守点検費は再修正資料のとおり、（払切）8,032,200円、（精算）20,149,800となっております。</p> <p>また、精算対象となる昇降機はサ_昇降機一覧のEV使用開始日欄の記載年月が精算対象期間にある機種が対象となります。</p> <p>その他精算の対象となる設備は、令和5年度以降新たに保守点検が必要となる設備が対象となります。</p> <p>併せて、B地区のR4年度精算ページも修正いたしました。いずれも参考価格への影響はございません。</p> <p>（修正資料は申請書様式を受領した事業者に対してメールで送信します。）</p>
3	整理番号27	<p>「R2-R4_維持管理_実績一覧.pdf」の以下金額に含まれず、今回の指定管理料に含む保守点検業務の対象設備をお教えいただけないでしょうか。</p> <p>■R4年度 維持管理費（払切）</p> <p>■R4年度 維持管理費（精算）</p>	<p>再質問整理番号No2回答の内容を追記した「R2-R4_維持管理_実績一覧」のとおりです。なお、その他前回配布の「R2-R4_維持管理_実績一覧.pdf」の「R4年度維持管理費（払切・精算）」の金額に含まれず、今回の指定管理料に含む保守点検業務の対象設備はございません。実績一覧の金額に含まれないR5,6年度精算の保守点検業務対象設備は、R7年度以降も精算となります。</p>

整理 番号	再質問項目	再質問内容(要旨)	回 答
4	整理番号30	<p>提案内容に因っては、指定管理者のみで実現の可否の判断が困難なケースもあります。</p> <p>貴府が想定している実現可能な事業の定義をご教示下さい。</p>	<p>自主事業の定義は、施設の設置目的等を損なわない範囲で、管理運営業務に加え、入居者のサービス向上を図るものとなります。実現可能な可否については、提案内容を確認させていただいて判断させていただくこととなりますが、実現不可能な例としては、法律に抵触する恐れのあるものや、公の施設において実施するには相応しくないもの、実現性が乏しいもの、公共的立場から公平性などに課題があるものなどが考えられます。</p>
5	整理番号73	<p>『(オ) 鍵の交付から入居開始日までの間に退去の申し出があった場合、鍵の取替費用や建物、設備等の全部又は一部を汚損・破損（火災等事故を含む。）した場合の費用を入居予定者に請求すること。』とありますが、鍵の交付から入居開始日までの間に退去の申し出があった場合は鍵の取替費用を徴収するのに対し、入居開始日以降の退去申出は鍵の取替費用の徴収は不要となり、早く申出を行った場合の方が負担額が大きくなるとの認識で宜しかったですでしょうか。</p>	<p>お尋ねの趣旨が入居者の負担額のことであると仮定するならば、お見込みのとおりです。</p>
6	整理番号77	<p>【追加資料】共益費府徴収切替実績に記載の「令和6年度発注予定額」は、提案指定管理料に含まれるのでしょうか。それとも、精算により別途措置があるのでしょうか。</p>	<p>募集要項「4 募集に際しての基本条件・(4) 管理運営経費・③ その他」に記載の、（当該光熱水費等は指定管理料（事業費）に係る参考価格に、当該光熱水費等に係る管理運営に関する経費は指定管理料（人件費・事務費）に係る参考価格に含まれています。）について、R5以降に新たに対象となったもの（R5以降に新設されたEVに係る維持管理費や入居者の同意により大阪府が徴収することとなった光熱水費等、人件費・事務費など）については含まれていません。</p> <p>精算により別途措置します。</p>

整理番号	再質問項目	再質問内容(要旨)	回答
7	整理番号87	自家用発電機のオーバーホールの実績が直近6年以内に実施していないことになっておりますが、今回の業務対象外で費用を見込む必要がないという認識でよろしかったでしょうか。また、負荷試験について、法律上6年に1度の点検が仕様かと思いますが、毎年実施する必要はありますでしょうか。	自家用発電機のオーバーホールについては、業務説明書に記載の『建築保全業務共通仕様書（一財）建築保全センター発行』に基づきながら、点検結果に応じて必要な部品交換などを実施しております。全体のオーバーホールについての費用は、見込む必要はありません。また、負荷試験については、毎年実施しております。
8	整理番号87	大阪府営住宅管理業務説明書『コ 自家用発電機保守点検業務』で対象が A地区：枚方交北住宅 60KVA 200V B地区：東大阪春宮住宅2棟 450KVA 200V 東大阪春宮住宅10棟 400KVA 200V で、それぞれの保守点検費用が A地区：605,000円 B地区：770,000円 となっておりますが、どちらの地区も大阪府営住宅管理業務説明書に記載の『建築保全業務共通仕様書（一財）建築保全センター発行』に記載の周期に基づき点検が実施されているとの認識で宜しかったでしょうか。	自家用発電機のオーバーホールについては、業務説明書に記載の『建築保全業務共通仕様書（一財）建築保全センター発行』に基づきながら、点検結果に応じて必要な部品交換などを実施しております。
9	整理番号101	参考資料¥02_その他参考資料¥1-4-2ふれあいだより・すまいのしおり印刷.pdf」の金額は、直近だとA地区30,539千円、B地区15,768千円（税込）となっておりますが間違いないでしょうか。	間違いありません。前回の回答でもお示したように、所要額から戸当たり単価を算出し、R2からR4の管理戸数を乗じたものを表示しています。（入居者数とは異なりますので、ご注意ください）
10	整理番号103	一部府営住宅の市への移管によって、減員となった巡回管理員の数をお教えいただけないでしょうか。	移管に伴う巡回管理員の減員数は次のとおりです。 A地区 2名減
11	整理番号103	地区ごとに巡回管理員の総数をお教えください。	令和6年4月1日時点での巡回管理員数は次になります。 A地区 22名 ・ B地区 6名

整理番号	再質問項目	再質問内容(要旨)	回答
12	整理番号105	整理番号105の回答で『枚方牧野北住宅については、ポンプ等の付帯設備はありませんが、マンホール内等の確認点検を実施しております。』とありますが、点検の目的と点検の内容をご教示願います。	建替建設時に市との「流出抑制施設の管理に関する協定書」に基づき、次の①から④の項目について、雨水貯留槽の適切な状態の維持及び確認を目的に、目視確認を年2回（原則雨季前）実施しております。 ①堆砂の有無、②オリフィスの良好・不良、③流出出口の良好・不良、④マンホールの良好・不良
13	整理番号105	『2) 施設保守点検データ』の『キ_雨水貯留槽付帯設備一覧(A地区)』で、『4025枚方三栗』のポンプ台数が2台となっておりますが、維持管理実績一覧で『枚方三栗』『枚方三栗【17棟】』それぞれに金額が入っております。それぞれに1台ずつ設置されているとの認識で宜しいでしょうか。 また、保守金額に差がありますが、理由をご教示願います。	維持管理実績一覧表の「枚方三栗」と「枚方三栗【17棟】」の記載金額が入れ替わっております。また、金額の差については、安価である枚方三栗について、市との「流出抑制施設の管理に関する協定書」に基づき、次の①から④の項目について、目視確認を年2回（原則雨季前）実施しているためです。 ①堆砂の有無、②オリフィスの良好・不良、③流出出口の良好・不良、④マンホールの良好・不良。 修正した一覧表は、別添資料【修正資料】「【A地区（北河内地区）】R2-R4_維持管理_実績一覧」のとおり。 （修正資料は申請書様式を受領した事業者に対してメールで送信します。）
14	整理番号105	キ_雨水貯留槽付帯設備一覧(A地区)について、A地区の施設名が正しく記載されておられません。設置場所がわかる様に修正をお願い致します。	キ_雨水貯留槽付帯設備一覧については、ポンプ設備等の保守が必要な機器の概要を表したものでありますが、参考に設置場所がわかるよう修正した一覧表は、別添資料【修正資料】「キ_雨水貯留槽付帯設備一覧(A地区)」のとおり。 （修正資料は申請書様式を受領した事業者に対してメールで送信します。）
15	整理番号105	追加資料の『No.105回答_【修正資料】_「キ_雨水貯留槽付帯設備一覧(A地区)」』で寝屋川市内の住宅が消えております。 正しく修正をお願い致します。	当初示した参考資料から寝屋川市内の住宅が修正資料時に非表示となっておりますが、当初示した参考資料どおり、寝屋川市内の住宅の保守点検は必要です。 修正した一覧表は、別添資料【修正資料】「キ_雨水貯留槽付帯設備一覧(A地区)」のとおり。 （修正資料は申請書様式を受領した事業者に対してメールで送信します。） なお、修正点は次のとおりです。 前回質疑回答の別添資料【修正資料】「キ_雨水貯留槽付帯設備一覧(A地区)」に、寝屋川市内の住宅を再度記載しました。

整理 番号	再質問項目	再質問内容(要旨)	回 答
16	整理番号141	「施設運営に支障をきたさないように・・・」とご回答頂いていますが、トータルでは無く、人件費・事務費・事業費の項目毎の収支に対して協議等のご検討を頂ける認識でよろしいでしょうか。	項目毎の収支に対しても、協議等を検討します。
17	整理番号146	消火ホースの実施年度一覧も開示いただけないでしょうか。	消火ホースについては、前回質疑回答した【追加資料】「連結送水管耐圧試験実施年度」の連結送水管点検実施年度にあわせて点検しております。

整理 番号	再質問項目	再質問内容(要旨)	回 答
18	整理番号160	<p>計画修繕履歴にポンプの項目がなかったのですが、A・B地区共に設置より30年経過したポンプも散見されますので、更新の予定をご教示願います。</p> <p>また、更新までに故障等によりポンプが不動となった場合の対応はどの様にお考えでしょうか。</p>	<p>ポンプ更新の予定については、約20年経過したもの及び点検結果を基に、計画修繕で順次更新を実施しておりますが、予算の範囲で実施しており、更新予定については、団地ごとにお示しすることはできません。また、20年経過したポンプが更新までに故障等が発生した場合は、取替など内容及び費用も含め、府と協議のうえ対応いただきます。</p>
19	全般	<p>今回の回答による資料等の修正が多数あったこともあり、再度保守点検業者への見積取得や社内確認等相当の時間を要することが見込まれます。また、再質問への回答期日によっては、同様の作業が発生することから、申請書類の受付期間の延長をご検討いただけますでしょうか。</p>	<p>申請書類の受付期間は令和6年9月24日（火）～10月2日（水）となっております。今後の事業者選定の日程に影響があるため、受付期間の延長は考えておりません。</p>
20	<p>業務説明書(施設管理編)38・39頁 ス緊急時連絡業務</p>	<p>前回提出しました質問票の回答として、貴府より別添資料【追加資料】「10-1.緊急連絡業務一覧表」をいただきましたが、A地区資料においては令和6年に門真市に移管された住宅分が含まれております。また、池田住宅や守口錦通住宅での台数に誤りがあるように見受けられます。</p> <p>また、B地区においても大東朋来住宅で現在実施中（2025年2月10日期限）の受水施設改修その他工事（公社発注工事）により2025年3月1日から契約台数が8台から9台に変更になる等、あるかと存じますが、それが反映されておられません。これらを修正いただいた資料を再送いただけますでしょうか。</p>	<p>お見込みの通り修正資料を送付いたします。</p> <p>修正した一覧表は、別添資料【修正資料】「「10-1.緊急連絡業務一覧表」」のとおり。</p> <p>（修正資料は申請書様式を受領した事業者に対してメールで送信します。）</p>

整理 番号	再質問項目	再質問内容(要旨)	回 答
21	募集要項11～13頁 入居に伴う空家修繕費用 に係る参考価格表	<p>質問票の回答にて「府の承認を受けた場合においては、火災被害の程度が著しい住戸のスケルトン処理等はリスク分担表に基づき、指定管理者で対応することとなります。」とありますが、過去にスケルトン工事で4,107千円や5,471千円費用が掛かった案件がございます。</p> <p>念の為の確認ですが、スケルトン処理は指定管理者で対応する事で間違いないでしょうか。</p> <p>併せて各地区における指定管理者制度開始以降に実施されたスケルトン処理の実績数を年度毎にご教示ください。</p>	<p>スケルトン処理は指定管理者で対応してください。</p> <p>スケルトン処理の実績は下記の通りです。(年度は火災発生日の年度を記載しています)</p> <p>A地区 平成23年度 1件 ・ 平成24年度 1件 ・ 平成27年度 2件 平成28年度 2件 ・ 平成29年度 2件 ・ 令和2年度 1件 令和5年度 2件 (うち1件は令和6年度実施予定)</p> <p>B地区 平成28年度 1件 ・ 平成29年度 1件 ・ 令和3年度 1件</p>
22	募集要項34頁 指定管理者公募対象団地 一覧	<p>今回、A地区対象団地に「4524 寝屋川打上(借上住宅)」が含まれておりませんが、こちらは指定管理者の管理対象外となるのでしょうか。</p>	<p>寝屋川打上住宅(借上住宅)は平成29年度に用途廃止されており、管理対象外となっております。</p>