

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
1	募集要項P21 ②サービス向上を図る具体的な提案（自主事業）について	現指定管理者が実施している自主提案の一覧をご教示ください。	大阪府庁本館の府政情報センターで公開している事業計画書等をご確認ください。 <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/o070060/johokokai/jigyo3/index.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/o070060/johokokai/jigyo3/index.html</a>
2	募集要項P21 ②サービス向上を図る具体的な提案（自主事業）について	現指定管理者が実施している有料事業の一覧をご教示ください。	問1と同じ。
3	業務仕様書P1 I 全般的事項 3 業務の実施体制 (1) 管理事務所設置場所	管理センターは、各地区に2以上設置してもよろしいでしょうか。	管理センターを複数設置することは可能です。なお、複数設置する場合は、入居者（利用者）の利便性を踏まえ、いずれが主たるセンターであるかや各管理センターの分担などを明確にする必要があると考えられます。
4	業務仕様書P1 I 全般的事項 3 業務の実施体制 (1) 管理事務所設置場所	各地区において、本指定管理業務に使用している車両台数と駐車場の費用をご教示ください。	府では車両台数や駐車場の費用について、実績データを集計していません。民間の能力を活用し、入居者サービスの向上を図るとともに経費の節減を図ることを目的として指定管理者制度を導入していることから、車両台数等は各事業者で判断していただくこととなります。
5	業務仕様書P6 II 業務内容 1 入居者の公募並びに入居及び退去の手續きに関する業務 (1) 募集事務 ウ当選者の決定等	各地区の抽選会及び入居説明会の会場をご教示ください。また、会場費用等が発生している場合は、令和5年度の実績をご教示ください。	抽選会の会場は【追加資料】「公開抽選会場_令和5年度 第6回2月府営住宅総合募集」のとおりです。府では入居説明会の回数や会場費用の実績データを把握していません。  (追加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。)

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
6	業務仕様書P17 3家賃の収納に関する業務 （2）家賃等の収納 事務 ウ現金による収納	各地区の訪問での現金受領件数及び窓口での現金受領件数 をご教示ください。	訪問での現金受領は行っていません。  令和5年度における窓口での現金受領件数は、以下に記載のとおりです。  A地区 513件 B地区 146件
7	業務仕様書P26 6駐車場の管理運営に関する業務 （5）駐車場の巡回及び 迷惑駐車対策等に関する 業務	駐車場の巡回等現地管理業務について、入札により選定された受託者と受託金額の一覧をご教示ください。	別添資料【追加資料】「入札結果_報告書（R6業務12月交付）」及び「入札結果一覧表（R6業務9月交付）」のとおりです。  （追加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。）
8	業務説明書P12 ■募集業務について 【目的外使用許可による 入居】 5その他目的外使用許可 による入居	目的外使用許可の事例一覧をご教示ください。	これまでに目的外使用許可をした事例で令和6年8月30日時点で継続している事例は次のとおり。  小規模保育事業、一時預かり事業、地域子育て支援拠点事業、その他子ども・若者支援、障がい者（児）相談支援事業、高齢者見守り・交流拠点等、住宅困窮者向けサポート付住宅、介護研修生寮、課題を抱える若者向けシェアハウス、課題を抱える児童養護施設退所者向けシェアハウス、ウクライナ避難民や能登半島地震の被災者への一時使用、公共事業の仮移転先住戸  なお、「府営住宅資産を活用したまちづくり事例集」P25に令和5年7月末時点の一覧を記載しておりますので、ご参照ください。  <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/1957/jireisyu_1.pdf">https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/1957/jireisyu_1.pdf</a>
9	業務説明書添付資料 【A地区（北河内地区）】R2-R4_維持管理 実績一覧	維持管理費の「払切」と「精算」の定義をご教示ください。 また、記載されている金額は税込金額でしょうか。	「払切」とは、大阪府営住宅指定管理者募集要項P10（4）管理運営経費に記載のある、指定管理料（人件費・事務費・事業費）を示します。  「精算」とは大阪府営住宅指定管理者募集要項P14《参考価格に含まない事業費》のことを示します。  記載金額は、税抜きです。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
10	業務説明書添付資料【A地区（北河内地区）】R2-R4_空家・緊急修繕_実績一覧	空家修繕実績額について、令和2年度～令和4年度の団地別・寝室数別・入居年数別の空家修繕単価をご教示ください。	これまでは、各地区別に定額の空家修繕費であったため、団地別・寝室数別・入居年数別には実績額は把握していません。
11	様式第3号 収支計画書<収支計画内訳>	以下について地区別に、令和2年度～令和5年度の実績をご教示ください。 事務費のうち、光熱水費（管理事務所）、旅費（交通機関利用料）、旅費（燃料費）、消耗品費、通信運搬費（電話代）、賃借料（事務所賃料）、賃借料（その他）、手数料、公租公課費（印紙代等）、本部経費、その他	大阪府庁本館の府政情報センターで公開している事業報告書等をご確認ください。 <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/o070060/johokokai/jigyo3/index.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/o070060/johokokai/jigyo3/index.html</a>
12	様式第3号 収支計画書<収支計画内訳>	以下について地区別に、令和2年度～令和5年度の実績をご教示ください。 事業費のうち、修繕費（緊急修繕：空家修繕費以外）、保守管理費（設備保守管理費）、保守管理費（植栽管理費）、光熱水費（各団地の共益費）、光熱水費（集会所負担金関係等）、通信運搬費（郵便代等）、委託料（ネットワーク員業務）、委託料（その他）、その他	問11と同じ。
13	空家見学会	空家見学会にて見学させていただいた各住戸について、空家修繕の修繕予定箇所が分かる資料（設計書、見積仕様書、見積書等）をご提示ください。	空家見学時の空家修繕予定箇所については、別添資料【追加資料】「空家修繕査定」のとおり。 (追加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。) その他見積書等については、府は保有していないため、提供できません。
14	空家見学会	村野住宅27棟210号について、残置物撤去の見積金額をご教示ください。	税込み約20万円です。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答																														
15	その他	<p>以下について地区別にご教示ください。</p> <p>①75歳以上の単身高齢者世帯数</p> <p>②75歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数</p> <p>③70歳以上の単身高齢者世帯数</p> <p>④70歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数</p> <p>⑤65歳以上の単身高齢者世帯数</p> <p>⑥65歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数</p> <p>⑦障がい者がお住まいの世帯数</p> <p>⑧障がい者のみがお住まいの世帯数</p> <p>⑨外国籍入居者の内訳（国籍・人数）</p>	<p>令和6年4月1日現在の各世帯数等は次のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>北河内地区</th> <th>東大阪市地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>3,419</td> <td>1,256</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>4,540</td> <td>1,671</td> </tr> <tr> <td>③</td> <td>4,682</td> <td>1,674</td> </tr> <tr> <td>④</td> <td>6,526</td> <td>2,374</td> </tr> <tr> <td>⑤</td> <td>5,362</td> <td>1,955</td> </tr> <tr> <td>⑥</td> <td>7,668</td> <td>2,854</td> </tr> <tr> <td>⑦</td> <td colspan="2">把握しておりません</td> </tr> <tr> <td>⑧</td> <td colspan="2">把握しておりません</td> </tr> <tr> <td>⑨</td> <td colspan="2">把握しておりません</td> </tr> </tbody> </table>		北河内地区	東大阪市地区	①	3,419	1,256	②	4,540	1,671	③	4,682	1,674	④	6,526	2,374	⑤	5,362	1,955	⑥	7,668	2,854	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	
	北河内地区	東大阪市地区																															
①	3,419	1,256																															
②	4,540	1,671																															
③	4,682	1,674																															
④	6,526	2,374																															
⑤	5,362	1,955																															
⑥	7,668	2,854																															
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																																
16	募集要項P12 （表1）A、B地区	空家修繕のパターン別戸当たり単価（参考価格）の算定には、退去時の原状回復費用は含まれているかご教示ください。	退去時補修費は含まれていません。																														
17	募集要項P13 空家修繕に係る ※	例えば、A、B地区の空家修繕見込み戸数を実施したとして、施工業者への支払額が、（表1）の参考価格を全体的に超えたことにより、収支が赤字となった場合は補填等を検討いただけるのでしょうか。	<p>空家修繕に係る指定管理料は、入居に係る空家修繕費用の範囲内で実施していただくこととなっています。</p> <p>空家修繕については、募集要項P13「※ 令和8年度以降のパターン別・・・建設工事費デフレーター（建築補修）・・・」に記載のとおり、年度ごとに物価変動による戸当たり単価の見直しを行います。年度中は改定しません。その他の補填等は現時点では予定していません。</p>																														
18	募集要項P22 【業務を実施するにあたっての留意事項】 2 ③ オ	「非メーカー系保守点検業者を選定する場合には、その費用削減の効果と対象とするメーカー名および団地名等試行実施の範囲がわかる資料等を提出すること。」とありますが、対象とするメーカー名だけでなく非メーカー系保守点検業者名を明記する必要がありますでしょうか。	大阪府入札参加資格者の確認を行うため、非メーカー系保守点検業者名の明記が必要です。																														

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
19	業務仕様書 P 1 13 (1)	管理センターは、指定管理者が管理する地区内に1つと なっていますが、他に出張所等を構えること及び住宅管理 システムの設置を許可いただけますでしょうか。	管理センターを複数設置することは可能です。なお、複数設置する場合は、入居者 (利用者)の利便性を踏まえ、いずれが主たるセンターであるかや各管理センター の分担などを明確にする必要があると考えられます。 また、住宅総合管理システムの設置は許可しますが、2ヶ所目以降の増設に伴う費 用は指定管理者が負担することになります。(大阪府が負担する費用は、募集要項 P15・4 募集に際しての基本条件・(4) 管理運営経費・③ その他 ・ウ 管理 業務に要する備品等bの回線数・端末数のとおりです。)
20	業務仕様書 P 3 11 (1) 募集業務	「1-2-1団地別募集戸数」で募集時のデータをご提示いた だいておりますが、それぞれの団地別での募集割れ(応募 なし)住宅の戸数についてご教示願います。	【追加資料】「団地別募集戸数及び応募割れ戸数」のとおりです。  (追加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。)
21	業務仕様書 P 5.6 イ (ア)	「所管する全ての府営住宅の団地情報(全住戸の間取り 他)」の掲載につきまして、pdfファイルをホームページ 上に添付する等の対応でもよろしいでしょうか。	提供している「④参考資料¥00_管理業務説明書(施設管理編)添付資料¥地区名 ¥4)住宅一覧」のデータを活用してホームページに掲載することは可能です。 ただし、P1(団地概要、施設概要、配置図)は除外してください。
22	業務仕様書 P 6 イ (イ)	前年度の応募倍率が5倍未満の公営住宅寝室数(1寝室か ら4寝室)毎に各1戸以上モデルルームとして使用とあり ますが、応募倍率5倍未満の全ての住宅において、実施す るといふことでしょうか。 また、モデルルームは、修繕後の部屋を見ていただくだけ ではなく、家具等と配置する必要がありますでしょうか。	地区毎に寝室数(1寝室から4寝室)毎に各1戸以上(1地区あたり総数4戸以 上)をモデルルームとして使用することとしています。 モデルルームの設置について、公営住宅は前年度の応募倍率が5倍未満の住宅及び 特公賃から選択してください。 家具等を配置するところまで求めています。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、この水準を満たす場合には、これ以上の提案を妨げ るものではありません。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
23	業務説明書（施設） P1 1. 対象業務一覧	A地区（ト）防災センター業務については対象業務なしとなっていますが、参考資料の「【A地区（北河内地区）】R2-R4_維持管理_実績一覧」では、寝屋川の2団地について払切で毎年度実績が明示されております。 R7年度以降に対象業務から外れるとの認識でよろしいでしょうか。	【A地区（北河内地区）】R2-R4_維持管理_実績一覧（払い切りの）保守名称が誤っておりました。 正しくは、「防災センター」ではなく、「段差解消機」点検業務の実績となります。 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」のとおりです。
24	業務説明書 P54 別添資料一覧（施設関係）	ス.緊急連絡業務の別添資料に「10-1.緊急連絡業務一覧表」とありますが、CD-R内のPDFデータに該当のファイルが添付されておりません。 ご提示頂くことは可能でしょうか？	別添資料【追加資料】「10-1.緊急連絡業務一覧表」のとおりです。  (追加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。)
25	その他 世帯構成について	A、B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	問15と同じ。
26	④参考資料 2) 施設保守点検データ サ 昇降機一覧	A、B地区の昇降機のうち、令和7年度以降も払切ではなく精算となる昇降機がありましたらご教示ください。	「サ_昇降機一覧」の「新設年度/改修年度」列において「R5年以降」の昇降機が、精算対象となります。
27	④参考資料 3) 実績一覧 維持管理実績一覧 A、 B地区	維持管理費（精算）の実績は、R4年度までとなっていますが、R7年度以降払切となるのは、R4年度の実績で明示されている点検等であり、R5年度から精算となった点検等（昇降機等）は引き続き精算という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
28	様式第2号 事業計画書 2 ③ オ	「非メーカー系保守点検業者を選定する場合には、その費用削減の効果と対象とするメーカー名および団地名等試行実施の範囲がわかるよう具体的に記載するとともに、関連する資料等を提出すること。」とありますが、対象とするメーカー名だけではなく非メーカー系保守点検業者名を明記する必要がありますでしょうか。 また、関連する資料等とはどのような資料を示すのでしょうか。	大阪府入札参加資格者の確認を行うため、非メーカー系保守点検業者名の明記が必要です。関連する資料等とは業務説明書（施設管理編）P32からP36に示す仕様を満足することが確認できる資料です。
29	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（契約書等）を添付することとなっていますが、賃貸住宅については住宅ごとに管理受託契約書を取り交している場合が多いため、相当な量となります。 つきましては、代表的な住宅の管理受託契約書数通を添付する形でよろしいでしょうか。	管理実績が3年以上・1,000戸以上であることが確認できるよう、様式9号記載の項目が分かる部分の写しを添付してください。
30	募集要項 P5 3 業務の範囲及び内容 (3)指定管理者に係る権限 ①自主事業の実施	「自主事業は遅くとも指定管理期間の翌年度から実施していただき、指定期間中継続していただきます。」とありますが、実施する自主事業について、予め貴府と協議した実施することとなると思われませんが、協議により実施見送りとなった場合は本記載の対象外との認識でよろしいでしょうか。	実現可能な事業を提案していただくことが必要で、実現不可能な事業の提案があった場合には、審査の対象外とします。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
31	<p>募集要項 P10 4 募集に際しての基本 条件 (2)⑭保険への加入</p>	<p>「府営住宅の構造、設備等の現状を考慮した上で必要な保険（賠償責任保険）に加入して～」について、当社は企業賠償責任保険に加入しておりますが、別途本業務専用の保険に加入する必要はないという認識でよろしいでしょうか。 想定している、付保内容（補償金額や貴府を被保険者に加入する等）がありましたらご教示ください。 また、指定管理者が加入する賠償責任保険とは別に、施設の安全性の維持・管理の不備や、構造上の欠陥、施設の用法に伴う仕事の遂行が原因となる場合については一般に火災保険や施設賠償責任保険が必要と考えられますが、大阪府で加入されている保険をご教示ください。</p>	<p>本業務専用の保険に加入する必要はありませんが、大阪府営住宅指定管理者募集要項P17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。 大阪府で加入している保険は、東大阪春宮住宅の全国公営住宅火災共済機構のみです。</p>
32	<p>募集要項 P10 4 募集に際しての基本 条件 (4)管理運営経費</p>	<p>今回移管予定の団地に関する費用（保守点検等）については、今回の指定管理料の中ですべての期間で費用を見込む必要がありますでしょうか。移管後の費用を見込む必要がない場合は、移管予定団地の具体的な移管時期をご教示ください。</p>	<p>府の参考価格は、移管される住宅についてもすべての期間で計上して算出しておりますので、すべての期間で見込んでください。 指定期間中に大阪府が市町へ大阪府営住宅を移管する際は、大阪府と協議の上、変更協定（管理運営経費の減額を含む。）を締結していただくこととなります。 予定移管時期 （A地区）※募集要領P35記載 ・R8.4.1 「大東末広住宅」を大東市へ移管 ・R10.4.1 「門真古川橋住宅」「門真御堂住宅」「門真上島住宅」を門真市へ移管 （B地区）※募集要領P36記載 ・R8.4.1 「大東朋来住宅」「ペア大東朋来住宅」を大東市へ移管 ※なお、大東朋来住宅について、移管後に残る40戸は、東大阪区域に存在する部分であり、府営住宅として継続していきます。</p>



○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
33	募集要項 P11 4 募集に際しての基本 条件 （4）管理経費 入居に伴う空家修繕費用 に係る参考価格表	指定管理期間の空家修繕費用を算定する為に、現時点での 各パターン毎の空家件数（募集停止住宅を除く）をご教示 下さい。	<p>【追加資料】各パターン別空家件数（R6.3.31時点）のとおりです。</p> <p>（追加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>
34	募集要項 P11 4 募集に際しての基本 条件 （4）管理経費 入居に伴う空家修繕費用 に係る参考価格表	募集住戸の選定は、貴府から建設時期、寝室数や居住年数 などの情報が記載された空家一覧表を基に、優先順位・予 算等を確認して決定する認識でよろしかったでしょうか。	<p>○指定期間初年度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪府からあらかじめ（令和7年2月上旬を予定）、すべての空家住戸（大阪府の事業により募集しない住戸などを除く）の一覧、団地ごとの応募率（応募戸数／募集戸数）や優先順位に関する情報を提供します。</li> <li>・指定管理者は、応募率を踏まえて、募集計画（R7.6月募集からR12.4月募集まで）を作成し、年度開始1か月前に提出していただきます。（修繕戸数が募集要項P12記載の空家修繕見込み戸数×5年となるようにしてください。）</li> <li>・年度中の退去など当初の募集計画に反映できない住戸がある場合は、各募集回ごとの募集予定リスト作成時に随時反映することになります。</li> </ul> <p>○指定期間2年目以降</p> <p>初年度と同様の取扱いとなります。</p>

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答										
35	<p>募集要項 P11 4 募集に際しての基本 条件 (4) 管理経費 入居に伴う空家修繕費用 に係る参考価格表</p>	<p>現指定管理期間内（過去4年間）における年度毎の強制執行、単身死亡の発生件数及び残置物処理件数・未処理件数 をご教示ください。</p>	<p>過去4年間の強制執行断行件数は、以下に記載のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="1167 316 1413 339">&lt;A地区&gt;</td> <td data-bbox="1413 316 1653 339">&lt;B地区&gt;</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1167 357 1413 381">令和2年度：58件</td> <td data-bbox="1413 357 1653 381">令和2年度：20件</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1167 399 1413 422">令和3年度：29件</td> <td data-bbox="1413 399 1653 422">令和3年度：14件</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1167 440 1413 464">令和4年度：31件</td> <td data-bbox="1413 440 1653 464">令和4年度：12件</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1167 481 1413 505">令和5年度：27件</td> <td data-bbox="1413 481 1653 505">令和5年度：10件</td> </tr> </table> <p>過去4年間の各年度における単身死亡新規発生件数、残置物処理件数（当該年度前発生分を含む。）、各年度末における未処理件数は以下に記載のとおりです。</p> <p>&lt;A地区&gt;</p> <p>令和2年度：発生114件、処理24件、未処理93件      令和3年度：発生119件、処理13件、未処理134件      令和4年度：発生121件、処理33件、未処理73件      令和5年度：発生121件、処理28件、未処理69件</p> <p>&lt;B地区&gt;</p> <p>令和2年度：発生12件、処理5件、未処理14件      令和3年度：発生18件、処理2件、未処理14件      令和4年度：発生13件、処理5件、未処理18件      令和5年度：発生6件、処理4件、未処理21件</p> <p>なお、単身死亡処理は調査完了後に実施されるため、前指定管理者の未処理分すべて翌年度処理の対象となることがあります。</p>	<A地区>	<B地区>	令和2年度：58件	令和2年度：20件	令和3年度：29件	令和3年度：14件	令和4年度：31件	令和4年度：12件	令和5年度：27件	令和5年度：10件
<A地区>	<B地区>												
令和2年度：58件	令和2年度：20件												
令和3年度：29件	令和3年度：14件												
令和4年度：31件	令和4年度：12件												
令和5年度：27件	令和5年度：10件												

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
36	募集要項 P11 4 募集に際しての基本 条件 (4) 管理経費 入居に伴う空家修繕費用 に係る参考価格表	火災住戸の修繕は参考価格表に含まれていない認識でよろ しかったでしょうか。また、当該住戸の修繕を実施する際 は別途精算対象との認識でよろしかったでしょうか。	(表1)のパターン別の戸当たり単価には、火災被害の程度が著しい住戸の空家修 繕は含まれていません。空家を原則すべて募集することとしていますが、大阪府の 事業により募集しない住戸を除き、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など募集できない住戸等は、府の承認を受けて募集を しないこととすることができます。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(回答139参照)。承認がない場合は、パターン別の戸当たり 単価で空家修繕を実施してください。
37	募集要項 P11 4 募集に際しての基本 条件 (4) 管理経費 入居に伴う空家修繕費用 に係る参考価格表	管理開始後のストック空家の状況が公募時の単価と大幅な 乖離があった場合、協議可能でしょうか。	「(募集要項P13・4 募集に際しての基本条件・(4) 管理運営経費 ※の5つ め)」に記載のとおり、ストック計画の事業進捗や大阪府営住宅の市町への移管等 により、団地数や管理戸数の増減、空家修繕の対象となる住戸の状況(経営開始年 度、住戸数など)に変動がある場合がありますが、それに伴う提案戸当たり単価は 改定しません。 なお、(募集要項P13・4 募集に際しての基本条件・(4) 管理運営経費 ※の1 つめ)のとおり、提案戸当たり単価は毎年度見直しを行います。
38	募集要項 P11 4 募集に際しての基本 条件 (4) 管理経費 参考価格	当該参考価格の対象となる業務の費用実績が以下データ内 の「払切」と記載されているものという認識で間違いな いでしょうか。 ・【A地区(北河内地区)】R2-R4_維持管理_実績一 覧.pdf ・【B地区(東大阪市地区)】R2-R4_維持管理_実績一 覧.pdf また、「清算」及び「精算」と記載されている費用につい て、今回の参考価格の対象となる業務に含まれるものがあ ればご教示ください。	お見込みのとおりです。また、R2-R4_維持管理_実績一覧のR4年度の【精算】は参 考価格の対象となる業務に含まれています。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
39	募集要項 P12 4 募集に際しての基本 条件 (4) 管理経費 参考価格	①指定管理料（人件費・事務費・事業費）に係る参考価格 ②指定管理料（入居に伴う空家修繕費用） について記載があり、費用も区分して使用するよう後述さ れていますが、①②を一体として行うことで指定管理料の 効率化を図ることができると考えています。 人員については①②を兼務できると考えてよろしいでしょ うか。 また、①②両業務に係る分割が難しい費用については、提 案者の考えたルールで按分することとなりますが、問題な いでしょうか。 （空家修繕業務の担当者Aの費用は、①に50%、②に50% 計上する等）	①②について、同一の管理センター職員が兼務可能です。 なお、人件費の按分については、各事業者で判断していただくことになります。
40	募集要項 P12 4 募集に際しての基本 条件 (4) 管理運営経費 【入居に伴う空家修繕費 用に係る参考価格表】 (表1)	(表1)に記載されている「居住年数」について、前入居 者の居住年数を示していると思われませんが、貴府事業等 により募集停止となった期間について加算して考えてよろ しいでしょうか。 例. 前入居者の居住年数4年、その後、事業等による募集 停止、次回募集時期には、居住年数4年+募集停止期間1 年になった場合に、「5年未満」「5年以上15年未満」 いずれの単価が適用されますでしょうか。	居住年数の考え方は、前入居者の居住年数のみです。 例：居住年数4年となるため、「5年未満」となります。
41	募集要項 P12 4 募集に際しての基本 条件 (4) 管理運営経費 【入居に伴う空家修繕費 用に係る参考価格表】 (表1)	【入居に伴う空家修繕費用に係る参考価格表】(表1)の 寝室数・居住年数毎の参考価格がA・B地区共に同じ金額 になっていますが、参考価格表の算定基準及び算定根拠に ついてご教示ください。	空家修繕実施基準に基づき、全地区の修繕実績から項目、数量を算出し、市場価格 等により算出しています。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
42	募集要項 P12 4 募集に際しての基本 条件 (4) 管理運営経費 【入居に伴う空家修繕費 用に係る参考価格表】 (表2)	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。	現在はこの制度を採用していないため、府ではパターン毎の修繕実績データを集計 していません。
43	募集要項 P12・13 4 募集に際しての基本 条件 (4) 管理運営経費 入居に伴う空家修繕費用 に係る管理事務費（人件 費等）	修繕実施戸数により費用の変動がある場合、配置要員数や 安定した雇用が確保できない可能性があるため、修繕実施 戸数に関わらず、1年間の費用として支払われるとの認識 でよろしいでしょうか。	入居に伴う空家修繕費用に係る管理事務費（人件費等）は、固定ではなく、修繕戸 数実績に応じて支出します。（①指定管理料（人件費・事務費・事業費）には含ん でいません。）
44	募集要項 P13 4 募集に際しての基本 条件 (4) 管理運営経費 ※入居者募集（1回目） を行い、入居者が決定 し、～	「入居者募集（1回目）を行い、入居者が決定し、空家修 繕を実施した住戸において、入居開始日以降に辞退があっ た場合は、」との記載がありますが、入居者決定後に空家 修繕を実施した場合、入居開始日以前に辞退されるケー スがあります。その場合も、入居開始日以降の辞退と同様 に、次の入居者募集（2回目）に係る住戸の修繕費用は （表2）記載の「入居開始日以降の辞退（鍵交換等）」の 単価を支出されると考えてよろしいでしょうか。	鍵の交付前後によって異なります。 鍵の交付後、入居開始日前日までは入居予定者の負担となります。 入居開始日以降であれば、表2記載の「入居開始日以降の辞退（鍵交換等）」の単 価を支出します。 鍵の交付前であれば、支出しません。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
45	<p>募集要項 P13</p> <p>4 募集に際しての基本 条件</p> <p>(4) 管理運営経費</p> <p>※入居者募集（1回目） を行い、入居者が決定 し、～</p>	<p>1回目の空家修繕後、上階からの漏水等により修繕済み住 戸に被害が発生する事例がありますが、その場合、次の入 居者募集（2回目）に係る住戸の修繕費用は、どの単価が 適用されますでしょうか。</p>	<p>上階からの漏水原因が、上階の入居者にある場合は、上階の入居者が修繕費用を負 担し、漏水原因が隠ぺい部等の大阪府負担であった場合は、リスク分担表に基づ き、漏水に係る修繕費用は指定管理者負担になります。ただし、鍵交換等の単価の 支出は回答44のとおりです。</p>
46	<p>募集要項 P14</p> <p>4 募集に際しての基本 条件</p> <p>(4) 管理運営経費</p> <p>② 指定管理料（入居に 伴う空家修繕費用）につ いて</p>	<p>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あった場合も募集する必要があり ますでしょうか。</p> <p>例：応募倍率が高く居住年数5年未満の3寝室（平成8年 度以）の場合、参考価格単価は301,205円となっている が、空家修繕費用として100万円以上必要な場合等。 また、募集しなければならない場合、別の居住年数の参考 価格単価の適用や別途措置はありますか。</p>	<p>原則、募集する必要があります。別の居住年数の参考価格単価の適用や別途措置は ありません。</p> <p>空家修繕費用が著しく高額な場合等は、火災のあった住戸と同様、府の承認を受 け、募集できない住戸とすることとします。</p>
47	<p>募集要項 P14</p> <p>4 募集に際しての基本 条件</p> <p>(4) 管理運営経費</p> <p>②指定管理料（空家修繕 費用）について</p>	<p>修繕費は精算払いとなるが、空家修繕の上限費用を超過す る場合は精算となるのでしょうか。又は上限を超えないよ うに調整となりますでしょうか。</p>	<p>お尋ねの趣旨が府の予算のことであると仮定して回答しますが、指定管理料（入居 に係る空家修繕費用）の予算の範囲内で、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。</p>

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
48	募集要項 P14 4 募集に際しての基本 条件 (4) 管理運営経費 参考価格に含まない事業 費	本事業を実施するとなった場合に必要となる事務手数料の 経費は指定管理料に含みますでしょうか。又は事業費とし て別途精算として措置されるのでしょうか。	大阪府営住宅指定管理者募集要項P13①指定管理料（人件費・事務費・事業費）の 内訳等ア人件費及び事務費に記載があるように、事務手数料は指定管理料（人件 費・事務費・事業費）に含まれます。なお、事業費については、別途精算となりま す。
49	募集要項 P20 F 納税証明書 イ 最近3事業年度の法 人税又は所得税並びに消 費税及び地方消費税の未 納がない旨の納税証明書	・納税証明書について電子納税証明書（PDF 形式）を印 刷したもののご提出でもよろしいでしょうか。 ・国税に関して「未納がない旨の納税証明書」は納税証明 書（その3の3「法人税」及び「消費税及地方消費税」に ついて未納税額のない証明用）が該当すると想定されます が記載の「3事業年度分」については該当しないと考えら れますので納税証明書（その1 納税額等証明用）を3年 度分ご用意する形でよろしいでしょうか。	納税証明書について電子納税証明書（PDF 形式）を印刷したものでも結構です。 国税に関する納税証明書はお見込みのとおりです。
50	募集要項 P25 審査基準※2	令和7～11年度の提案価格（人件費・事務費・事業費） の総額が・・・とありますが、特定の項目で参考価格を 超過しても、総額以内であれば問題ないでしょうか。	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、0点にはなりません。
51	募集要項 P28 (3)提案があった事業計 画等の説明	プレゼンテーションの時間及び質疑応答時間についてご教 示ください。また、複数地区に申請をした場合、プレゼン テーションの時間の増減はありますでしょうか。	プレゼンテーションの時間及び質疑応答時間については、募集要項P28・(3)に記載 のとおり、電子メールでお知らせする際に、ご案内させていただきます。
52	募集要項 P30 9 引継ぎ等 空家修繕費用	随時募集や住宅替え等について前指定管理者が負担する基 準日についてご教授ください。	原則、令和7年1月31日以前に入居決定を行った、随時募集や住宅替え等は前指定 管理者に負担していただきます。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
53	業務仕様書 P1 I 全般的事項 3 業務の実施体制 (3) 実施体制 エ	「補助業務を実施する体制をとること」とありますが、補助業務の実施体制が取れば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。また、「1名が複数の要件を兼ねることは可」とありますが、A・B・Cの全ての有資格や知識を有することが必要でしょうか。	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。 A・B・Cの全ての有資格や知識を有することが必要です。
54	業務仕様書 P2 I 全般的事項 5.実施状況の確認	特に苦情トラブルの状況については、全ての情報をシステムに入力の上、「月間業務報告書」で全件報告すること。とあるが、入力・報告する基準はあるのでしょうか。	「苦情トラブル」とは、業務仕様書P15・オ 苦情処理等に関する業務及びカ 団地内巡視について想定しています。
55	業務仕様書 P2 I 全般的事項 5.実施状況の確認	月間業務報告書について、「特に苦情トラブルの状況については、全ての情報をシステムに入力の上、「月間業務報告書」で全件報告すること。」と記載がありますが、ここでの全件報告とは【件数】を意味しているのか、又は全苦情内容の詳細を報告する必要があるのかご教示ください。	件数ではなく、期日、苦情の区分、相談者名、迷惑行為者名、トラブルの概要及び対応状況などについて報告していただきます。
56	業務仕様書 P2 I 全般的事項 6 指定期間の前に行う業務	管理センターの場所確保が、令和7年12月中旬までと記載されておりますが、令和7年2月中旬の誤りで宜しかったですでしょうか。	令和7年12月中旬は誤りで、正しくは令和7年1月中旬です。



○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
57	業務仕様書 P3 II 業務内容 1 入居者の公募並びに入居及び退去の手続に関する業務 (1) 募集業務 ア 募集業務	<p>「住戸の募集計画を当該年度開始の1か月前までに提出し、大阪府の承認を受けること。」との記載がありますが、管理開始前において管轄内の住居状況等は把握出来ないため、募集要項の参考価格表（表1）に記載されている単年度の空家修繕見込み戸数（A地区：790戸、B地区：451戸）を基準に各住宅における予定実施戸数として作成するとの認識でよろしいでしょうか。</p> <p>また、上記の通りの場合、年度途中で募集停止住宅の増減がある場合は計画を変更するとの認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>問34と同じ。</p> <p>なお、大阪府の事業により募集しない住戸が年度途中で増減する場合は、募集計画を変更することになります。</p>
58	業務仕様書 P4 II 業務内容 1.入居者の公募並びに入居及び過去の手続に関する業務 (1) ア.募集業務 (イ)	<p>「総合募集月の前月末日に・・・指定管理者のホームページに掲載すること」とありますが、掲載する資料は貴府から提供頂けるのでしょうか。提供が無ければ掲載にかかる基礎データ等の提供は頂けますでしょうか。また、指定管理者側で抽出が必要であれば、住宅管理システム等より必要なデータを抽出できますでしょうか。出来ない場合は可能な様に改修頂けますでしょうか。</p>	<p>府営住宅毎の管理戸数、入居戸数、空家戸数及び空家の状態別戸数（入居手続き中、募集中、募集準備中（募集時期別）、募集不可）については、問34のとおり募集計画及び管理センターで把握できる情報です。</p>
59	業務仕様書 P4 II 業務内容 1.入居者の公募並びに入居及び過去の手続に関する業務 (1) ア.募集業務 (イ)	<p>「募集月の前月末日に住宅毎の状況別戸数を掲載する」とありますが、募集不可の戸数を掲示した場合、募集不可の内容についての問い合わせが予想されます。募集不可理由については迷惑行為など個人情報で伝えられない場合が多いため、その場合であっても募集不可住戸の掲示は必要となりますでしょうか。また、誰でも空家数がわかるため、特に入居数が少ない住宅では防犯上の問題があることも想定されます。</p>	<p>募集不可住戸数も公表が必要です。</p> <p>募集不可住戸数は、大阪府の事業により募集しない住戸、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などとしています。</p> <p>また、空家住戸の公表は課題があると考えていることから、住戸数の公表としています。</p>

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
60	<p>業務仕様書 P4</p> <p>II 業務内容</p> <p>1.入居者の公募並びに入居及び過去の手続きに関する業務</p> <p>(1) ア.募集業務 (イ)</p>	<p>センター別募集について以下をご教示ください。</p> <p>①鍵の交付までに辞退があった住戸とはいつまでに辞退した住戸をどのタイミングでどのような周知方法で募集に出すのでしょうか。</p> <p>②募集期間に定めがあればご教示ください。また、定めがない場合は指定管理者の裁量で定めても問題ないでしょうか。</p> <p>③管理業務説明書（募集・収納業務編）では「総合募集で応募割れとなった住戸」は公開抽選によりとありますが、辞退のあった住戸の募集方法は抽選を要する募集もしくは随時募集と同様(先着順)でしょうか。</p> <p>④入居開始日以降に辞退があった住戸が対象とのことですが、辞退住戸の再募集は修繕発注後の場合、次回の修繕費削減と入居時期短縮がメリットになると認識しておりますが、入居開始日以降の辞退であれば鍵交換含め安価にはなるが、結局修繕が必須になり入居時期の短縮は難しくなるのではないのでしょうか。</p> <p>⑤また、入居開始日以降の辞退というのは入居開始日からいつまでの期間が対象なのでしょうか。</p> <p>⑥入居開始日以降は退去という扱いにはならず、あくまで辞退という認識なのでしょうか。</p>	<p>①入居者の決定後、空家修繕することになりますが、空家修繕を実施した（実施中を含む）住戸について、入居決定後鍵の交付までに辞退があった住戸や、入居開始日以降辞退があったが、汚損等の程度が少なくすぐに募集可能な住戸（いわゆる未入居退去）について、早期に入居につなげるよう、次の総合募集を待たず、直近の総合募集で応募がなかった住戸の募集時（現在の応募割れ募集）や次回以降の総合募集時に合わせて募集すること、周知方法は指定管理者のホームページへの掲載することを想定しています。</p> <p>②募集期間については、指定管理者の裁量としています。応募割れ募集時であれば、総合募集の抽選後1週間程度後の募集を想定しています。</p> <p>③公開抽選です。</p> <p>④安価になることはお見込みのとおりですが、鍵交換程度で済むため多少は短縮できると考えます。</p> <p>⑤期間は限定していません。いわゆる未入居退去を対象住戸と考えています。</p> <p>⑥取扱いとしては退去となります。</p>
61	<p>業務仕様書 P5</p> <p>II 業務内容</p> <p>1 入居者の公募並びに入居及び退去の手続きに関する業務</p> <p>(1)ア 募集業務 (ウ)</p>	<p>「総合募集で当選したものの～センター別募集又は次回以降の総合募集で募集を行うこと」</p> <p>II.1.(1).ア.(ア)では入居開始日以降の辞退も含まれていますがこちらでは入居開始日までに辞退した住戸とある。どちらが正しいのでしょうか。また、「センター別募集又は次回以降の総合募集で募集を行うこと」とあるが、指定管理者の裁量でどちらを選択してもいいという認識でよろしいのでしょうか。</p>	<p>II.1.(1).ア.(ア)の方が正しく、入居開始日以降に辞退があった住戸も含んでいます。</p> <p>募集時期については、指定管理者の裁量です。</p>

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
62	業務仕様書 P6 II 業務内容 1入居者の公募並びに入居及び退去手続きに関する業務 イ大阪府民への周知(ア)	募集冊子等を「大阪府が配布する以外の箇所に指定管理者において配布すること」とありますが、管理センターの窓口へ配架する認識でよろしいでしょうか。 また、配布場所に指定があれば各配布先と冊子の数についてご教示ください。	管理センターの窓口を想定しています。なお、管理センター窓口以外にも配架するなど周知を促進してください。 配布場所の指定はありません。必要部数を連絡いただければ、お渡しします。
63	業務仕様書 P6 II 業務内容 1入居者の公募並びに入居及び退去手続きに関する業務 イ大阪府民への周知(ア)	住戸内の写真については団地毎の代表的な間取りをサンプリングしたものでよろしいでしょうか。 また、府が提供する情報の内容をご教示下さい。	住戸内の写真についてはお見込みのとおりです。 府が提供する情報は、問21と同じ。
64	業務仕様書 P6 II 業務内容 1入居者の公募並びに入居及び退去手続きに関する業務 イ大阪府民への周知(イ)	総合募集時（年6回）の前月にモデルルームとして内覧を実施すると記載がありますが、モデルルームの開設・内覧は指定管理期間開始後に対応することよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
65	<p>業務仕様書 P6 II 業務内容 1 入居者の公募並びに入居及び退去手続きに関する業務 イ 大阪府民への周知(イ)</p>	<p>「指定管理者は、前年度の応募倍率が5倍未満の公営住宅及び特公賃を対象に、寝室数（1寝室から4寝室）毎に各1戸以上の住戸をあらかじめ空家修繕を実施し、モデルルームとして使用すること。」とありますが、モデルルームの設置基準について、1倍以上であれば、募集を行えば申込者があると想定されますが、応募倍率5倍未満とされた根拠についてご教示ください。</p> <p>また、現時点において令和6年度の実応募倍率は不明である為、令和5年度の実応募倍率を基準に試算した結果、</p> <p>○A地区 対象住宅 33住宅 モデルルーム必要戸数 83戸</p> <p>○B地区 対象住宅 7住宅 モデルルーム必要戸数 18戸</p> <p>上記戸数が必要となります。（空家住戸数を考慮してません）</p> <p>内覧対応していくにあたり、全てのモデルルームに要員を設置することは現実的ではないと思われる為、空家住戸数が○戸以上の住宅に絞る等の別途基準があればご教示ください。</p> <p>※空家住戸数が少ない住宅でモデルルームを設置すると逆に入居率向上の阻害要因となってしまうことも想定されません。</p>	<p>地区毎に寝室数（1寝室から4寝室）毎に各1戸以上（1地区あたり総数4戸以上）をモデルルームとして使用していただくこととなりますが、応募倍率1倍未満とした場合、すべての寝室数の住戸の確保が困難な場合やモデルルームの住宅所在地の分散により管理が困難になる場合が想定されることから5倍未満としています。</p> <p>モデルルームの必要戸数については、上記のとおり1地区当たり総数4戸以上ですので、要員設置については、現実的に対応いただけるものと考えます。</p>

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
66	<p>業務仕様書 P6 II 業務内容 1入居者の公募並びに入居及び退去手続きに関する業務 イ大阪府民への周知(イ)</p>	<p>「～公営住宅については、総合募集時（年6回）の前月にモデルルームとして内覧（住戸・設備の説明を含む）を1日（6時間）以上実施すること（団地・住戸は指定管理者で選定可能。住戸タイプ別に住宅が異なる場合は、各々について、1日（6時間）以上実施すること。土曜日開催など開催日について工夫すること。）」とありますが、モデルルームの要員としてネットワーク員で対応することは可能でしょうか。</p> <p>また、モデルルームの設置にあたり、例えば、該当住宅の巡回管理員室または3寝室タイプに1名、6時間要員を配置し、住戸タイプ別（2寝室・3寝室・4寝室）に内覧希望者を対応することは可能でしょうか。</p> <p>また、巡回管理員の執務場所が集会所等になっている場合、モデルルーム対応のために新たに空家住戸を巡回管理員室として確保することが可能でしょうか。</p>	<p>モデルルームの業務としては、募集制度や住戸の仕様を内覧希望者に説明するため、管理センター職員を想定しています。</p> <p>内覧希望者の対応について、巡回管理員室または3寝室タイプに1名配置することは可能です。なお、モデルルームは寝室数（1寝室から4寝室）毎に各1戸以上確保する必要があります。</p> <p>また、巡回管理員の執務場所が集会所等になっている場合、「巡回管理員業務」及び「モデルルームの業務」いずれにおいても支障が生じないということであればモデルルームの住戸を巡回管理員室として併用することは可能です。</p>
67	<p>業務仕様書 P6 II 業務内容 1入居者の公募並びに入居及び退去手続きに関する業務 イ大阪府民への周知(イ)</p>	<p>募集の都度住戸を変えることは費用・人的にも現実的には難しいのではと考えています。例えば対象団地の一部では実際にモデルルームを設置し、1年間に変更せずに運用し、他の団地では、360°カメラで撮影した映像を作成し、大阪府営住宅専用HPやチラシ等で案内することで、実際のモデルルーム作成業務の代用とすることは可能でしょうか。</p>	<p>募集の都度住戸を変更することは想定していません。</p> <p>また、特公賃で当該モデルルームに入居を希望した場合は、別のモデルルームを確保していただく必要があります。</p> <p>なお、ホームページやチラシ等で代用することはできません。</p>
68	<p>業務仕様書 P6 II 業務内容 1入居者の公募並びに入居及び退去手続きに関する業務 イ大阪府民への周知(イ)</p>	<p>内覧の実施にあたって、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ありますが、内覧の希望が集中した場合、すべて対応出来ない事が想定されるため、指定管理者の裁量で出来る限りの対応という理解で問題ないでしょうか。</p>	<p>対応することが必要です。物理的に全て対応できないほど多くの希望が集中した場合に限り、府と協議の上、できる限りの対応ということは想定できます。</p>

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
69	<p>業務仕様書 P6 II 業務内容 1入居者の公募並びに入居及び退去手続きに関する業務 イ大阪府民への周知(イ)</p>	<p>モデルルームとして空家修繕した住戸（特公賃を除く）について、募集対象住戸から除外されるものとの認識で問題ないでしょうか。 また、1日（6時間）以上、モデルルームに職員が常駐すると想定した場合に、空調機器の設置や電気・水道開栓手続きが必要になると思われますが、設置費用や使用料金については、指定管理者負担との認識でよろしいでしょうか。 自治会よりモデルルーム設置により入居を阻害している等の理由により、自治会費等の負担を求められた場合、貴府の施策の為、支払う必要はないとの認識で問題ないでしょうか。</p>	<p>モデルルームとして使用している期間中は募集対象外となります。なお、特公賃で当該モデルルームに入居を希望した場合は、入居対象となり、別のモデルルームを確保していただく必要があります。 モデルルームの運用に伴う経費、自治会費については、お見込みのとおりです。</p>
70	<p>業務仕様書 P6 II 業務内容 1入居者の公募並びに入居及び退去手続きに関する業務 イ大阪府民への周知(イ)</p>	<p>モデルルームの最低限の戸数について、「寝室数（1寝室から4寝室）毎に各1戸以上の住戸をあらかじめ空家修繕を実施しモデルルームとして使用すること。」とありますが、公営住宅のモデルルームの最低数は、1地区につき、寝室数毎に各1戸 計4住戸用意すれば問題ないでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
71	<p>業務仕様書 P6 II 業務内容 1入居者の公募並びに入居及び退去手続きに関する業務 イ大阪府民への周知(イ)</p>	<p>モデルルームの最低限の実施時間数について、総合募集月（年6回）の前月に1日（6時間）年間6日間（36時間）で満たすとの認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
72	業務仕様書 P7 II 業務内容 1.入居者の公募並びに入居及び退去の手続きに関する業務 (2) イ.入居説明（定期及び随時）の実施（ア）	「また、その他入居説明に必要な書類を作成すること」とありますが、こういった書類を想定しているかご教示ください。	入居開始日以降の手続きや集合住宅で生活する上でのルールを入居者に注意喚起してもらう資料などを想定しています。
73	業務仕様書 P9 II 業務内容 1 入居者の公募並びに入居及び退去の手続きに関する業務 (3) 入居者の退去	『(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、退去時補修費としての請求で宜しかったでしょうか。その場合、生活保護受給者等であった場合の取り扱いはどの様になりますでしょうか。 現行のルールでは敷金を上限として大阪府の収入となり、指定管理者へは入金されません。	参考資料1) 要綱・基準「大阪府営住宅退去時査定事業実施基準」の参考資料「府営住宅返還事例別事務処理表」の「入居直後の返還」に該当するため、退去時査定の上、請求することとなります。また、生活保護受給者等であった場合は、同事務処理表の「生活保護、減免住戸の返還」に該当し、大阪府の収入となります。
74	業務仕様書 P15 (3) その他の管理業務 エ	1時間以内に事務所を開設できる体制とありますが、コールセンターでの受付体制及び責任者に連絡が取れる体制を整備できている状態、という認識でよろしいでしょうか。ITの活用や電話転送などの手法で業務対応ができるように整備している場合は事務所を開設したとみなす、等の類型をお示しください。	原則、事務所を開設してください。IT、電話転送等は別途協議の上、検討します。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
75	<p>業務仕様書 P15 (3) その他の管理業務 エ</p>	<p>震度4で3名招集、震度6弱以上で全員招集とあるが、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でしょうか。 その他、警備会社への委託や管理センター宛て電話を在宅職員やコールセンターへ転送により災害時の緊急連絡体制を構築することで、管理センター全職員の招集や、時間外の1時間以内の事務所開設の体制を設置の代替手段とすることは承諾いただけるのでしょうか。 また、24時間以内に建物等の被害状況を確認するとあるが、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でしょうか。</p>	<p>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、回答74の通り、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。なお、橋の崩落等により24時間以内が難しい場合は、この限りではありません。</p>
76	<p>業務仕様書 P15 2.入居者への指導及び連絡に関する業務 (3) エ 「危機管理対応マニュアル」の整備及び緊急・応急修繕等の実施</p>	<p>「その他、台風、地震その他自然災害により被害があったとき、又は発生の恐れがある場合、大阪府の指示内容に従い職員を配置すること。」とありますが、状況に応じて協議の上との認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
77	<p>業務仕様書 P15 II 業務内容 2 入居者等への指導及び連絡に関する業務 (3) その他の管理業務 ク 共益費について(オ)</p>	<p>A・B地区における府徴収切替事務実績（対象住宅・切替業務内容・発注実績金額・事務手数料等）をご教示ください。</p>	<p>府徴収切替事務実績については、【追加資料】共益費府徴収切替実績のとおりです。（令和6年度の発注予定額で記載しております）  （追加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>



○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答																																																																																																
78	業務仕様書 P18 3.家賃等の収納に関する業務 (3) 家賃等の滞納整理イ	過去1年間の入金案内対象住戸数を月別でご教示ください。	過去1年間の入金案内対象戸数は、以下に記載のとおりです。 <table border="1" data-bbox="1173 309 2141 715"> <thead> <tr> <th colspan="12">A地区</th> </tr> <tr> <th colspan="4">令和5年</th> <th colspan="8">令和6年</th> </tr> <tr> <th>9月</th><th>10月</th><th>11月</th><th>12月</th> <th>1月</th><th>2月</th><th>3月</th><th>4月</th><th>5月</th><th>6月</th><th>7月</th><th>8月</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>723戸</td><td>967戸</td><td>856戸</td><td>1,012戸</td> <td>712戸</td><td>941戸</td><td>706戸</td><td>1,335戸</td><td>1,354戸</td><td>1,491戸</td><td>1,027戸</td><td>1,493戸</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="1173 528 2141 715"> <thead> <tr> <th colspan="12">B地区</th> </tr> <tr> <th colspan="4">令和5年</th> <th colspan="8">令和6年</th> </tr> <tr> <th>9月</th><th>10月</th><th>11月</th><th>12月</th> <th>1月</th><th>2月</th><th>3月</th><th>4月</th><th>5月</th><th>6月</th><th>7月</th><th>8月</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>283戸</td><td>349戸</td><td>296戸</td><td>395戸</td> <td>279戸</td><td>312戸</td><td>250戸</td><td>425戸</td><td>471戸</td><td>467戸</td><td>376戸</td><td>454戸</td> </tr> </tbody> </table> 令和6年4月からの対象住戸数が増となっているのは、同月から滞納対策が強化されたことによるものです。	A地区												令和5年				令和6年								9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	723戸	967戸	856戸	1,012戸	712戸	941戸	706戸	1,335戸	1,354戸	1,491戸	1,027戸	1,493戸	B地区												令和5年				令和6年								9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	283戸	349戸	296戸	395戸	279戸	312戸	250戸	425戸	471戸	467戸	376戸	454戸
A地区																																																																																																			
令和5年				令和6年																																																																																															
9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月																																																																																								
723戸	967戸	856戸	1,012戸	712戸	941戸	706戸	1,335戸	1,354戸	1,491戸	1,027戸	1,493戸																																																																																								
B地区																																																																																																			
令和5年				令和6年																																																																																															
9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月																																																																																								
283戸	349戸	296戸	395戸	279戸	312戸	250戸	425戸	471戸	467戸	376戸	454戸																																																																																								
79	業務仕様書 P21 4.施設管理に関する業務 (1) ア (イ)	「大阪府の提供するオンラインシステムを通じた修繕依頼を受け付け、対応すること。」とありますが、受電や来所で受け付ける場合と違いはあるのでしょうか。当該システムの概要または詳細をご教示ください。	概要及び受電や来所で受け付ける場合との違いは、次のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・府は各指定管理者に「大阪府行政オンラインシステム」を用いたWeb上で修繕依頼を行うシステム（以下、オンラインシステム）を提供</li> <li>・入居者及び近隣住民（以下、入居者等）がオンラインシステムから写真等を用い施設内の不具合情報を連絡し、修繕を依頼</li> <li>・各指定管理者はオンラインシステムで報告内容を確認し、入居者等と電話で現地確認等を調整、不具合を修繕するとともに、オンラインシステムに対応状況を登録</li> <li>・府は入居者等からの不具合情報及び指定管理者の対応状況を確認するとともに、不具合・対応を蓄積。オンラインシステムを改善</li> </ul>																																																																																																
80	業務仕様書 P22 4.施設管理に関する業務 (1) オ.修繕の引継ぎ	「空家について追加補修（瑕疵補修は除く）がある場合は大阪府と協議の上対応すること」とありますが、追加補修に関する費用の負担は協議の上、精算になる認識でよかったでしょうか。	修繕内容を考慮の上、協議となります。																																																																																																

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
81	業務仕様書 P24 II 業務内容 4 施設管理に関する業務 (5)ウ	「各種データをデータベース化」と記載がありますが、貴府より雛形などを提供いただけるのでしょうか。	業務開始時に提供します。
82	業務仕様書 P29 II 業務内容 7 用地の良好な維持・管理に関する業務 (1)オ	具体的な実施（想定）件数及び入札に係る費用、要員数、実施時期、工期について示していただけませんか。	件数等は《参考価格に含まない事業費》として別途経費の措置対象とし各管理センター単位で協議のうえ定量的に実施していきます。工期は単年度での業務を想定しています。
83	業務仕様書 P29 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ると考えますが、指定管理者が主体で実施する理由をご教示ください。	<p>本業務はストック計画で新たに集約建替事業の対象となった住宅の境界確定を行う際に、協議場所が入居者や近隣住民の生活の場に接していることから、安全かつ適切に業務が行われ、急を要する場合でも迅速に対応できる体制が必要です。そのため、日常的に用地を管理し、状況を把握している指定管理者が府営住宅用地の適正な管理の一環として実施することが適当であると考えています。</p> <p>本業務は集約建替事業に先駆けて境界確定測量等を実施することで円滑な事業推進に寄与すると考え《参考価格に含まない事業》として測量業務発注を指定管理者で行っていただくものです。</p> <p>なお、本業務は指定管理者の本来業務ではありませんが、業務のうち境界確定の最終的な判断は府職員において実施するものであり事業主体はあくまでも大阪府であると考えています。</p>
84	業務仕様書 P31 12官公署等からの照会 に対する回答	「回答後、大阪府が指定する方法によって、対応状況を大阪府に報告すること。」とありますが、大阪府が指定する方法とは、具体的にどういったものでしょうか。回答後からどの程度のスケジュール感で報告する必要があるかもあわせてご教示ください。	官公署等からの照会に対して、回答の都度、速やかに照会文書及び回答文書をPDF化の上、システム内の所定箇所に保存していただきます。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
85	管理業務説明書（施設管理編） P5～7 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』と記載がありますが、精算対象との認識でよろしいでしょうか。また、具体的にどういった設備等になるのでしょうか。	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。
86	管理業務説明書（施設管理編） P6～7 2. 一般（緊急・空家）修繕 【空家修繕基準】	府設置浴槽（SUS製）について、仕様の記載がありませんが、クリーニングでよろしいでしょうか。また、SUS製浴槽の表面について、クリーニングで落ちない錆や水垢の跡については、バッフィングなど追加対応を行う必要がありますでしょうか。	原則、クリーニングです。クリーニングで落ちない場合は追加対応は必要です。
87	管理業務説明書（施設管理編） P26 コ 家用発電機保守点検業務	A地区およびB地区のそれぞれの対象団地における家用発電機設備の直近のオーバーホールの実施年度及び実績金額をご教示ください。	A地区（枚方交北）・・・OH：2014年7月（1,792,000円） B地区（東大阪春宮）・・・OH：実績なし。ただし、R4年10月に10棟燃料ポンプ整備および蓄電池交換、R5年10月に2・10棟蓄電池交換を実施。
88	管理業務説明書（施設管理編） P32 サ“ 昇降機保守点検業務（B:東大阪地区（2年目以降））	業務内容に『一部において指定管理者の裁量による保守会社の選定を自由とする試行実施を行う。』とあり、業務仕様に『2. 対象となるエレベーターは、昇降機一覧表による。』とありますが、昇降機一覧表記載の昇降機から指定管理者が任意に選定しても宜しいでしょうか。 また、『・大阪府委託業務入札へ登録のある会社から選定すること』とありますが、登録会社一覧を開示頂く事は可能でしょうか。	保守会社の選定を行う場合は、昇降機一覧表記載の昇降機から指定管理者が任意に選定してください。1社のメーカー内で複数業者を選定することも可能ですが、複数メーカーを1社で行う選定であってもメーカー毎に分けて契約してください。また、大阪府委託業務入札へ登録のある会社については、大阪府HP入札参加資格者情報検索（ <a href="https://eawww.enyusatsu.pref.osaka.jp/egovwww/GI2070_0530_back">https://eawww.enyusatsu.pref.osaka.jp/egovwww/GI2070_0530_back</a> ）より検索可能です。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
89	管理業務説明書（施設管理編） P37 2. 保守点検各業務仕様書 シ ゴミドラム保守点検	東大阪春宮住宅に設置されているゴミドラムについて、機器の設置年月、及び、メーカーをご教示ください。また、ゴミドラム設備については計画修繕の対応はありますでしょうか。	保守メーカーについては、次のとおりです。 1棟（富士車両株式会社_平成30年更新） 2棟（富士車両株式会社_令和元年更新） 3棟（富士車両株式会社_平成30年更新） 5棟（富士車両株式会社_平成30年更新） 6棟（極東開発パーキング_令和元年更新） 7棟（極東開発パーキング_平成30年更新） 9棟（極東開発パーキング_平成30年更新） 10棟（極東開発パーキング_令和元年更新） 11棟（極東開発パーキング_令和元年更新） 上記、計画修繕で更新済み。
90	管理業務説明書（施設管理編） P40 2. 保守点検各業務仕様書 ソ 環境共生設備保守点検業務	東大阪島之内住宅が対象となっておりますが、具体的な設備（太陽光パネル、風力発電、など）をご教示ください。また、設置年月とメーカーや型番、発電量もご教示ください。	東大阪島之内住宅には、「太陽光パネル」が設置されております。2005年設置、京セラ株式会社製、3.2kWです。 その他説明書記載の風力発電などは、今回公募以外の府営住宅において、設置されており、説明書として標準的に記載されたものとなります。
91	管理業務説明書（施設管理編） P47 ト 防災センター業務 その他	現指定管理者より業務委託しており、R7.4/1の業務開始に伴い、業務引継ぎを行うとありますが、現事業者へ継続して委託する認識でよろしかったでしょうか。	業者選定の権限は指定管理者にあるため、現事業者を継続するかは指定管理者で検討してください。
92	各年度維持管理実績表	各地区の実績一覧維持管理費について、令和4年度までの資料となっておりますが、令和5年度以降に建設された住棟や増築されたエレベーター等の保守費・水光熱費は精算でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
93	各年度維持管理実績表	公社併存住宅である東大阪鴻池住宅について、実績額は総額か府営住宅の負担額のどちらを計上されておりますでしょうか。	府営住宅の負担額のみを計上しています。
94	R4年度維持管理実績表・R4年度維持管理実績表（精算）	緑地保全業務に精算金額が計上されておりますが、実施内容をご教示ください。	飛び地除草等です。
95	施設保守点検データ・サ__昇降機一覧（A：北河内）	一部エレベータの保守点検会社がシンドラ社になっておりますが、現在は日本オーチスエレベータが対応しているという認識で間違いないでしょうか。	お見込みのとおりです。
96	施設保守点検データ・サ__昇降機一覧	「戸開走行保護装置」欄に「○(H26)」等という記載がございますが、こちらは装置の追加年度を表すものであり、記載によって業務仕様変更や、指定管理料の参入科目等を区別をするものではないと認識してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
97	施設保守点検データ・サ__昇降機一覧（A：北河内）	8枚目以降に「大東朋来」「大東末広」団地の記載がございますが、これはA地区ではなくB地区の所管ではないでしょうか。	「大東朋来」については、ご指摘のとおりB地区の所管となります。「大東末広」については、A地区となります。 修正した一覧表は、別添資料【修正資料】「サ_昇降機一覧(訂正)」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。)

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
98	施設保守点検データ・サ __昇降機一覧	<p>「防犯カメラ（府設置）」について記載がありますが、この保守費用も全額提案指定管理料に含めてよろしいでしょうか。</p> <p>特定のカメラ、団地等について含めるべきでない費用がある場合はご教示ください。</p> <p>また、「○」の他「R01」等の記載がある箇所がございますが、これは設置年度を示すもので記載によって業務仕様変更や、指定管理料の参入科目等を区別するものではないと認識してよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。また、団地等について含めるべきでない費用は他にございません。</p>
99	施設保守点検データ・タ __府営住宅電波障害エリ ア一覧	<p>吹田岸部住宅および箕面桜住宅については、他エリアの府営住宅と思われます。本件の仕様に含むものか、ご教示いただけますでしょうか。</p>	<p>吹田岸部住宅及び箕面桜住宅については、A地区及びB地区の対象外の団地となります。</p> <p>修正した一覧表は、別添資料【修正資料】「タ_府営住宅電波障害エリア一覧」のとおりです。</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>
100	施設保守点検データ	<p>「緊急時連絡業務一覧表」がございませんでしたので、ご提供をお願いいたします。</p>	<p>問24と同じ。</p>
101	その他	<p>以下過去3年間の実績数及び金額をエリアごとにご教示ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・印刷製本費</li> <li>・管理センターの来所者数</li> <li>・入電件数</li> </ul>	<p>印刷製本費については、提供している「④参考資料¥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」を参照してください。</p> <p>なお、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。</p> <p>府では管理センターの来所者数、入電数について、実績データを集計していません。</p>
102	巡回管理員及びネット ワーク員に関する資料	<p>資料において、2つの住宅が同じ曜日・時間帯・場所で巡回業務を実施していますが、同時実施という認識でよろしいでしょうか。（A地区：寝屋川三井と寝屋川秦、門真古川橋と門真御堂、枚方田ノ口と枚方交北第2、交野梅ヶ枝と交野梅ヶ枝第2）</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
103	巡回管理員及びネットワーク員に関する資料	要員把握の参考とするため、現行の巡回管理員の体制表（スケジュール表）をご教示ください。	提供している「④参考資料¥02_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 .pdf」を参照してください。
104	空家見学会	空家修繕費が寝室数と居住年数により設定されておりますが、今回の空家見学会住戸の前入居者の居住年数をご教示ください。 また、当住戸の損耗状況は修繕費用面から見て、居住年数に対して傷みが少ない・平均的・多い、の何れになるのでしょうか。	居住年数については、問13と同じ。 また、居住年数損耗状況は修繕費用面から見て別添資料【追加資料】「空家見学会の住戸」に記載のとおりです。 参考に、空家見学時の空家修繕査定を提供します。別添資料【追加資料】「空家修繕査定」のとおりです。 ただし、査定内容については、レンジフードなどの計画修繕未施工を除きます（精算するもの）  (追加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。)
105	【A地区（北河内地区）】R2-R4_維持管理_実績一覧・雨水貯留槽付帯設備点検	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)に記載のない枚方東牧野、枚方牧野北住宅に金額が入っていますが、こちらは新設されているのでしょうか。	記載に誤りがありました。 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。 枚方東牧野住宅を追記しました。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。両団地とも点検保守の対象としてください。
106	【A地区（北河内地区）】R2-R4_維持管理_実績一覧・駐車場内口ポットゲート保守点検	管理業務説明書（施設管理編）44ページでA地区の駐車場内口ポットゲート保守点検業務は、守口佐多中、枚方田之口住宅となっておりますが、守口藤田、守口八雲北住宅に金額が入っていますが、こちらは新設されているのでしょうか。	記載に誤りがありました。 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。 なお、修正点は次のとおりです。 守口藤田、守口八雲北住宅の令和2年度維持管理_実績一覧表の駐車場内口ポットゲート保守点検業務に記載のある金額は、定期点検・安全点検の金額になります。記載金額については修正ございません。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
107	【A地区（北河内地区）】R2-R4_維持管理_実績一覧・防災センター	管理業務説明書（施設管理編）45ページで防災センター業務の対象住宅は東大阪春宮住宅（B地区）となっておりますが、寝屋川三井、寝屋川寝屋住宅に金額が入っています。どの様な業務を実施するのかご教示頂けますでしょうか。	記載に誤りがありました。 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。 なお、修正点は次のとおりです。 保守名称が、「防災センター」ではなく、「段差解消機」が正しく、名称を修正いたします。記載金額については修正ございません。
108	様式第3号 収支計画書	項目については、提案書の積算の考え方等に合わせて変更をしてもよろしいでしょうか。	項目名は変更できません。 項目の括弧書きは一般的なものとして例示したものです。 必要に応じて追記することは可能です。
109	業務仕様書15頁 エ「危機管理対応マニュアル」の整備及び緊急・応急修繕等の実施	『火事により府営住宅が被災した場合には、「災害・事故等対応マニュアル（府営住宅 指定管理者用）施設管理編」に基づき大阪府に報告するとともに、鎮火後は必要に応じて応急修繕を行うこと。』と記載されていますが、応急修繕の基準（条件、範囲、時期）について具体的にご教示ください。 また、そもそも火災被害についての債権は貴府にあるかと存じますが、入居者失火による火災復旧修繕や失火者への修繕費請求を指定管理者が行うというのは法的に問題があると考えますが、いかがでしょうか。	応急修繕の条件は状況により異なりますが、範囲は火災により被害を受けた全ての施設、時期は他の入居者に影響があることから早期となります。 大阪府営住宅指定管理者募集要項P17に記載があるように事故・火災による施設・設備等の維持補修は指定管理者の負担となります。
110	募集要項6頁 (3) 特定管理者に係る 権限①	自主事業の実施について、「遅くとも指定管理期間開始の翌年度から実施」とありますが、提案する内容等により全てを次年度からできない場合も出てきますが、その場合、ご協議頂けますでしょうか。	提案する内容等に関わらず、遅くとも翌年度から実施していただくこととなります。



○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
111	募集要項15頁 ③その他イ	「指定期間中に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については別途措置します。」とありますが、現段階で予定している住戸、団地はございますか。また、対応する対象としては団地単位となりますか。	現時点で令和7年度から府徴収への切替を予定している住宅は、A地区9団地、B地区2団地を予定しています。なお、精査中であることから、全団地が切り替えできるかどうかは現時点では不明です。 対象とするのは団地単位です。
112	業務仕様書1頁 3業務の実施体制(1) 管理事務所設置場所	管理事務所の設置について、2カ所開設することは可能でしょうか。可能な場合、システムの工事費用等をご負担頂けませんでしょうか。また、特定の業務のみを行う事務所を主たる事務所とは別に開設することは可能でしょうか。	問19と同じ。
113	募集要項17頁 (5) 指定管理者と大阪府の責任分担	維持管理・運営段階における物価変動について、団地共用部等における光熱水費の大幅な値上げ等が生じた場合、補填についてご協議頂けるでしょうか。	大阪府営住宅指定管理者募集要項P17に記載があるように、物価変動は原則指定管理者の負担となります。
114	業務仕様書1ページ (3) 実施体制 エ	建築士等の資格者について、業務実施体制が担保できれば管理事務所に常駐する必要はないとの認識で間違いありませんでしょうか。	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。
115	業務仕様書30頁 8その他事業への協力	記載の『風呂設備設置事業』ですが、風呂・給湯器設置してから入居までに一定期間があり、その間にメーカー保証が切れた場合、新入居すぐに修繕が必要と判明した際の費用負担は指定管理者となるでしょうか。	風呂設備設置事業は、指定管理者と工事受注者において、設計図書に基づき、実施されたものであり、重大な瑕疵を除いては工事完了から1年以内に修補の請求を行わなければならないとされており、期間を過ぎた修補が判明した場合は、風呂付府営住宅同様、指定管理者において、負担願います。
116	業務仕様書17頁 ク共益費について(イ)	入居者が大阪府に支払う共益費に相当する光熱水費、維持管理費等の直近4年分の金額についてご教示下さい。	R2-R4_維持管理_実績一覧の光熱水費をご確認ください。
117	業務説明書(施設) 51・52頁 ネ、ノ	ネ共用部水光熱費支払業務、ノ徴収切替に伴う共用部水光熱費支払い業務の水光熱費は、実績一覧(維持管理費)の表にすべて反映されておりますでしょうか。反映されてないようでしたら別途、追加資料にてご説明下さい。	R2-R4_維持管理_実績一覧に反映されています。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答																								
118	業務仕様書21頁 4施設に関する業務 (1)イ(イ)	原状回復にかかる費用の徴収を免除した費用実績並びに退去者が負担すべき原状回復費用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年分をご教示願います。	<p>原状回復にかかる費用の徴収を免除した費用実績</p> <table border="0"> <tr> <td>A地区</td> <td>令和5年度</td> <td>9,312,776円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>令和4年度</td> <td>9,959,424円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>令和3年度</td> <td>13,012,081円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>令和2年度</td> <td>8,278,093円</td> </tr> <tr> <td>B地区</td> <td>令和5年度</td> <td>5,012,225円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>令和4年度</td> <td>3,295,320円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>令和3年度</td> <td>3,287,270円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>令和2年度</td> <td>3,333,339円</td> </tr> </table> <p>退去者が負担すべき原状回復費用を支払わなかった実績については、退去時の現状回復費用に係る債権が指定管理者に帰属しているため、府では把握しておりません。</p>	A地区	令和5年度	9,312,776円		令和4年度	9,959,424円		令和3年度	13,012,081円		令和2年度	8,278,093円	B地区	令和5年度	5,012,225円		令和4年度	3,295,320円		令和3年度	3,287,270円		令和2年度	3,333,339円
A地区	令和5年度	9,312,776円																									
	令和4年度	9,959,424円																									
	令和3年度	13,012,081円																									
	令和2年度	8,278,093円																									
B地区	令和5年度	5,012,225円																									
	令和4年度	3,295,320円																									
	令和3年度	3,287,270円																									
	令和2年度	3,333,339円																									
119	募集要項11～13頁 【入居に伴う空き家修繕費用に掛かる参考価格表】	残置物処理、特殊清掃、入居開始日以降の辞退における費用は、空家修繕と同様に設定した単価による件数精算して頂けるとの認識で間違いありませんでしょうか。	実施した件数分を精算します。																								
120	災害・事故等対応マニュアル 3. 事前の措置	可動式発電機の調達費用並びに運搬費用は、事後に別途精算頂けるのでしょうか。また、非常用水栓を設置している住宅並びに設置数、設置場所についてご教示下さい。	<p>募集要項P51「リスク分担表」維持補修「天災その不可効力による施設躯体、設備の損壊復旧」に該当するとみなし、協議事項とします。ただし、指定管理者として停電を想定した事前の措置として、可動式発電機の準備や調達費用並びに運搬費用についても、迅速な対応が行えるよう準備しておいてください。</p> <p>参考として、別添資料【追加資料】「停電に備えた可搬式発電機の準備状況報告」記入例及び「非常用水栓の整備状況（停電による断水時のみ活用可）」を提供します。</p> <p>(追加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>																								
121	業務仕様書10頁 (3)入居者の退去ク	退去精算後に不足する原状回復費用について、指定管理者の債権として残った件数と金額について、過去4年間の実績をお示し下さい。	指定管理者の債権となるため、大阪府では把握していません。																								

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
122	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	参考価格表に該当しない火災住戸等、原状回復工事費用が高額となる住戸については、別途、費用等についてご協議頂けるとの認識でよろしいでしょうか。	費用が高額となる住戸も原則、募集する必要がありますが、火災のあった住戸など募集できない住戸がある場合は、府の承認を受けてください。
123	募集要項15頁 エ「危機管理対応マニュアル」の整備及び緊急・応急修繕等の実施	地震発生時において、震度により管理センター職員を招集することとなっておりますが、職員が被災した状況の場合、免責して頂けるとの認識でよろしいでしょうか。	職員が負傷等により参集が困難で、その代替要員も含め、対応が不可能となった場合は免責されます。
124	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	確認となりますが、様式03収支計画書及び別紙にパターン別の戸当たり単価並びに戸数を見立てて修繕費用を積算、提案することとなっておりますが、実際の精算においては、提案単価に該当するカテゴリにおける実施戸数にての精算となるとの認識で間違いないでしょうか。もともと見立てた単価カテゴリに件数分を掛けた総額が予算となるのでしょうか。	提案いただく内容は「パターン別の戸当たり単価」「残置物処理の単価・特殊清掃の単価・入居開始日以降の辞退（鍵交換等）の単価」「・入居に伴う空家修繕費用に係る管理事務費（人件費等）の単価」です。 「戸数を見立てて」と記載がありますが、戸数は表1から表3に記載しているとおりです。 提案いただいた各単価に戸数を乗じたものが「入居に伴う空家修繕費用」に係る提案総額となります。 しかしながら、実際の支払いについては、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支払います。
125	維持管理_実績一覧	団地ごとの光熱水費が記載されておりますが、この他に負担すべき光熱水費はございますでしょうか。	その他負担すべき光熱水費はございません。
126	空家見学会における質問について	8月27日の空家見学会にて見せて頂きました枚方三栗住宅14-405号室ですが、何年、入居された住戸となりますか。また、この住戸修繕費用としては、貴府としては参考価格表のどのカテゴリとなるかご教示ください。	問104と同じ。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
127	<p>募集要項11～13頁 【入居に伴う空き家修繕費用に掛かる参考価格表】</p>	<p>入居者募集（1回目）で入居辞退により再募集で一定期間後に入居となった場合、鍵交換・クリーニングとは別に設備点検（水道・ガス・電気）が必要との認識ですが、記載がありません。設備点検は不要、点検未実施による不具合・事故発生の責任は貴府にあるとの認識で良かったでしょうか。また、辞退住戸再修繕についての適用は、当指定管理期間前の辞退住戸は適用外との認識で良かったでしょうか。</p>	<p>設備点検は必要です。 下記の「上記以外の空家修繕・・・（修繕前に協議（現地確認含む））」に該当するため、修繕前に協議が必要です。 指定期間前の辞退住戸も同様の取扱いです。</p> <p>※次期指定管理期間の前後で区別することではなく、入居者募集（1回目）を行い、入居者が決定し、空家修繕を実施した住戸において、入居開始日以降に辞退があった場合は、次の入居者募集（2回目）に係る住戸の修繕費用は（表2）記載の「入居開始日以降の辞退（鍵交換等）」の単価を支出します。（（表1）記載のパターン別の戸当たり単価は支出しません。）</p> <p>さらに、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は、下記の単価を支出します。（鍵の交付前に辞退があった場合も同様。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ クリーニングのみの場合（鍵交換がある場合も含む）：（表2）記載の「入居開始日以降の辞退（鍵交換等）」の単価（（表1）記載のパターン別の戸当たり単価は支出しません。）</li> <li>・ 上記以外の空家修繕を伴う場合：（表1）記載の「居住年数5年未満の戸当たり単価」（修繕前に協議（現地確認含む））</li> </ul>
128	<p>募集要項32頁 12その他（4）</p>	<p>業務の引継ぎについて、空家修繕費用並びに緊急修繕についての記載がございますが、保守点検における指摘事項の是正修繕等については、どの時点において分界点とされますでしょうか。また、指摘事項の改善がされてなかった場合、その費用は免責されるとの認識で間違いありませんでしょうか。</p>	<p>改善が必要なものについては、指定管理期間内に是正していただきますが、保守点検の修繕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。</p>

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
129	業務説明書（施設管理編）1頁、52頁 1. 対象業務一覧表（施設関係）	施設の保守点検に関する業務 フ風呂設備再利用に伴う点検について、過去4年間の実績金額と件数をご教示下さい。また、費用としては緊急修繕費からの支払いとなりますでしょうか。	過去4年間で、譲渡された浴槽設備は、府営住宅全体で45件、再利用実績は、1件です。点検金額は、空家修繕時の風呂付住戸の点火等確認と同等であり、空家修繕費に含めてください。
130	業務説明書（施設） 22・23頁 ク	消火器の点検基準改正により、蓄圧式消火器の内部点検（放射試験）が必要ですが、年度別・住宅別に該当消火器本数をご教示ください。	耐用年数10年の間の内部点検の年度別・住宅別については、紛失補填などが原因で、同一団地であっても異なる場合がありますが、別添資料【追加資料】「参考消火器取替設置年」を提供します。  (追加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。)
131	業務仕様書3頁 1 (1) 募集業務	「空家を原則全て募集すること」とありますが、毎回の総合募集で空家全住戸を募集に出さなければならない、という事でしょうか。	次期の指定管理期間5年間で全ての空家（指定管理期間中に空家となる住戸を含む）を募集するという意味です。
132	業務仕様書15頁 エ「危機管理対応マニュアル」の整備及び緊急・応急修繕等の実施	現行では『大阪府営住宅の火災による施設・設備等の維持補修に伴うリスク負担』で貴府より各指定管理者に一定額お支払いいただいておりますが、新たな指定管理業務においても同様にお支払いいただけるという事で良かったでしょうか。 また、その概算額をご教示ください。	令和元年度公募の火災のリスク分担は協議事項であったため、『大阪府営住宅の火災による施設・設備等の維持補修に伴うリスク負担に係る契約書』により、一定額を支出していましたが、令和6年度公募では、火災のリスク分担は指定管理者負担となっているため、『大阪府営住宅の火災による施設・設備等の維持補修に伴うリスク負担に係る契約書』による支出はありません。なお、火災住戸の取り扱いは回答36を参照してください。
133	業務仕様書30頁 8その他事業への協力	記載の事業については、其々の業務で事務費・諸経費を貴府より別途お支払いいただけるとの認識で良かったでしょうか。	各々の事業に係る事務費等については、指定管理料（人件費・事務費・事業費）に含んでおります。（指定管理料は過去の実績に基づいて算定しています） ただし業務仕様書24頁に記載の「5. 建替事業・集約事業の入居・退去関連事務に関する業務」（EV事業による移転も含む）のうち、大阪府からの依頼により指定管理者が行う（2）業務手続きについては経費を支払います。また、住戸内バリアフリー化業務、風呂設備設置業務については指定管理業務とは別に事務費・諸経費を含め、契約を締結しております。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
134	<p>業務説明書（施設）53 頁 【参考】計画修繕等</p>	<p>計画修繕修繕項目について定義をご教示ください。 下記の通りの認識で良いでしょうか。</p> <p>① 府が行う工事を指定管理者が代わって実施する工事 ② 災・地変（落雷・地震・洪水等）施設・設備の改修工事 ③ 府から計画修繕として認められた工事 ④ 府から依頼（発意）のあった工事 ⑤ 前協議を実施したうえで貴府が認めた工事 ⑥ 用年数または修繕サイクルを経過し、改修や機器全交換を要した工事 ⑦ 修が必要な工事だが、部品等の補修部材がなく、別の機器で新たに全交換を実施しなければならなかった工事 ⑧ 車場に関する維持補修・迷惑駐車、空き区画対策</p>	<p>大阪府営住宅管理業務説明書（施設管理編）P53に記載の計画修繕修繕項目は、概ねお見込みのとおりですが、指定管理業務ではなく公営住宅法の管理代行者により実施される修繕内容になります。</p> <p>空家修繕等の中で実施する計画修繕未施工住戸に係る計画修繕業務につきましては、参考価格に含まない業務として別途協議書を締結いたします。</p>
135	<p>募集要項11頁 【指定管理料(人件費・事務費・事業費)に係る参考価格】</p>	<p>各地区人件費の算定根拠をご教示ください。(想定人員数、1名当たりの年間単価) ※ A 地区の場合、指定管理者管理センター一覧表における現在の管理センター総職員数70名の場合、1名当たりの年間単価は2,833千円となりますが、法定福利費等関節人件費を含む適正な人件費が見込まれておりますでしょうか。</p>	<p>各地区の人件費の参考価格は、過去の支出実績額に公募開始前の賃金水準等変動要素を乗じて算出しています。</p> <p>必要な職員数等は各事業者で判断してください。</p>
136	<p>募集要項13頁 残置物処理等の各単価</p>	<p>残置物処理、特殊清掃、入居開始日以降の辞退(鍵交換等)、入居に伴う空家修繕費用に係る管理事務費(人件費等)の各単価は、指定期間中固定です。とありますが、急激な物価・賃金上昇が想定される中で、当該各単価が固定では対応しきれないことが考えられます。固定とされている理由をご教示ください。</p>	<p>指定管理者制度の趣旨に則り、物価変動は原則指定管理者の負担としているためです。</p>

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
137	募集要項15頁 ③ イ	※に関しては別途事務に係る経費を措置します、とのことですが、指定管理料とは別に、経費をお支払いいただけると考えてよろしいでしょうか。過去3年間の経費実績をご教示ください。	※の業務に関しては、指定管理料には含まれておらず、《参考価格に含まない事業費》により別途協議書を締結して支出します。なお、※の業務の経費は、※の業務に対する10%となります。府徴収切替事務実績は問77と同じ。
138	募集要項17頁 (5)【リスク分担表】	法令・条例等の変更は指定管理者の負担となっておりますが、法改正に伴い新たに必要となる点検などがあった場合、そのリスク分担も指定管理者にあるというご認識でしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、法令改正により必要となった施設躯体の維持補修（入居者の安全確保を目的として施設躯体の改修が必要となった場合）のみ大阪府負担です。
139	募集要項17頁 (5)【リスク分担表】	事故・火災による施設・設備等の維持補修は指定管理者の負担となっておりますが、火災発生住戸の修繕は非常に高額な修繕費となり、過去に復旧費用で5,000千円以上が必要となった事例がありました。 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。	大阪府営住宅条例第51条の府が有する入居者たる原因者に対する損害賠償請求権は、民法第422条類推適用及び第500条の法意により、補修料を支払った指定管理者に代位し、指定管理者が入居者たる原因者に修理相当金を求償することになります。よって、リスク分担は指定管理者になります。
140	募集要項17頁 (5)【リスク分担表】	『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、【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、どの程度の物価変動を見込んでいただいておりますでしょうか。	各地区の参考価格は、過去の支出実績額に公募開始前までの物価・賃金水準等変動要素を乗じて算出しています。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
141	募集要項17頁 (5)【リスク分担表】	<p>【指定管理料(人件費・事務費・事業費)に係る参考価格】にて見込んでいただいている物価変動を超える変動が生じた場合は、別途協議を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・受注者両方の立場として行動する必要があると考えております。)</p> <p>また、想定以上の物価変動があっても、『指定管理者が提出済の収支計画を超える支出があった場合のみ、その該当額分の補填を検証する。』との貴府の見解に変わりございませんでしょうか。</p>	<p>令和5年11月29日付けで内閣府・公正取引委員会から発表されている「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」については承知しています。</p> <p>指定管理者制度の趣旨を踏まえて、施設運営に支障をきたさないように、協議等を含め、適切に対応していきます。</p>
142	募集要項17頁 (6)提案内容等の遵守	<p>次回の指定管理者選定時に減点措置を講じる場合があります。とのことですが、今回減点をされる事業者はおりますでしょうか。</p>	<p>選考に関わることから回答できません。</p>
143	業務仕様書1頁 3(1)管理事務所設置場所	<p>管理事務所の設置場所は地区内に1つとし、とありますが、A地区、B地区の単位で地区内に1つと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>問19と同じ。</p>
144	業務仕様書3頁 II 1(1)ア募集業務	<p>募集計画に反映できない住戸について、空家修繕費の単価が非常に高額であり、指定管理料の範囲内で修繕を実施することができない場合、募集しない事とすることが出来ると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>問122と同じ。</p>
145	業務説明書(施設管理編)8頁～ 3.保守点検各業務仕様書	<p>各業務において保守点検実施事業者の指定がある業務、指定事業者をご教示ください。(昇降機、令和7年度の自家用電気工作物、緊急時連絡以外で)</p>	<p>保守点検業務仕様書P44「ツ 駐車場ロボットゲート保守点検業務」及び「テ 機械式立体駐車装置保守点検業務」がございしますが、事業者の指定はありません。</p>



○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
146	業務説明書(施設管理編)22頁 ク消防用設備点検業務	消火ホース・連結送水管の耐圧試験は緊急修繕(空家修繕以外の修繕)として実施すればよろしいでしょうか。 年度別、住宅別に対象数量をご教示ください。	消火ホース・連結送水管の耐圧試験は施設保守点検として実施してください。 年度別、住宅別に対象数量については、紛失補填などが原因で、同一団地であっても異なる場合がありますが 参考に、連結送水管の点検実施年度について、別添資料「【追加資料】「消防設備点検 連結送水管耐圧試験実施年度一覧表」を提供します。  (追加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。)
147	業務説明書(施設管理編)52頁 ヒ徴収切替に伴う施設・設備等の維持管理費支払い業務	本業務に係る費用(事業者への業務委託料相当額及び経費相当額として業務委託料相当額の10%を含む額)は指定管 理料に見込む必要はないと考えてよろしいでしょうか。 見込む必要がある場合、過去3年間の実績額をご教示ください。	お見込みのとおりです。
148	事業場別内訳表	予備発(kVA)欄に35とありますが、業務説明書(施設管理編)26頁に記載の発電機容量は60kVAとあります。正しい容量をご教示ください。	ご質問の発電機容量は、35kVAが正しい容量となります。
149	ケ_07-2 契約書別紙1 事業場別内訳表	151,800と記載があるのは令和6年度の年間契約金額(税込)と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、151,800円は令和6年度の年間契約金額（税込み）です。
150	住宅施設点検マニュアル 5頁～ 点検実施基準表	灰色になっている項目については点検不要の項目と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
151	維持管理実績一覧	光熱水費の実績は、業務説明書(施設管理編)ネ、ノ、ハの業務における支払い実績額と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理番号	質問項目	質問内容(要旨)	回答
152	維持管理実績一覧	R4年度維持管理費(精算)の光熱水費の実績はエレベーター新設等によりR4年度に新たに発生することとなった光熱水費の支払いと想定しますが、R5及びR6年度に追加となっている費用がありましたら、実績及び年間見込額をご教示ください。 開示いただけない場合、その分の光熱水費については別途精算と考えてよろしいでしょうか。	R5、R6年に新たに管理することとなった施設に関する光熱水費は別途精算となります。
153	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。 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。	現時点で改正の予定はありません。
154	様式3収支計画書	人件費・事務費・事業費の総額が指定管理料(人件費・事務費・事業費)に係る参考価格を超過しない収支計画になっていないと評価が0となりますでしょうか。	お見込みのとおりです。
155	様式3別紙(R6年度公募(空家修繕費計算書))	設定されている戸数は現在空家となっている住戸(R7年度に募集する全住戸)の戸数と考えてよろしいでしょうか。戸数の根拠をご教示ください。	空家修繕見込み戸数は昨年度の空家戸数（大阪府の事業により募集しない住戸等の数を除く。）に団地ごとの応募率（応募戸数／募集戸数）を乗じ、退去見込み戸数を加算したものです。空家は原則すべて募集する必要があります。
156	様式3別紙(R6年度公募(空家修繕費計算書))(A地区用)	参考価格(単価)の算定根拠をご教示ください。(過去の実績単価を基準にR7年度までの建設工事費デフレーター(建築補修)を乗じた単価でしょうか)	空家修繕実施基準に基づき、全地区の修繕実績から項目、数量を算出し、市場価格等により算出しています。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
157	様式3別紙(R6年度公募 (空家修繕費計算書)) (A 地区用)	参考価格(単価)の算定において、これまでは指定管理者にて予算の執行状況を踏まえ、募集住戸の選定を実施してきたことから、高額な空家修繕費が必要な住戸が多く残っております。今後すべての住戸を募集に出す場合、過去の実績額を基準として参考価格を設定されていると、大幅に実績額が超過する恐れがあると考えますが、そのような影響も含めて参考価格をご設定いただいておりますでしょうか。	空家修繕実施基準に基づき、全地区の修繕実績から項目、数量を算出し、市場価格等により算出しています。
158	業務説明書(施設管理 編)44頁 ツ駐車場内ロボットゲート 保守点検業務	(枚方田ノ口住宅)有限会社ジャストシステムの電話番号が使われていないとなるため、連絡先をご教示ください。	下記のとおり修正いたします。 (枚方田ノ口住宅)有限会社ジャストシステム（廃業） 後継会社：株式会社アクト 電話 06-6821-0022
159	業務説明書(施設管理 編)38・39頁 ス緊急時連絡業務	各地区の団地別設置箇所（受信代行対象住宅、機械監視設備対象住宅、機械監視警備対象住宅、有線・無線状況）をご教示ください。	問24と同じ。
160	業務説明書(施設管理 編)54頁 別添資料一覧 ウ計画修繕等	備考欄に記載の『計画修繕履歴一覧』をご提示ください。	別添資料【追加資料】『計画修繕履歴一覧』を提供します。  (追加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。)
161	募集要項12頁 (表1)	建設時期が「平成7年度以前」と「平成8年度以降」で単価設定が大幅に異なりますが、建設時期に関係なく居住者次第で高額となります。 建設時期で単価設定されている理由をご教示ください。	平成8年度に大阪府の標準仕様（間取り、設備等）が大きく変更となったため、「平成7年度以前」と「平成8年度以降」で区分しています。

○府営住宅指定管理者公募（令和6年） 質問と回答一覧

整理 番号	質問項目	質問内容(要旨)	回 答
162	募集要項17頁 (5)指定管理者と大阪府 の責任分担	リスク分担表に『施設・設備等の経年劣化による維持補修 (管理上緊急を要するもの)』とありますが、例えば埋設 配管が水漏れを起こしている事を水道メーター等で察知し た際、その原因調査や補修工事に係る費用の負担者は大阪 府との認識で良かったでしょうか。	『施設・設備等の経年劣化による維持補修（管理上緊急を要するもの）』は指定管 理者負担です。例のような事案も原則指定管理者の負担となります。