

## 「加古川市営住宅指定管理者募集要項」等に関する質問及び回答

受付日：令和7年6月9日

回答欄について

※金額は特に記載がなければ税込です。

※年号の表示は特に記載がなければ年度を意味します。（例：R6→令和6年度）

※過去の実績は特に指定がなければ、過去3年分を掲載しています。

| 番号 | 募集要項・仕様書の別 | ページ | タイトル           | 質問内容                                                                                                     | 回答                                                                                                                                                                                                                                                                    | 回答日   |
|----|------------|-----|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 12 | 募集要項       | 5   | 10(3)説明会・現地見学会 | 見学を実施した住戸の修繕費用についてご教示ください                                                                                | 複数戸をまとめて空家修繕している場合があるため、部屋ごとの詳細な金額は開示できませんが、参考金額を示します。<br><br><参考> ※共通経費を直工費按分して計算し、千円未満を切り上げています。<br>東神吉住宅71-1-10-89（中層）：379,000円<br>東神吉住宅71-1-11-112（中層）：1,600,000円<br>東神吉住宅67-1-4-19（低層、2戸1）：2,558,000円<br>東神吉住宅68-2-8-45（低層）：381,000円<br>土山3-302(中層（L）：1,525,000円 | 6月25日 |
| 20 | 募集要項       | 10  | 14事務の引継        | 引継時に指定管理者で見込んでおく費用があればご教示ください。（例：現地同行等に使用する車両費・駐車場代等）                                                    | 令和8年4月1日から9月30日までの間の人件費、現場同行等OJTに係る費用（車両、駐車場、保険）、事務用品、マニュアル作成に必要な費用等が想定されます。<br><参考><br>駅前立体駐車場ビル内 月極賃料13,200円/台<br>※必ずしも駅前立体駐車場のビルを駐車場を契約する必要はありません。                                                                                                                 | 6月25日 |
| 29 | 仕様書        | 2   | 6(1)管理事務所      | 管理事務所を設置するうえで、日常的に要する各種事務所関連費用については、指定管理者負担という認識でよろしいでしょうか。（駐車場費用、事務所に係る光熱水費、廃棄物処分費、消防設備点検等法定設備点検等）      | お見込みのとおりです。<br>ただし、個人情報や機密情報の入った廃棄物以外の一般廃棄物の処分費、消防設備に係る維持管理については市負担の賃料等に含まれています。個人情報等の入った書類については、市の廃棄処分の際に合わせて処分することも可能です。                                                                                                                                            | 6月25日 |
| 38 | 仕様書        | 9   | 3(2)退去手続き及び検査  | 退去者が行うべき原状回復ができていない場合は原状回復をするよう指導とありますが、その上で支払いを実施してもらえない場合の対応は指定管理者としてどこまで行う想定でしょうか。                    | 原則、原状回復を確認できるまで退去を認めないため、速やかに原状回復するよう指導してください。入居者が指定管理者と私法上の修繕契約を結ぶ場合（指定管理業務外）は、受注者として対応してください。                                                                                                                                                                       | 6月25日 |
| 44 | 仕様書        | 16  | 3滞納督促に関する業務    | 令和4年度から令和6年度までの、督促件数を各年度ごとに教示いただけますでしょうか。                                                                | 督促状送付<br>令和4年度：605件<br>令和5年度：648件<br>令和6年度：628件                                                                                                                                                                                                                       | 6月25日 |
| 45 | 仕様書        | 19  | 6債権放棄に関する業務    | 退去者が負担すべき原状回復を実施してもらえない場合の貴市の債権について現状の額並びに過去の放棄金額を直近5カ年で教示ください。                                          | 現在、原状回復費用としては量の表替え、襖の張替えを修理自己負担金として請求しています。令和6年度まで未納となっている負担金は1,421,625円です。直近5年間で負担金の債権放棄は実施していません。                                                                                                                                                                   | 6月25日 |
| 46 | 仕様書        | 20  | 1(1)一般修繕       | 令和4年度から令和6年度までの、発注先事業者名・業務内容・金額等が各修繕ごとにわかる実績資料をご開示頂けないでしょうか。また、合わせて市内事業者への発注率もご開示いただけますと幸いです。            | 発注先事業者については、内規により不開示としています。修繕内容及び金額については回答別紙4を参照してください。<br>全て市内業者または準市内業者（本店は市外だが受任者（契約先）が市内）に発注しています。                                                                                                                                                                | 6月25日 |
| 50 | 仕様書        | 20  | 1(2)空家修繕       | 令和4年度から令和6年度までの、発注先事業者名・業務内容・金額等が各修繕ごとにわかる実績資料をご開示頂けないでしょうか。また、合わせて市内事業者への発注率もご開示いただけますと幸いです。            | 発注先事業者名については、内規により不開示としています。実施件数及び金額については、仕様書P21のとおりです。<br>なお、基本協定締結後の引継ぎにおいて、業務の実施に必要な資料を提供します。                                                                                                                                                                      | 6月25日 |
| 51 | 仕様書        | 20  | 1(2)空家修繕       | 現状発注している空家修繕について、可能な範囲で発注仕様のサンプル実績をご開示いただけますでしょうか。                                                       | 内規により積算内訳書の中科目別まで開示可能です。ただし、公表は住宅政策課窓口で閲覧に供する方法で行いますので、閲覧を希望する場合は、事前連絡してください。（公表期間：令和7年6月26日から8月1日まで）<br>なお、基本協定締結後の引継ぎにおいて、業務の実施に必要な資料を提供します。                                                                                                                        | 6月25日 |
| 56 | 仕様書        | 21  | 2(2)消防設備       | 住宅用火災報知器の交換について、交換費用は修繕費用から充当する形でよろしいでしょうか。また、契約期間中に期限切れになる可能性のある火災報知機について、機器情報・設置住宅・台数等をご教示いただけますでしょうか。 | お見込みのとおりです。<br>令和2年度以降に更新しており、今回公募している指定管理期間で更新対象となるものはありません。                                                                                                                                                                                                         | 6月25日 |

| 番号 | 募集要項・仕様書の別 | ページ | タイトル                                     | 質問内容                                                                                                                           | 回答                                                                                                                                                   | 回答日   |
|----|------------|-----|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 57 | 仕様書        | 22  | 2(4)非常通報機能付きインターホン設備                     | 本設備について、添付資料6内に仕様書がございませんので、詳細な設備内容や保守点検内容がわかる資料をご記載いただけますでしょうか。また、機器のメーカーや現点検実施事業者、通報時どこで信号を受信し、どのように対応されているかもご開示いただけますでしょうか。 | 設備詳細については、保守点検業務等仕様書（消防用設備点検に関する仕様書）P24～26を参照してください。<br>現点検実施事業者は有限会社圓商です。<br>信号については、住宅施設内で受信し、入居者が緊急通報等を行っています。誤作動等の復旧について、入居者が実施できない場合は、市が行っています。 | 6月25日 |
| 64 | 仕様書        | 25  | 1(4)その他の管理業務                             | 令和7年4月時点での、単身者高齢者世帯・高齢者のみ世帯の各入居戸数をそれぞれご教示いただけますでしょうか。（高齢者は65歳以上と想定）                                                            | 高齢者のみ世帯 203世帯（R7.4.1時点）<br>うち単身高齢世帯 158世帯（R7.4.1時点）                                                                                                  | 6月25日 |
| 65 | 仕様書        | 25  | 1(4)その他の管理業務                             | 令和7年4月時点での、障がいをお持ちの方のみの世帯数をご教示頂けますでしょうか。                                                                                       | 38世帯（R7.4.1時点）<br>※公営住宅法上の障がい者該当者のみ世帯                                                                                                                | 6月25日 |
| 79 | 仕様書        | 様式8 | 3. ④高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯など配慮が必要な世帯への対応について | 障がい者世帯・外国人世帯について、入居戸数をそれぞれご教示いただけますでしょうか。                                                                                      | ・障がい者世帯 83世帯（R7.4.1時点）<br>※公営住宅法上の障がい者控除該当者がいる世帯<br>・外国人世帯 6世帯（R7.4.1時点）                                                                             | 6月25日 |