

山梨県営住宅及び山梨県特定公共賃貸住宅
指定管理者募集に関する質問への回答(第1回)

No.	質問内容	回答
1	<p>様式2-①から⑩の書式について (1)(様式2-①)「施設運営の実施方針」の表記が改行されていますが、これを1行に書き表すような変更は認められますか。 (2)全体に設けられている四角い枠を削除し、1ページを有効に活用することは認められますか。 (3)(様式2-① その1) 1. 収支計画の策定の考え方、内容 2. 実現に向けて取り組む事項の具体的な手法 3. 経費削減の考え方 上記の設問について、設問ごとに個別に回答することが望ましいでしょうか。 また、設問2及び3については、回答をまとめて一つの連続した表現にすることは認められますか。 認められる場合、他の設にも同様に対応してよろしいでしょうか。</p>	<p>(1)1行に書き表しても構いません。 (2)様式の枠については、削除しても構いません。 (3)設問ごとに個別に回答してください。</p>
2	<p>募集要項(P6)維持修繕に要する費用「475,719千円」について (1)(様式2-① その2)の維持修繕費のうち、需用費及び工事請負費と考えてよろしいか。 (2)需用費及び工事請負費は、「山梨県営住宅等管理業務の内容及び基準」で示すⅢ12(2)(3)(4)(5)に該当すると考えてよろしいですか。 また、令和4・5年度の市町村ごと、又は県営住宅の管理団体ごとの工事実績を提示していただくことは可能ですか。(参考:一般修繕〇〇件〇〇円・退去修繕〇〇件〇〇円、計画工事・緊急時の対応については工事内容と工事金額) (3)本業務委託期間において、計画工事など既に計画が策定・確定している案件はありますか。 ある場合は、工事概要等の提示をお願いします。</p>	<p>(1)お見込みのとおりです。 (2)「山梨県営住宅等管理業務の内容及び基準」のⅢの12の(2)～(5)のほか、(1)のクのうち、高木剪定等の樹木整備工事を含まれます。 また、令和4・5年度の工事実績については、市町村ごとの集計はありませんが、管理団体ごとの実績は別紙1のとおりです。 (3)共用階段滑止め改修工事(小瀬団地2棟)、共用階段手摺改修工事(一宮団地1棟)、屋上防水改修工事(石和団地1棟)になります。 このほか、随時、必要に応じて身障者向けの改修工事や点検結果に基づく遊具補修等を予定しています。</p>
3	<p>・前回の募集の際には、県HPに参考資料として「委託基準額積算内容」が掲載されていたことと思います。今回の募集に際して「委託基準額積算内容」開示いただくことはできますでしょうか。 ・収支計画書作成にあたり、基準額811,087千円の内訳を教えてください。</p>	<p>委託料基準額積算内容は、別紙2のとおりです。</p>
4	<p>前回の募集の際の「委託基準額積算内容」には、「維持修繕費」の「委託料」の備考に「外壁点検等費用」との記載があります。これは、いわゆる特建の中の10年に一度実施をする外壁点検を指しているものと理解しておりますが、R7～R10年度の中において、該当する団地がありましたら、御教示いただきたいと存じます。</p>	<p>該当する団地はありません。</p>

No.	質問内容	回答
5	<p>(様式2-⑥)「1. 修繕業務(施設・設備の保守点検管理・修繕)の実施方針・実施時期」を計画書に盛り込むこととなっております。</p> <p>例えば、年2回実施の消防設備点検等、既に実施されている時期(サイクル)を踏襲すべきと考えます。</p> <p>そこで質問となりますが、各団地の設備保守点検の実施時期を開示いただくことはできますでしょうか。</p>	<p>これまでの法定点検の実施時期等は、概ね次のとおりです。</p> <p>①給水設備 年1回 簡易専用設備法定検査及び水質検査(例年冬季に実施) ※貯水槽の清掃・点検も同時期に年1回実施</p> <p>②昇降機設備 年1回 建築基準法12条に伴う定期検査(各団地の昇降機供用開始から概ね1年周期のため、昇降機毎に異なりますので、計画書では、この趣旨に沿った記載をしていただければ構いません。)</p> <p>③消防用設備 年2回 機器点検(概ね9月と3月) 年1回 総合点検(概ね3月)</p> <p>④遊具点検 年1回 都市公園の遊具の安全確保の指針に基づく定期点検(例年冬季に実施)</p>
6	<p>石和団地の浄化槽について、浄化槽メーカーと型式をご教授いただきたいと存じます。</p>	<p>鉄筋コンクリート造の256人槽の合併浄化槽です。(浄化槽のメーカー等は不明)</p>
7	<p>東山梨めぐもり団地の緊急通報システムについて、メーカー名・型式・仕様(点検内容)をご教授いただきたいと存じます。</p>	<p>アイホン(株)SDX-PCMにより各戸に整備された次の機器等を接続した緊急通報システムです。</p> <p>接続された機器の発報等により正常に作動することを年1回点検しています。(対象:A号館20戸、B号館5戸、C号館5戸)</p> <p>機器:主監視盤、火災警報器、ガス漏れ警報器、呼出ボタン、スピーカー、水道流用センサー、電気錠、ドアチェーン</p>
8	<p>山梨市・笛吹市の県営住宅に設置されている遊具の詳細を教えてください。(種類・数・定期点検にて使用不可D判定とされた遊具の有無等)</p>	<p>山梨市・笛吹市内の団地を含め、今回の募集対象となる16団地に設置されている遊具等の種類・数については、別紙3のとおりです。なお、山梨市・笛吹市内の団地において、定期点検によりD判定とされた遊具はありません。</p>
9	<p>山梨市・笛吹市の県営住宅管理人の人数を教えてください。</p>	<p>山梨市・笛吹市内の団地を含め、今回の募集対象となる16団地における令和6年度の管理人数は31人です。</p>
10	<p>2022年2月、厚生労働省により「カスタマーハラスメント対策企業マニュアル」が作成されていますが、カスタマーハラスメントに対し、貴県は具体的にどう対応されるのかお聞かせください。</p>	<p>県としては、指定管理者に統一的な対応等は求めていませんが、指定管理者において「カスタマーハラスメント対策企業マニュアル」に沿った対応をしてください。</p> <p>なお、対応方法・手順等を策定の際は、県と協議してください。</p>

No.	質問内容	回答
11	<p>「入居者、入居希望者へのサービス向上」と「家賃等の徴収率の向上」についての自主事業提案を求められていますが、「家賃等の徴収率の向上」は指定管理業務の範疇ではないかと思われます。2つの課題それぞれに自主事業の提案が求められるのでしょうか？</p>	<p>滞納者への納入指導は、指定管理業務の家賃等滞納整理事務の一つです。2つの課題それぞれに自主事業の提案を求めています。</p>
12	<p>大坪・八代・御坂・石和・一宮・東山梨ぬくもり・東山梨団地各棟ごとの「消防用設備等点検結果報告書」に基づく消防設備を教えてください。</p>	<p>山梨市・笛吹市内の団地を含め、今回の募集対象となる16団地の消防設備概要は別紙4のとおりです。</p>