

回 答 書

質問 No. 1

こちらが計画した随時・緊急修繕費、募集住戸の修繕費を超過した場合は予算の補填はございますか。

回答 No. 1

恵庭市営住宅指定管理者募集要項（以下、「募集要項」という。）17ページ「別表6 リスク分担表」において、リスクが顕在化した場合、どのようにそのリスクを負担するかお示ししております。

想定し得ないリスクが新たに生じたことにより負担が生じる場合は、別途協議によりその負担者を決定いたしますが、指定管理者の計画額を超過したことを理由として、経費の補填をする考えはございません。

質問 No. 2

死亡退去住戸で発生した残存物等の処理費用の負担は市又は指定管理者どちらになりますか。※親族等がない場合

回答 No. 2

募集要項16ページ「別表4 恵庭市と指定管理先の業務分担表/11 退去に関すること」において、相続人調査及び残置物撤去の調整は市の処理区分としております。このことから、相続人調査を尽くしてもなお残置物等を処理いただける方が見つからない場合、当市にて残置物の整理を行い、それに伴う費用負担者は個別具体的に検討いたします。

しかしながら、検討の末、処理費用について指定管理者へ負担を求めることはございません。

質問 No. 3

管理人業務委嘱契約書、仕様書等がございましたら、可能であれば内容の開示をお願いいたします。

回答 No. 3

管理人へは「所管区域（〇〇団地〇号棟）、委嘱期間（令和〇年〇月〇日から次期管理人委嘱日まで）」を記載した委嘱状を交付しております。

団地や棟により管理人業務の在り方は様々であることから、契約内容を記載した契約書や業務内容を記載した業務仕様書は個別にお渡ししておらず、各団地のルールや慣習、手法を前管理人より引継ぎいただいた上で、業務を担っていただいております。

参考として、全入居者へ配布しております入居者のしおりにおいて、管理人について記載されたページがございますので、該当ページを公表いたします。

質問 No. 4

単身高齢者及び高齢者世帯における鍵預かりサービスについて、現在、何世帯の鍵を預かっていますか。また、入居者等からの鍵の依頼対応は24時間対応することになるのでしょうか。

回答 No. 4

鍵預かりサービスについて、単身高齢者48世帯、高齢者9世帯の計57世帯の鍵をお預かりしております。当サービスは高齢者の見守りサービスとして実施しているものであり、生命に関わる緊急時の突入に限り、消防隊立ち合いのもと鍵を使用しております。

当事案は一刻を争う対応となることから、夜間休日においては預かり鍵の到着を待たずして、消防隊により鍵

を破壊し突入いたします。鍵預かりサービスの活用において、夜間休日は迅速な対応に限りがあることから、可能な範囲の対応をお願いしたいと考えております。

なお、当サービスの目的外利用（鍵紛失による貸出し依頼等）については、24時間対応する必要はございません。

質問 No. 5

共益費を口座振替にした場合、手数料の負担は市又は指定管理者どちらになりますか。

回答 No. 5

共益費の口座振替手数料について、管理費用（指定管理料）として積算していることから、導入後は指定管理者の負担となります。

質問 No. 6

消火器の更新、水道子メーター、プロパン庫ガス器具の更新は市又は指定管理者どちらになりますか。

回答 No. 6

募集要項 14 ページ「別表 4 恵庭市と指定管理先の業務分担表/6 建物等の維持管理に関すること」において、突発的・定期的な設備更新（消火器・水道子メーター・TV ブースター等）は指定管理者区分としております。このことから、消火器及び水道子メーターの更新は指定管理者が担うこととなります。

なお、消火器の更新年度につきましては、恵庭市営住宅及び共同施設の維持管理運営に関する業務仕様書（以下、「業務仕様書」という。） 11 ページ「別表 1 消火器管理台帳」、水道子メーターの有効期限につきましては、業務仕様書 14 ページ「別表 3 水道子メーター管理台帳」をご覧ください。

また、募集要項 14 ページ「別表 4 恵庭市と指定管理先の業務分担表/6 建物等の維持管理に関すること」において、計画的な大規模改修・修繕の実施（外壁屋根改修・給水切替・共用部 LED 化等）は市処理区分としております。このことから、プロパン庫ガス器具の計画的な修繕は市が担うこととなります。

なお、先に述べた通り、設備の故障等による突発的な設備更新は指定管理者が担うことから、参考として市が担う修繕の年次計画を掲載しておりますので、業務仕様書 15 ページ「別表 5 プロパン庫一覧」をご覧ください。

質問 No. 7

随時・緊急修繕費、募集住戸の修繕について、過去 5 年間の実績（件数・内容・費用）をご教示ください。

回答 No. 7

（1）随時・緊急修繕

平成 30 年度より市営住宅の維持修繕業務は事業者へ委託しておりますが、委託事業者における文書保存年限の理由により、過去 4 年間の実績を公表いたします。なお、当実績には、指定管理業務における建物等の維持管理対象外である用途廃止予定住宅（柏陽団地、寿第二・三団地、若草団地）の修繕経費も含まれていることを申し添えます。

	令和 6 年度		令和 5 年度		令和 4 年度		令和 3 年度	
	件数	金額(税込)	件数	金額(税込)	件数	金額(税込)	件数	金額(税込)
給排水	136 件	5,724 千円	171 件	7,686 千円	166 件	7,528 千円	135 件	5,155 千円
建築	106 件	5,931 千円	123 件	5,936 千円	134 件	6,124 千円	59 件	5,834 千円
電気空調	32 件	2,480 千円	78 件	1,591 千円	69 件	2,161 千円	36 件	1,729 千円
外構	1 件	186 千円	5 件	1,029 千円	1 件	116 千円	23 件	3,686 千円
合計	275 件	14,321 千円	377 件	16,242 千円	370 件	15,929 千円	253 件	16,404 千円

(2) 募集住戸修繕

過去5年間の実績については次の通りです。

年度	件数	金額(税込)
令和6年度	30件	14,061千円
令和5年度	35件	16,965千円
令和4年度	27件	16,292千円
令和3年度	14件	9,119千円
令和2年度	7件	1,756千円

質問 No. 8

別表4業務分担表より、屋根の雪庇落とし・雪下ろしについて、過去5年間の実績（件数・内容・費用）をご教示ください。

回答 No. 8

屋根の雪庇落としについて、落雪による建物被害を未然に防ぐため、年間数件程度実施しております。しかしながら、スコップ等を使用し、最上階の住宅バルコニーより雪庇を落とす程度の軽微な作業であることから、費用は生じておりません。

また、屋根の雪下ろしについて、過去5年間の実績はございません。

なお、当実績は指定管理業務における建物等の維持管理対象外である用途廃止予定住宅（柏陽団地、寿第二・三団地、若草団地）を除いたものとなっております。

質問 No. 9

業務分担表8管理人業務に関することについて、現在共益費を滞納している世帯は何世帯いますか、滞納している世帯がいる場合はどのような対応になりますか。（0から始めるのか、滞納している分の回収も必要なのか）

回答 No. 9

共益費について、現在は団地各棟に配置される管理人が管理していることから、共益費を滞納している世帯数は市にて把握しておりませんが、共益費の滞納により市へ対応を求める問い合わせは、年間数件程度ございます。

また、指定管理者制度導入前の共益費については、指定管理者が管理し債権を有する範囲にないことから、徴収を担う必要はございません。

質問 No. 10

業務仕様書3の（1）エレベータートランクルームの鍵の適宜対応とは24時間対応になるのでしょうか。

回答 No. 10

エレベータートランクルームの鍵について、緊急搬送や入棺により開錠することが想定されます。消防隊はエレベータートランクルームの鍵を所有していることから、緊急搬送による開錠の夜間休日対応は生じないものと考えます。しかしながら、入棺については夜間休日対応が生じる可能性がございます。

質問 No. 11

草刈り、除雪業者、雪庇落とし業者は紹介してもらえることは可能ですか。

回答 No. 11

草刈り及び除雪業者については、当課の発注実績がある業者等をご紹介することは可能です。雪庇落とし業者は、発注実績がなくご紹介は叶いません。

質問 No. 12

各マニュアルの開示をお願いします。(収入申告マニュアル、入退去検査マニュアル、駐車場等使用許可マニュアル、入居募集マニュアル)

回答 No. 12

指定管理者決定後の業務引継ぎ(令和8年12月下旬以降を予定)に向け、現在作成中の段階にあることから、現時点の公表はできかねます。