

回 答 書

質問 No. 1

弊社は、貴市役所より550m内に弊社事業所がありますが、貴市指定の事務所の借り上げは必須でしょうか。

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。）3ページ「7 申込資格（7）」において、「指定期間中、市が別途指定する場所に事業所を設置することができる団体」と定めております。また併せて、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。）2ページ「1 基本事項（6）」において、「市が別途指定する場所へ事業所を設置すること」と定めております。

このことから、貴社の事業所有無に関わらず、当市が別途指定する場所へ事業所を設置することは必須となります。

指定管理者制度導入に伴い、導入当初は市職員による細やかなレクチャーや業務引継ぎ及び連携が生じるものと考えております。市との連携、利用者における利便性（市役所や社会福祉協議会との往来、付近来客駐車場の設置、事業所場所のわかりやすさ、公共交通機関を用いたアクセス等）や十分な事務スペースの確保、情報セキュリティの確立等、様々な観点より適切な事業所を市が指定するものであります。

質問 No. 2

弊社営業時間は、10：00～18：00となっておりますので、弊社営業時間に合わせてよいでしょうか。

回答 No. 2

業務仕様書1ページ「1 基本事項（4）」において、「業務時間は、午前8時45分から午後5時15分を基本として、利用者の利便性等を考慮（募集時期の土曜日開所や業務時間の延長等）のうえ、指定管理者が決定するもの」と定めております。

「利用者の利便性等を考慮」とは、利便性の向上を意図するものであり、例示にある通り休日の開所や業務時間の延長等を行うことで、利用者に対するサービスが向上するような業務時間の設定を指定管理者へ求めるものであります。

このことから、貴社の営業時間に関わらず、基本の開所時間を短縮し、かつ開所時間帯を遅らせる業務時間の設定は、利用者に対するサービス向上に資するものではないことから認められません。

質問 No. 3

過去5年間の原状回復・修繕の件数と金額をご教示ください。

回答 No. 3

（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

	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)
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. 4

原状回復工事は、グレードアップまたは現状維持でしょうか（例 畳⇒CF にするなど）

回答 No. 4

まず、原状回復とは、借主が退去する際に部屋を入居時（原状）の状態に戻す（通常の使用による劣化を除く入居中に生じた汚れや傷の修復等）ことを差しますが、当質問は指定管理者が募集住戸の修繕工事を行う際の基本的な在り方を問うものと察し、ご回答いたします。質問の意図が異なる場合は、お手数をおかけいたしますが、再度ご質問願います。

募集住戸の修繕を行う際は、新たな入居者が日常生活を営む上で、支障が生じる範囲の劣化及び損傷を対象として、修繕及び重点的な美装を実施しております。具体例としましては、床材や網戸の破れ、カビや汚れ（衛生面）、給水設備の不具合等の改善がございます。

修繕工事を行う際の基本的な在り方ではありますが、その劣化状態に応じ、より効果的・効率的な修繕手法を選択するよう努めております。

このことから、より効果的・効率的な修繕手法の違いにより、機能強化（グレードアップ）となる場合も従来仕様と変わらない場合もございます。具体例としましては、木枠の窓サッシを修繕する際、カビにより劣化が著しい場合は樹脂サッシに変更し、軽度な劣化である場合は塗装により対応いたしますが、樹脂サッシへ変更した場合は、断熱性等の機能が一定程度強化されるものと考えます。

これは、費用や躯体延命化等の視点から、より効果的・効率的な修繕を選択した結果であり、機能強化や従来仕様と変わらないことを基本的な在り方とした結果ではございません。

以上のことから、各事案に応じ、より効果的・効率的な修繕手法を指定管理先にてご判断いただきたいと考えております。

質問 No. 5

防火管理者は外部委託することになります問題ありませんか。

回答 No. 5

外部委託によっても防火管理者の責務を果たすことができる場合、当課として否定する立場にはございません。

質問 No. 6

「小規模修繕」や「1 件 50 万円以上/未満」の修繕における「1 件」の具体的な定義について、貴市独自の基準はありますか。

回答 No. 6

業務仕様書 7 ページ「3 建物等施設管理業務の内容（3）④オ」において、「修繕時における 1 件としてみなせる範囲については、市と協議の上、決定する」と定めております。

これは、修繕が生じる要因や状況は多種多様であることから、指定管理者制度導入前に具体的な定義や基準を市が一方的に定めることにより、後に指定管理者の過度な負担となることを防ぐものでございます。

高額な修繕事案が生じ、協議を必要とする際には、個別具体的な事情や複合的な要因及び状況を鑑みた上で、市としての考えを個別に整理し、1 件としてみなせる範囲を決定したいと考えております。

質問 No. 7

市が支払う管理費用の「より低い基準」は、どのような算定根拠に基づきますか。

回答 No. 7

募集要項 4 ページ「9 管理運営に要する経費」に記載のある通り、管理費用の参考額は令和 7 年度の予算や過去の実績に基づき算定した単年度の金額であり、指定管理者制度を導入した際の想定費用（単年度）となります。

この参考額より低い基準に設定する 5 年間の管理費用（上限額）は、参考額を算定根拠とし、5 年間という期間を鑑みた際、効果的・効率的な調達方法を用いる等の工夫をすることで、費用削減が見込めるものを反映し積算しております。

質問 No. 8

募集住戸修繕の年間 40 戸の下限について、実績が不足または超過した場合の対応方針はありますか。

回答 No. 8

募集住戸の修繕戸数について、年間 40 戸程度を下限として設定し、市が指定する地元企業の活用を求める意図は、地域経済の循環及び地元企業の活性化を促すことにあります。

修繕戸数の実績は、毎年度実施される指定管理者モニタリング会議にて評価される運びとなります。

質問 No. 9

「その他市が指示する不正退去処理などの例外的な業務」の具体的な内容や頻度はどの程度ですか。

回答 No. 9

業務仕様書 6 ページ「3 建物等施設管理業務の内容（3）①サ」に対する質問であるとお見受けいたします。

「3 建物等施設管理業務の内容（3）①サ」は市営住宅、共同施設及び敷地の保守管理及び修繕において、指定管理者が担う管理運営に関する業務を記載しております。

「その他市が指示する不正退去処理などの例外的な業務」とは、不定期に発生する多種多様な事案における対応業務であることから、具体的な内容を定めておりません。

具体的な例としては、不正退去事案が生じた際の住戸内の水落とし、共用部にできた蜂の巣撤去、物置屋根の隙間にできた鳥の巣撤去、不法投棄等を防止するための監視カメラの設置、適切なおみ分別が行われないことによる入居者への周知文掲示、上階から想定し得ない漏水があった際の緊急現場対応、入居者過失による灯油漏れの対応等が挙げられます。

なお、例外的な業務の頻度については、通年不定期に発生いたします。

質問 No. 10

市指定の「スマイル8」システムは、弊社の既存システムとの連携が可能ですか。

回答 No. 10

業務仕様書2ページ「1 基本事項(8)」において、使用する電算管理システムは市が指定する「公営住宅管理システム住まいる8」とするよう定めております。

貴社が使用するシステムはこちらではわかりかねますが、使用する電算管理システムは市が指定するものに限ることから連携の必要性はなく、認めることはできません。