

回 答 書

質問 No. 1

退去時、入居者の過失による原状回復費は相手方に請求すると思われませんが、その際に請求金額の回収が困難な場合は指定管理者の負担となりますでしょうか。

回答 No. 1

退去到入居者の故意過失により原状回復を要する際、入居者自らが修繕業者を手配し、修繕を実施いたします。仮に、修繕業者へ入居者より支払いがない場合であっても、入居者と修繕業者間のトラブルであることから、市及び指定管理者が介入することはございません。

質問 No. 2

他の市町村の公営住宅では「雑排水管清掃」を自治体（貸主）負担や入居者（借主）負担で実施しておりますが、当市におきましての対応をご教示願います。

回答 No. 2

雑排水管清掃の費用負担について、入居者の故意過失（残飯を流す、油を流し分解剤を使用していない等）により適切な管理がなされていないことが明らかである場合を除き、市負担により実施しております。

このことから、指定管理者制度導入後は上記場合を除き、指定管理者の負担となります。

質問 No. 3

エレベーターの保守について、保守費用は指定管理者の負担となりますでしょうか。その際、保守会社の変更や仕様変更（フルメンテナンス契約から POG 契約に等）は可能でしょうか。

また、築年数からすると更新工事（リニューアル工事）が近い機種もございますが更新工事は完了済みでしょうか。まだの場合、費用負担は恵庭市様か指定管理者かどちらになるのでしょうか。

回答 No. 3

現在はエレベーターの保守を業務委託しており、契約形態はフルメンテナンス契約となります。当経費については管理費用として積算していることから、指定管理者制度導入後は指定管理者負担となります。

また、市と業者間において、令和4年度から令和8年度までの5年間長期継続契約を締結しております。このことから、指定管理者制度導入後、令和8年度につきましては同社と仕様を変えず契約を締結いただきたいと思いますと考えております。一方、令和9年度以降につきましては、保守会社の変更及び仕様変更は可能でございます。

また、更新工事につきましては、建築基準法における既存不適格解消工事は令和6年度に実施しておりますが、リニューアル工事等は行っておりません。

更新工事を実施する際につきましては、恵庭市営住宅指定管理者募集要項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事」における計画的な大規模改修に位置づけられることから、市負担となります。

質問 No. 4

水道設備についてお伺いします。旭団地の受水槽設備点検について、清掃と簡易専用水道検査以外に加圧ポンプの定期点検（任意）も含まれますでしょうか。また、直圧化の団地におきましては増圧ポンプ（ブースターポンプ）点検についても同様に定期点検（任意）は含まれますでしょうか。

回答 No. 4

加圧ポンプ及び増圧ポンプともに、定期点検（任意）は行っておらず、含まれません。

質問 No. 5

ここ数年、毎年のように最低賃金が上昇しておりますが、最低賃金が上昇した場合は「別表 6 リスク分担表（価格・金利変動）」の協議事項に該当しますでしょうか。

回答 No. 5

一定額まで一方が負担し、当該一定額を超えた額を市又は指定管理者のいずれかが負担する考え方をリスク分担の基本としております。

このことから、令和 8 年 1 月から 3 月までの間、両者が将来的に生じ得ると考えるリスクに対し、一定額の基準（最終協議単価）を協議し定めたいと考えております。その基準を超え、かつ全体（単年度）の損益が収支計画に大きな影響を与えることが明らかである場合、指定管理者からの協議により、これを超えた費用を市が負担するか決定する運びとなります。

したがって、最低賃金の上昇について、指定管理者の当初提案計画に一定程度見込まれていることが望ましくはありますが、時局を鑑みても現時点で想定しきれない上昇分については、上記の通りリスクとして想定し、基準（最終協議単価）を定め、協議に基づき判断することは可能でございます。

質問 No. 6

入居者から共益費（電気料・草刈料）を徴収することになりますが、その際の口座振替金融機関についてご指定はございますか。

回答 No. 6

特段金融機関の指定はございません。

質問 No. 7

共益費の未払い住戸において、滞納が長期化した場合、家賃滞納者と同様の対応（強制執行等）は可能でしょうか。

回答 No. 7

指定管理者制度導入後、家賃及び駐車場使用料の徴収業務は指定管理者が担いますが、市で歳入する運びとなることから、債権は市が保有いたします。一方、共益費は徴収業務・収入ともに指定管理者が担い、債権は指定管理者が保有いたします。

共益費の債権管理については、当市の権限が及ばないことから、強制執行等を含め、必要に応じ指定管理者によりご対応いただく運びとなります。

質問 No. 8

共益費で賄う「草刈」業務において、各団地で違いはあるかと思いますが、年に〇〇回といった回数は決まっていますでしょうか。

回答 No. 8

現状は年 1 ～ 2 回程度実施している団地が多いものと認識しております。指定管理者に対する要求水準として、実施回数の下限はございません。

質問 No. 9

過去 3 年程度で「収入申告書」の回収率が分かりましたらご教示願えますでしょうか。また、収入申告書未提

出や収入超過で近傍同種家賃設定となった住戸が過去３年程度でありましたらその数もご教示願います。

回答 No. 9

過去３年度の収入申告書回収率であります。令和６年度（令和７年度家賃算定）99.88%、令和５年度（令和６年度家賃算定）100%、令和４年度（令和５年度家賃算定）100%となっております。なお、当回収率について、課税情報を用いて収入認定した世帯も回収件数に含まれていることを申し添えます。

また、収入申告書未提出や収入超過等により、過去３年度の近傍同種家賃算定となった世帯数であります。令和７年度家賃算定３２件、令和６年度家賃算定３１件、令和５年度家賃算定３２件となっております。なお、当件数は各年度の４月当初に近傍同種家賃算定がなされた世帯数であることを申し添えます。