

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	警備不備による犯罪発生が責任負担となっていますが、どんなことが警備不備に該当するのでしょうか。 過去に該当した事例があればご教示いただけますでしょうか。	管理事務所内での未施錠等による窃盗等の犯罪を想定しています。事案発生時には県と協議することを想定していますが、過去に山梨県での該当事例はありません。
2	外灯の点検及び交換(自治会で対応不可の箇所)は、指定管理者が対応するのでしょうか。	管理主体は県です。共用廊下、階段の電球など消耗品は入居者が取り替えています。
3	年間入居件数・退去件数をご教示いただけますでしょうか。	令和2年度(R2.4.1~R3.3.31)は入居世帯数91世帯、退去世帯数は102世帯です。
4	入居者からの相談・苦情等は月にどの位発生しますでしょうか。 また主にどんな内容が多いのでしょうか。	令和2年度の年間の相談・苦情件数は県内全体でペット飼育に係るものが4件、相隣関係(騒音等)が29件、その他相談が8件でした。 軽微な内容の相談・苦情等(修繕依頼等含む)は1日数件ありますが、統計はとっておりません。
5	収支計画書を作成するにあたり、前年度の「収支計画書」事例と区分の需用費・役務費・報償費・負担金の内容をご教示いただけますでしょうか。(募集要項 様式2-②その2)	<p>県HP記載の参考資料「委託基準額積算内容」については、H28~R1の実績の平均から指定管理部分を算出しています。 なお、積算の内容は下記のとおりです。</p> <p>需用費：空家修繕(29,765,000円)、一般修繕(22,563,000円) 消火器取替 R6年度実施 692,000×0.9/3年=207,600円(4型9,800×69本=676,200円 10型14,900円×1本=14,900円) 消火ホース、BOX取替 286,000×0.9=257,400円</p> <p>役務費：簡易専用水道管理107か所(324,954円)・簡易専用水道飲料水適合検査107か所(199,615円)、県営住宅遊具点検60か所(233,436円)</p> <p>報償費：各県営住宅管理人の報酬費として計上</p> <p>負担金：不動産や建築関係の協議会などの会費に関する費用として計上。過去の実績から指定管理住戸分を算出</p>

6	<p>現地見学会時の説明で外国籍の方の割合が8%程あると聞いておりますが、外国語が話せる人員配置は必須でしょうか。</p>	<p>人員配置は必須ではありませんが、外国人入居者がいるため、翻訳サービスを利用するなど、意思疎通を図るための体制は整えていただきたいと思いますと考えております。 なお、現在の管理代行・指定管理者は中国語・スペイン語・ポルトガル語対応の職員が常駐しています。</p>																		
7	<p>専用の指定管理事務所は必要でしょうか。</p>	<p>既存の事務所に入居受付や問い合わせ窓口を併設することは可能です。 その場合でも仕様書記載のとおり、甲府市内において利用者の利便に配慮した場所に、県の承認を得た上で、業務開始までに窓口業務をおこなう事務所を1箇所以上設置することとなります。</p>																		
8	<p>指定管理事務所の専用電話・FAX回線・メールアドレス等は必要でしょうか。</p>	<p>管理の目的・基本方針を達成することが出来れば、必須というわけではありません。 なお、現在の管理代行・指定管理者は専用電話・FAX回線・メールアドレス等を使用しております。</p>																		
9	<p>人員配置は常駐と記載されていますが、専任配置でなければならないのでしょうか。</p>	<p>必ずしも専任配置である必要はありませんが、公営住宅法に基づき運営をしますので、入居希望者や入居者からの問い合わせに対応できる体制になるようご配慮願います。</p>																		
10	<p>現在の各県営住宅の管理人の人数をご教示いただけますでしょうか。 管理人手当の基本支給額は決まっていますのでしょうか。決まっていない場合支給額はどのように決めているのでしょうか。</p>	<p>管理人手当は2,910円/月としています。 $2,910円/月 \times 12ヶ月 = 34,920円$ $34,920円/人 \times 22 = 768,240円$ なお、管理人の内訳は下記のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="794 1375 1043 1666"> <tr><td>塩部第一団地</td><td>1人</td></tr> <tr><td>塩部第二団地</td><td>4人</td></tr> <tr><td>伊勢団地</td><td>3人</td></tr> <tr><td>千塚北団地</td><td>2人</td></tr> <tr><td>千塚南団地</td><td>1人</td></tr> <tr><td>千塚西団地</td><td>2人</td></tr> <tr><td>湯村団地</td><td>3人</td></tr> <tr><td>小瀬団地</td><td>3人</td></tr> <tr><td>和戸団地</td><td>3人</td></tr> </table>	塩部第一団地	1人	塩部第二団地	4人	伊勢団地	3人	千塚北団地	2人	千塚南団地	1人	千塚西団地	2人	湯村団地	3人	小瀬団地	3人	和戸団地	3人
塩部第一団地	1人																			
塩部第二団地	4人																			
伊勢団地	3人																			
千塚北団地	2人																			
千塚南団地	1人																			
千塚西団地	2人																			
湯村団地	3人																			
小瀬団地	3人																			
和戸団地	3人																			
11	<p>施設設備の損傷等(募集要項 P5 整備維持補修 設備の一般修繕、退去修繕及び計画修繕)について管理仕様書P11に記載されている計画修繕に基づく該当箇所は、指定期間内にあるのでしょうか。</p>	<p>期間内における計画修繕の項目として、身障者向けの改修工事、点検結果に基づく遊具補修等を計画しており、費用は近年の実績により積算しています。 なお、積算金額はH28～R1の4年平均の実績から指定管理部分を算出し、1,337,000円/年(税抜)としています。</p>																		