

兵庫県営住宅指定管理者公募にかかる質疑の回答について

1 管理業務水準書の修正

(修正箇所)

- P2. 2 入居事務 【参考】
- P5. 1 収納業務 【参考】
- P6. 3 県営住宅使用料の口座振替制度実施に係る事務 【参考】
- P8. 6 家賃等の減免又は徴収猶予に関する事務 【参考】
 - 7 生活保護世帯の住宅扶助費等の代理納付に関する事務 【参考】
- P9. 2 軽微な住宅設備の変更等の承認申請の受付業務 【参考】
- P11. 4 各種承認等の手続きに関する事務 【参考】
- P12. 7 住環境改善運動補助事業に関する事務 【参考】
- P13. 8 防火管理及び消防設備点検業務に関する業務 【参考】
 - 9 共益費一部負担金の支払事務 【参考】
 - 10 施設管理賠償責任保険への加入 【参考】
 - 11 団地連絡員に関する事務 【参考】
- P14. 13 駐車場管理に係る業務 【参考】
- P17. 1 一般修繕・緊急修繕工事 【参考】
 - 2 空家補修工事 【参考】

(修正内容)

上記【参考】の題を「5地区の過去4年間の実績」から「過去4年間の実績(令和2年度から令和4年度については北播磨地区、西播磨地区のみ)」へ修正。

2 質問回答への補足

(1) 5地区の各地区の過去の実績について以下の通り補足します。

令和2年度から令和4年度について、指定管理者に対して北播磨地区、西播磨地区を1地区として実績報告を求め、但馬地区、丹波地区、淡路地区、神戸地区を1地区として実績報告を求めていたことから、今回の5地区の各地区の実績を回答することはできません。

令和5年度については、公募対象である5地区を1地区として実績報告を求めていたことから、5地区の各地区の実績を回答することはできません。

(2) 北播磨地区、西播磨地区の該当市町については以下の通りです。

北播磨地区：西脇市、三木市、小野市、加東市、多可町、加西市

西播磨地区：相生市、たつの市、赤穂市、太子町、上郡町、佐用町、宍粟市

3 質問に対する回答

別添質問に対する回答にて

【質問事項に対する回答】

No.	質問の該当資料名・項目	質問内容	回答
1	募集要項 2 指定管理者が行う業務 (1) 入居者に係る業務 ② 入居事務	各地区の入居戸数についてご教示ください。	【北播磨地区】 1089戸 【西播磨地区】 846戸 【但馬地区】 319戸 【丹波地区】 317戸 【淡路地区】 662戸（アメニティーコート西明石含む） ※R6. 8. 1時点
2	募集要項 2 指定管理者が行う業務 (1) 入居者に係る業務 ④高齢単身者世帯（原則75歳以上）の定期的な巡回業務（1ヶ月に2回）	以下について地区別にご教示ください。 ①75歳以上の単身高齢者世帯数 ②75歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数 ③70歳以上の単身高齢者世帯数 ④70歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数 ⑤65歳以上の単身高齢者世帯数 ⑥65歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数 ⑦障害者がお住まいの世帯数 ⑧障害者のみがお住まいの世帯数 ⑨災害復興公営住宅にお住まいの単身高齢者世帯数 ⑩外国籍入居者の内訳（国籍・人数）	【北播磨地区】 ①215②284③312④415⑤371⑥495⑨0 【西播磨地区】 ①135②170③209④279⑤255⑥348⑨0 【但馬地区】 ①60②71③84④106⑤104⑥137⑨0 【丹波地区】 ①63②74③91④112⑤113⑥139⑨3 【淡路地区】 ①114②149③167④235⑤205⑥288⑨42（アメニティーコート西明石含む） ⑦⑧については県で把握していません。⑩については、入居者数は把握していませんが、外国籍入居者の国籍はベトナム、韓国・朝鮮、フィリピン、中国、ネパール、台湾、ブラジル、ペルーなどとなっています。 ※R6. 8. 1時点
3	募集要項 2 指定管理者が行う業務 (1) 入居者に係る業務 ⑤県営住宅の建替え・集約 事業等に伴う移転支援（一時移転を伴う場合を含む）	県営住宅の建替え・集約事業に伴う移転支援を行うこととしているが、具体的な建替え・集約事業の予定についてご教示ください。	建替事業は、ひょうごインフラ整備プログラム(R6～R15)（旧社会基盤整備プログラム）において、下記の住宅を位置付けています。 なお、ひょうごインフラ整備プログラムについては、県のHPを参照ください。 https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks04/syakaikibanseibi.html R6. 8. 1時点 事業中もしくは計画あり(事業完了を除く。) 【北播磨地区】 小野神明住宅、三木大塚鉄筋・第2鉄筋 【西播磨地区】 たつの新宮住宅 【淡路地区】 洲本宇原住宅、津名塩尾住宅 【其他地区】 なし 集約事業の予定は、現在検討中です。 なお、下記の住宅で集約事業を実施しています。 R6. 8. 1時点 事業中 【北播磨地区】 西脇旭ヶ丘住宅、小野新部住宅、吉川渡瀬住宅、加西段下住宅、東条森テラス住宅

		<p>【西播磨地区】 南光徳久住宅、山崎三谷テラス住宅</p> <p>【但馬地区】 八鹿伊佐テラス住宅、八鹿国木鉄筋住宅、浜坂三谷テラス住宅、大屋樽見テラス住宅、養父広谷上野テラス住宅、温泉町テラス住宅</p> <p>【丹波地区】 なし</p> <p>【淡路地区】 西淡志知鉄筋住宅、津名志筑テラス住宅、三原榎列鉄筋住宅</p>	
4	<p>募集要項 2 指定管理者が行う業務 (3) 一般管理に係る業務 ⑩施設賠償責任保険への加入</p>	<p>施設賠償責任保険については、貴県にて火災保険と共に保険に加入されていないのでしょうか。また、本業務を受託における企業賠償責任保険の加入のことは無いのでしょうか。</p>	<p>管理業務水準書Ⅲ10に記載の施設管理賠償責任保険のことで。指定管理者に加入していただきます。</p>
5	<p>募集要項 2 指定管理者が行う業務 (4) 維持、補修に係る業務 ②一般修繕・緊急修繕工</p>	<p>「日常生活の確保をするために実施することが必要と判断される工事」について、各地区の令和5年度の実績（金額・件数）をご教示ください。また、修繕内容の一覧を開示いただけますと幸いです。</p>	<p>一般修繕・緊急修繕の実施件数は管理業務水準書に記載のとおりです。 なお、実施金額は指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。 修繕内容については、「県営住宅管理に関する要綱・要領・基準集」P174～P190をご覧ください。</p>
6	<p>募集要項 5 指定管理期間 ①</p>	<p>①目標収納率を5%以上下回った場合、業務停止が命ずることがあるとの記載がありますが、対象は現年度・過年度ともに対象となりますでしょうか。 ②現行の徴収率がかなり高い状況にございますが、どの時点で本収納率から分母、分子から外れることとなりますでしょうか。例えば6カ月以降の滞納、法的手続きを開始など</p>	<p>①現年度のみ ②現年度収納率とは、4月から翌年3月までの指定管理期間（年度）に調定された家賃額を分母として、翌年5月末までに収納された家賃額を分子とします。 過年度収納率とは、前年4月から当年3月までの指定管理期間（年度）に調定された家賃額から当年5月末までに収納された家賃額を差し引いた家賃額を分母として、翌年5月末までに収納された家賃額を分子とします。上記期間内であれば法的手続き開始等の有無にかかわらず除外することはありません。</p>
7	<p>募集要項 6 管理に要する経費 (1) 指定管理料の内訳 ① 管理経費</p>	<p>令和2年度～令和5年度の管理運営業務に掛かった交通費（高速料金・ガソリン代等）の実績をご教示ください。</p>	<p>指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。</p>
8	<p>募集要項 6 管理に要する経費 (1) 指定管理料の内訳 ① 管理経費</p>	<p>過去4年間における指定管理料の内訳をご教示願います。</p>	<p>指定管理料の内訳については公表していないため回答を控えさせていただきます。</p>
9	<p>募集要項 6 管理に要する経費 (3) 指定管理料見直し項目 ① 空家補修費</p>	<p>以下について地区別（年度ごと）にご教示ください。 ①令和2年～5年度の空家補修工事費 ②令和2年～5年度の一般修繕工事費・件数 ③令和2年～5年度の緊急修繕工事費・件数 ④令和2年～5年度の火災及び天災等の災害復旧工事費・件数 ⑤令和2年～5年度の共同施設の修繕工事に必要となる経費・修繕工事件数</p>	<p>指定管理者に地区毎の報告を求めているため、県では把握していません。</p>
10	<p>募集要項 6 管理に要する経費 (3) 指定管理料見直し項目 ① 空家補修費</p>	<p>補修費を増減することが不適切な場合として、「指定管理者の空家補修に係る特別な事情等」と記載がございますが、この特別な事情とは、どのような場合を想定されているのでしょうか。</p>	<p>525千円では収まらない規模の補修費が必要になった場合です。</p>

11	募集要項 6 管理に要する経費 (3) 指定管理料見直し項目 ③生活サポーター（地区管理員）	生活サポーター（地区管理員）と連絡員について、現状におけるそれぞれの業務内容、配置基準、各団地における配置状況等について、ご教示ください。	生活サポーター：団地内巡回や入居者とのやりとり、敷地内の建造物の目視点検など 連絡員：入居者への各種申請用紙の配布や軽易な窓口案内等 配置基準や配置状況については、指定管理者の裁量で実施しているため、県では把握していません。
12	募集要項 6 管理に要する経費 (3) 指定管理料見直し項目 ①～⑤	指定管理料見直し項目のうち、それぞれの県が定める一人あたりの金額をご教示ください。	①空家補修費：525千円/戸 ②一般修繕・緊急修繕費：約18千円/戸 ③生活サポーター：2,473千円/年 ④連絡員：1.7千円/月 ⑤管理事務費：約120円/戸
13	募集要項 6 管理に要する経費 (5) 駐車場の管理経費 (i) 管理経費	以下について地区別（年度毎）にご教示ください。 ①令和2年～5年度の維持管理費 ②令和2年～5年度の自治会等管理委託費 ③令和2年～5年度の駐車場の光熱水費 ④令和2年～5年度の人件費 ⑤令和2年～5年度の事務費	現指定管理者の裁量で実施しているため、県では把握していません。
14	募集要項 6 管理に要する経費 (5) 駐車場の管理経費	現行の利用料金の一覧表についてご開示願います。	別紙1のとおりです。
15	募集要項 6 管理に要する経費 (5) 駐車場の管理経費 v) 収益還付金の精算	「障害者を対象とした現行の減免制度の適用に伴う減収分は除く。」とありますが、 ①この減収分は、指定管理者が負担するという意味でしょうか。 ②障害者対応という理由で、貴県の福祉部局からの補填はないのでしょうか。	募集要項の記載誤りです。 減免制度の適用に伴う減収分は県の負担となります。
16	募集要項 6 管理に要する経費 (5) 駐車場の管理経費 (vi) 外部開放	「一定以上の空区画がある駐車場については、県の承認を得た上で、県営住宅入居者以外に使用させることができます。」と記載されていますが、「一定以上」とは、具体的にどのような場合でしょうか。	駐車場契約率が概ね90%以下の場合、空区画の80%の範囲内で入居者以外に使用させることができます。
17	募集要項 1 1 選定方法 (2) 評価基準 ⑥業務の継続性	評価基準の1⑥及び事業計画書（様式5）の6において、「業務の継続性」として「中長期（10年以上）の業務継続体制」について記載することになっています。業務の実施体制については、その前の評価基準1⑤及び事業計画書5において記載することになっていますが、「業務継続体制」というのは、どのようなことを記載すればよいのか、差し支えない範囲でご教示ください。	中長期（10年以上）に渡って、業務を継続していく事業者として意思があるか並びに体制が整っているかを記載ください。
18	募集要項 1 1 選定方法 (2) 評価基準 ⑧家賃等の収納業務の執行体制	評価基準の1⑧及び事業計画書（様式5）の8(2)で、「滞納者の早期把握に関する提案」がありますが、早期把握に加えて、督促等の対応についても記載するのでしょうか。	応募企業側で検討いただく内容です。
19	募集要項 1 1 選定方法 (2) 評価基準 ⑪法人の経営状況	評価基準の2⑪に「※将来的な経営計画も合わせてヒアリングにて評価することとし」と記載されていますが、 ①将来的な経営計画とは、1行上の中期経営計画等を指すのでしょうか。 ②ヒアリングというのは、プレゼンテーション時の質疑のことでしょうか。	①記載のとおりです。 ②プレゼンテーション及び質疑のことを指します。
20	募集要項 1 1 選定方法 (2) 評価基準 ⑬本県指定管理者の管理運営評価	評価基準の2⑬において、「現行の指定管理者が応募した場合、管理運営評価の内容を点数に反映」と記載されています。 ①現行の指定管理者のいつの管理運営評価が評価の対象になるのでしょうか。 ②また、管理運営評価と本評価基準での得点（配点5点中何点か）の関係を教示下さい。	現行指定管理者が応募した場合、過去4年の評価に基づき以下のとおり点数に反映します。 S評価が2つ以上 5点 C評価が1つ以上 -5点 その他 0点

<p>21 募集要項 1.1 選定方法 (2) 評価基準</p>	<p>管轄地区がこれまでの都市部での公募地区と比べると広域に渡るため、非効率になると考えますが、それを考慮した上で指定管理料の上限査定をされているのかご教示ください。</p>	<p>そのとおりです。</p>
<p>22 募集要項 1.2 募集スケジュール（予定） 選定委員会ヒアリング</p>	<p>プレゼンテーションについて、現予定をご教示ください。 ①日時の通知時期 ②プロジェクター等で資料を投影しても良いか ③プレゼンテーション用に別途資料（事業計画書を纏めたもの）を配布及び投影しても良いか</p>	<p>①令和6年10月中旬の予定です。 ②資料の投影は可能とします。なお、準備に要する時間はプレゼンテーション時間を含みます。 ③別途資料の配付は可能とします。</p>
<p>23 募集要項 別表 1</p>	<p>各地区の契約中の駐車場区画数をご教示ください。</p>	<p>【北播磨地区】 598区画 【西播磨地区】 629区画 【但馬地区】 213区画 【丹波地区】 214区画 【淡路地区】 352区画 ※外部開放 14区画 R6. 8. 1時点</p>
<p>24 募集要項 別表 1</p>	<p>アメニティコート西明石は県が借り上げている普通県営住宅であるが、借上期間についてご教示ください。</p>	<p>令和8年3月31日までとなっています。</p>
<p>25 募集要項 別表 1、2</p>	<p>5地区の入居率をご教示ください。</p>	<p>【北播磨地区】 83.2% 【西播磨地区】 69.5% 【但馬地区】 80.8% 【丹波地区】 79.3% 【淡路地区】 68.0% R6. 8. 1点</p>
<p>26 募集要項 別表 2</p>	<p>物価の変動と金利変動について、負担者は指定管理者となっておりますが、著しい物価変動や金利の変動は、貴県と指定管理者との協議等にして頂くことはできないでしょうか。</p>	<p>物価変動及び金利変動は協議対象外とします。</p>
<p>27 管理業務水準書 I 入居に係る業務 1 募集事務 (1) 入居者募集 カ</p>	<p>申込書の受付は郵送によるもの以外の方法がございますか。</p>	<p>直接窓口を持参する場合があります。また、団地が所在する市町において、一次的な受付をする場合があります。（市営住宅と併せた募集など）</p>
<p>28 管理業務水準書 I 入居に係る業務 2 入居事務 (2) 入居者選考 ア</p>	<p>各地区の抽選会及び入居説明会の会場をご教示ください。</p>	<p>今回対象となる団地では、原則抽選はありません。また、入居についても説明会等は原則行いませんが、一斉に複数住戸の入居がある場合は、集会所や市町の会議室を利用する場合があります。</p>
<p>29 管理業務水準書 I 入居に係る業務 2 入居事務 (2) 資格審査</p>	<p>マイナンバー登録率をご教示ください。</p>	<p>R6. 8. 1時点の登録率は、49%（入居世帯に占める割合）です。</p>
<p>30 管理業務水準書 I 入居に係る業務 2 入居事務 (4) 入居の許可及び入居に関する注意事項等の説明【参考】</p>	<p>①募集戸数、②応募戸数、③入居許可数、④目標戸数について、地区毎の実績をご教示ください。⑤令和5年度のみ、令和2年から4年度と比較して実績が多い理由をご教示ください。</p>	<p>①から④まで、地区毎の実績について、報告を求めているため県では把握していません。 ⑤質問回答への補足のとおりです。</p>

31 管理業務水準書 I 入居者に係る業務 2 入居事務 (4) 入居の許可及び入居に関する注意事項等の説明【参考】	【参考】5地区の過去4年間の実績の表について、R2年～R4年度までは募集戸数が今回の目標戸数に比べて低い状況にありますが、どのような理由からでしょうか。	質問回答への補足のとおりです。
32 管理業務水準書 I 入居者に係る業務 2 入居事務 (4) (5)	通常の募集における入居決定後の入居説明会は必要に応じて開催、また、建替え住宅への入居においては、入居説明会の開催が必須の様ですが、入居説明会の開催場所は、入居する団地の集会所または近隣の会場にて開催することとなりますでしょうか。また、移転における入居説明会の開催場所の費用は会社様負担とし、通常の募集における場合は、指定管理者負担となりますか。	入居説明会は、原則として団地内集会所で実施しています。建替え住宅への入居説明会は、一般的には団地内集会所で実施しています。しかし、集会所が使用できない場合には、近隣の施設を使用することがありますが、費用は指定管理者負担です。 ※指定管理者が開催する鍵渡しの場に、住宅供給公社が説明者として参加します。
33 管理業務水準書 I 入居者に係る事務 2 入居事務 (6) 特定入居	本地区における特定入居の件数について、過去4年間の実績数をご教示願います。	R2:83件、R3:66件、R4:44件、R5:59件 特定入居については、建替等の事業が発生した場合増加することとなります。
34 管理業務水準書 I 入居者に係る業務 2 入居事務 (7) 目的外使用許可による入居	目的外使用許可の事例一覧をご教示ください。	目的外使用の事例としては以下のとおりです。 ・お試し居住 ・企業社宅 ・グループホーム ・DV被害者に対する一時入居 ・留学生シェアハウス ・学生シェアハウス ・ウクライナ難民 ・災害（火災・風水害等） ・矯正施設退所者 等
35 管理業務水準書 I 入居者に係る業務 2 入居事務 (7) 目的外使用許可による入居	①本地区における目的外使用許可による現状の入居数、入居内容についてご教示願います ②年間の許可数の実績についてご教示下さい。	①5地区で45件です。入居内容については、目的外使用の事例をご覧ください。 ※R6.8.1時点 ②R5年実績で20件です。
36 管理業務水準書 I 入居者に係る業務 3 退去事務	各地区の令和2年度～5年度（年度毎）の退去戸数の実績をご教示ください。	R2:804件（神戸地区を含む）、R3:298件、R4:270件、R5:182件 退去については、建替等の事業が発生した場合増加することとなります。 R3～R5については、5地区の合計です。 ※質問回答への補足のとおり、各地区毎の実績について、報告を求めているため県では把握していません。
37 管理業務水準書 I 入居者に係る業務 4 高齢者世帯の見守り業務 (1)	各地区の月2回以上訪問している単身高齢者世帯と、月3回以上訪問している災害復興公営住宅の単身高齢者世帯の実績をご教示ください。	R2:76,283件（神戸地区を含む）、R3:12,089件、R4:13,344件、R5:14,035件 R3～R5については、5地区の合計です。 月3回以上訪問については報告を求めているため、月2回以上の訪問件数を記載します。 ※質問回答への補足のとおり、各地区毎の実績について、報告を求めているため県では把握していません。
38 管理業務水準書 I 入居者に係る業務 4 高齢者世帯の見守り業務 (1)	単身高齢者世帯の見守り月2回以上の訪問について、5地区と広域になりますが、生活サポーター（地区管理員）は、自社の職員又は現地の方を委嘱して対応されているかご教示ください。	地区毎に配置している生活サポーターが立ち会う場合と、神戸から職員が訪問する場合があります。
39 管理業務水準書 I 入居者に係る業務 4 高齢者世帯の見守り業務 (3)	各地区の安否確認の実績件数をご教示ください。	安否確認の件数は記録にありませんが、室内死の件数は以下のとおりです。 R2:38件（神戸地区を含む）、R3:3件、R4:3件、R5:7件 R3～R5については、5地区の合計です。 ※質問回答への補足のとおり、各地区毎の実績について、報告を求めているため県では把握していません。

40	管理業務水準書 I 入居に係る業務 4 高齢者世帯の見守り業務 (3)	安否確認対応について、指定管理者の立会いが必要な場合は、現在の事務所から現地へ訪問又は外注業者にて対応かご教示ください。	地区毎に配置している生活サポーターが立ち会う場合と、神戸から職員が訪問する場合があります。
41	管理業務水準書 I 入居に係る業務 4 高齢者世帯の見守り業務 (4)	緊急通報システムの受信先は、すべてLSA室となりますか。また、利用している警備会社がある場合は、委託先もご教示下さい。	シルバーハウジングについてはLSA室→派遣元、または各警備会社に通報が届く形です。 委託先、また、そのほか緊急通報システムが備わっている住宅に関しては、各市町や指定管理の管轄ですので県は把握しておりません。
42	管理業務水準書 I 入居に係る業務 4 高齢者世帯の見守り業務 (5)	現在連携している各市町の関係機関の一覧をご教示ください。	決まった連携先はありませんが、状況に応じ、市町の福祉と連携し対応しています。
43	管理業務水準書 II 収納に係る業務 1 収納業務 (2) 住宅使用料の現金受領事務	各地区の現金受領件数をご教示ください。	現金受領件数は管理業務水準書に記載のとおりです。 なお、地区別の現金受領件数は指定管理者に報告を求めておりませんので、県では把握しておりません。
44	管理業務水準書 II 収納に係る業務 1 収納業務 (2) 住宅使用料の現金受領事務	現在、住宅使用料の現金領収を行っている場所を全てご教示ください。 ※管理センター窓口以外に現金領収を行う場所が現在あるかをご教示ください。	管理センター窓口以外では、現地にて現金領収を行う場合があります。
45	管理業務水準書 II 収納に係る業務 1 収納業務 (6) 証明書の発行時事務	①現金受領件数の令和5年度の件数が他の年度に比べ、約半減しておりますが、何か要因があるのかご教示ください。 ②現金受領件数は、現在の事務所の窓口でのみの受領という認識で宜しいでしょうか。 ③現金書留の件数を含まれている場合、件数をご教示ください。	①R5年度は納付書による納付指導を強化し、現金による収納を削減するよう事務改善を行っています。 ②現金収納は事務所窓口での受領及び入居者宅での現金受領等を含んだ件数。 ③R5年度現金書留件数：15件
46	管理業務水準書 II 収納に係る業務 2 滞納督促業務 (1) イ 臨戸訪問等	各地区の令和2年度～5年度（年度毎）臨戸訪問の実績をご教示ください。	R2:7,129件（神戸地区を含む）、R3:3,885件、R4:3,406件、R5:1,771件 ※質問回答への補足のとおり、各地区毎の実績について、報告を求めているため県では把握していません。
47	管理業務水準書 II 収納に係る業務 2 滞納督促業務 (1) イ 臨戸訪問等	臨戸訪問等の2ヶ月以上の滞納者については、毎月1回以上、個別訪問及び面談を実施とありますが、現在の事務所から対応されているかご教示ください。	地区毎に生活サポーターを配置、特に遠方（但馬地区、丹波地区、淡路地区）については現地の方を採用しております。
48	管理業務水準書 II 収納に係る業務 2 滞納督促業務 (1) ウ 法的措置手続	各地区の令和2年度～5年度（年度毎）の実績をご教示ください。	法的措置の件数は以下のとおりです。 ①北播磨地区 R2:3件 R3:2件 R4:2件 R5:0件 ②西播磨地区 R2:1件 R3:3件 R4:2件 R5:3件 ③但馬地区 R2:0件 R3:0件 R4:0件 R5:0件 ④丹波地区 R2:1件 R3:1件 R4:0件 R5:0件 ⑤淡路地区 R2:0件 R3:0件 R4:0件 R5:2件
49	管理業務水準書 II 収納に係る業務 2 滞納督促業務 (1) エ 家賃減免申請、分割納付等の相談指導	各地区の令和2年度から5年度（年度毎）の家賃減免申請、分割納付等の相談指導について、それぞれ実績をご教示ください。	家賃減免申請 R2:194件（神戸地区を含む）、R3:31件、R4:21件、R5:10件 納付指導 R2:8,063件（神戸地区を含む）、R3:3,748、R4:2,543件、R5:3,565件 R3～R5については、5地区の合計です。 ※質問回答への補足のとおり、各地区毎の実績について、報告を求めているため県では把握していません。
50	管理業務水準書 II 収納に係る業務 2 滞納督促業務 (2)	駐車場利用料金の滞納者に対しては、毎月1回以上、納付督促を行うこととされています。住宅使用料は、2か月以上の滞納者に対して督促を行うのですが、駐車場使用料は、1か月以上の滞納者が対象で間違いありませんか。	管理業務水準書記載のとおりです。

51	管理業務水準書 Ⅱ 収納に係る業務 3 家賃等の口座振替制度の実施に係る事務	令和2年～令和5年における口座振替利用者が年々減少していますが、何か特段の理由はございますでしょうか。	管理・入居戸数が減少していることが原因です。
52	管理業務水準書 Ⅱ 収納に係る業務 5 収入超過者等に係る事務	各地区の令和2年度から5年度（年度毎）の収入超過者等の件数をご教示ください。	高額所得者：R3:15件、R4:30件、R5:31件 令和2年度については、指定管理者へ報告を求めていなかったため不明。 ※質問回答への補足のとおり、各地区毎の実績について、報告を求めているため県では把握していません。
53	管理業務水準書 Ⅱ 収納に係る業務 5 収入超過者等に係る事務 (2) 不正入居、無断退去	各地区の令和2年度から5年度（年度毎）に月1回以上訪問し、退去指導を行った件数をご教示ください。	指定管理者に報告を求めていないため、県では把握していません。
54	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理	各団地における保守点検業務等の再委託先業者一覧をご教示ください。また、点検費用の実績金額をご教示ください。	現指定管理者の裁量で実施しているため、県では把握していません。
55	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (2)	「県営住宅の適性な維持管理にあたり、団地を週1回以上巡回し」とありますが、今回公募の対象団地は広範囲に及んでおりますが、週1回の巡回が本当に必要となるのでしょうか。	管理業務水準書記載のとおりです。
56	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (3)	各団地の実施該当年度が分かる資料をご教示ください。また、点検費用の実績金額をご教示ください。	県営住宅の直近の点検住棟数は、令和4年度は33棟、令和5年度は219棟です。 各団地の建築設備及び防火設備の実績金額、実施事業者については、県では把握していません。
57	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (3)	建築基準法第12条に基づく3年に1度の建築物の点検について、対象住宅、実施年度、防火設備、建築設備の数量をご教示ください。また、過去3年間の実績金額及び実施事業者をご教示ください。	
58	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (4)	遊具点検について、法定点検が必要な遊具の設置はございますでしょうか。また、遊具の一覧があればそちらもご開示ください。	初期点検（設置後1ヶ月以内）、日常点検（月1）、定期点検（年1）、精密点検（必要に応じて） ・ブランコ・スプリング式遊具・コンビネーション遊具・すべり台 ・砂場・鉄棒・ジャングルジム・小動物・スツールベンチ・パーゴラ ・（シーソー）・（回転式遊具）※（）は該当エリアにはありません
59	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (6)	不正駐車、不法駐車撤去等について、各地区の令和2年度～5年度の件数と費用についてご教示ください。	実績金額及び件数は、指定管理者に報告を求めていないため、県では把握していません。
60	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (11)	管轄地区内における計画修繕の内容（対象団地、実施内容、実施時期）をご教示ください。	計画修繕の内容は、業務水準書記載の「現地の状況調査及び調査結果の報告等」等を参考に決定するため、現時点では来年度以降の計画修繕内容は未定です。
61	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (8)～(10)	①県営住宅の土地に関して管理が必要な場所についてご教示下さい。 ②全入居者が退去した住棟及び敷地について、当該住棟が除去されるまでの間、不法侵入等の安全対策および草刈り、放置物の撤去、鳩糞の除去等を行う場所についてご教示下さい。 ③住棟が除却された敷地について、草刈りや放置物の撤去等を行う場所についてご教示下さい。	①募集要項P16の県営住宅一覧に記載の県営住宅の敷地です。 ②③別紙2「全入居者退去済みで敷地等の管理が必要な団地」のとおりです。

62	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 3 火災及び天災等の対応 (2) 災害への対応 ウ	災害救援自動販売機設置住宅及び台数をご教示ください。	3団地に各1台ずつ設置しています。 ・西脇谷町鉄筋 ・赤穂尾崎鉄筋 ・洲本物部鉄筋
63	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 4 各種承認等の手続きに関する事務 (2) 承継承認等の手続き ウ	借上県営住宅については、R8.3.31退去となる旨の通知を行うこととなっておりますが、借上県営住宅は、すべてこの時期をもって廃止されるという認識で間違いないでしょうか。また、対象となる団地についてご教示願います。	記載のとおりです。対象はアメニティーコート西明石住宅です。
64	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 5 団地自治会の支援 (2)	「自治会が未結成又は解散若しくはその恐れがある団地については、設立準備会を発足させるなど」と記載されていますが、自治会が未結成、解散している又は解散の恐れのある自治会はどのくらいございますでしょうか。	指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。
65	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 5 団地自治会の支援 (3)	自治会解散等により、共益費を指定管理者にて集金している団地があればご教示ください。	指定管理者が徴収代行をしている団地は、現在ありません。
66	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 5 団地自治会の支援 (6)	現在連携している民間事業者やNPO法人をご教示ください。	指定管理者の裁量で行っており、県では把握していません。
67	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 5 団地自治会の支援 (7)	現在行っている子育て世帯を支援する取組をご教示ください。	現在行っている施策について下記ホームページをご覧ください。 < https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks28/kenjukosodate.html >
68	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 5 団地自治会の支援 (9)	現在行っているSNSなどITを活用した入居者の利便性向上や団地活性化に関する取組をご教示ください。	指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。
69	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 6 家賃・共益費の一括徴収に関する事務	令和5年度までの時点で一括徴収をしている団地数と、令和6年度以降に実施を希望されている団地数をご教示ください。	現時点で実施している団地はありません。 今後2団地が導入について希望しています。
70	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 6 家賃・共益費の一括徴収に関する事務	共益費の一括徴収について、現在は希望する団地だけが対象ですが、希望しない団地も対象となっていくのでしょうか。	現時点では希望しない団地を対象として実施する予定はありません。
71	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 6 家賃・共益費の一括徴収に関する事務	一括徴収する場合の共益費については、賃料と一緒に口座振替または納付書を交付することとなりますでしょうか。	記載のとおりです。
72	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 8 防火管理及び消防設備点検業務に関する事務	以下についてご教示ください。 ①各団地の消防設備概要 ②令和2年度～5年度の消防設備点検の実施金額、実施事業者 ③連結送水管耐圧試験の実施該当年度、実施金額、実施事業者 ④指定管理者が行う消防設備点検の仕様	各項目につき、指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。

73	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 9 共益費一部負担金の支払事務 【参考】	令和5年度のみ、令和2年度～4年度と比較して実績が多い理由をご教示ください。	質問回答への補足のとおりです。
74	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 9 共益費一部負担金の支払事務 【参考】	今回の見積期間の5年間については、R5年度の件数と金額を見込む必要がありますでしょうか。	応募企業側で検討いただく内容です。
75	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 11 団地連絡員に関する業務 【参考】	令和5年度のみ、令和2年度～4年度と比較して実績が多い理由をご教示ください。	質問回答への補足のとおりです。
76	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 11 団地連絡員に関する業務 【参考】	今後の基準としては、令和5年度の件数と費用が基準となりますでしょうか。	応募企業側で検討いただく内容です。
77	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 11 団地連絡員に関する業務 【参考】	①5地区の過去4年間の実績によると、令和5年度が連絡員の人数がほぼ2倍に増員し、手当支払い額も2倍となっておりますが、特段の理由がございましたらご教示下さい。 ②また、見積もりする令和7年度以降については、令和5年度の実績ベースで見込むこととなりますでしょうか。	①質問回答への補足のとおりです。 ②応募企業側で検討いただく内容です。
78	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 13 入居マナーの向上及び要望・苦情・相談の処理【参考】	過去4年間の実績ですが、令和5年度の件数が他の年度に比べ、圧倒的に件数が多いのですが、何か要因があるのかご教示ください。	※質問回答への補足のとおりです。
79	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 13 入居マナーの向上及び要望・苦情・相談の処理【参考】	見積するR7年度から5年間については、R5年度の実績件数を基準として人員配置する必要がございますか。	応募企業側で検討いただく内容です。
80	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 14 駐車場管理に係る業務 (3)	現在、行っている駐車場利用料金の徴収方法についてご教示願います。県が徴収する賃料請求とは別途、指定管理者が口座振替または請求書の送付を行っているのでしょうか。	記載のとおりです。
81	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 14 駐車場管理に係る業務 (5) イ	自動車保管場所使用承諾証明書の発行について、証明発行手数料の金額及び手数料徴収方法（窓口のみか）をご教示ください。また、発行手数料は指定管理者の収入となるのか。	発行手数料と徴収方法は指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。 発行手数料は指定管理者の収入となります。
82	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 14 駐車場管理に係る業務 (6) 駐車場及びその付帯施設の維持管理	駐車場及びその付帯施設の点検、修繕及び改善について、各駐車場の令和2年度～5年度（年度毎）の件数と費用についてご教示ください。	指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。
83	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 14 駐車場管理に係る業務 (7) その他駐車場の適正な管理 エ	現在、自治会等へ駐車場の管理運営に必要な業務を委託している場合、委託件数と委託金額をご教示ください。	指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。
84	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 14 駐車場管理に係る業務 (8) 外部解放の推進 ア	月極、コインパーキング、駐車場シェアリング、カーシェアリングの実績をご教示ください。	月極のみで、14区画です。

85	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 4 駐車場管理に係る業務 (8) 外部解放の推進	現在、外部開放を行っている団地並びに区画数、外部開放の種類についてご教示願います。	豊岡今森鉄筋住宅、水上石生住宅で月極のみとなっています。管理区画14区画です。
86	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 4 所管地域の県営住宅用地の管理	現状の県営住宅の用地において、草刈り等の対応が必要な場合は、どれくらいあるのでしょうか。また、予算の範囲内で適正管理を行うことになっていますが、各年度の予算はどの程度あるのでしょうか。	草刈りの対応が必要な場合については、指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。ここでいう「予算」は指定管理者の予算です。
87	管理業務水準書 Ⅳ 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (1)	当該地区の県営住宅において、屋外灯及び共用部灯のLED化はどこまで進んでいるのか、ご教示下さい。	平成27年度以降に建設した豊岡一本松住宅、小野神明住宅、和田山枚田住宅、柏原南多田住宅、津名塩尾住宅はLED灯を整備しています。その他の住宅はLED未整備と思われませんが、自治会等の負担でLED電球に交換されることもあるため、正確には把握できていません。
88	管理業務水準書 Ⅳ 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 【参考】	令和5年度のみ、令和2～4年度と比較して実績が多い理由をご教示ください。	質問回答への補足のとおりです。
89	管理業務水準書 Ⅳ 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 【参考】	見積期間中となるR7年度以降については、R5年度の件数と金額を見込む必要がございますでしょうか。	応募企業側で検討いただく内容です。
90	管理業務水準書 Ⅳ 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (2) 負担区分の例外	指定管理者の負担で退去後補修を実施した場合は、退去者に求償を行ってもよろしいのでしょうか。	県営住宅管理に関する要綱・要領・基準集のP174をご覧ください。
91	管理業務水準書 Ⅳ 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (3) 樹木の剪定等	樹木の剪定等について、指定管理者負担にて実施した各地域の令和2年度～5年度（年度毎）の実施件数と費用をご教示ください。	指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。
92	管理業務水準書 Ⅳ 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (4) 排水管の洗浄	排水横枝管以外の配水管の洗浄について、各地区の令和2年度～5年度（年度毎）の実績金額のうち指定管理者負担に該当する金額をご教示ください。	指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。

93	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (4) 排水管の洗浄	排水管洗浄の仕様について記載がございませんので、対象となる主管（立管）や排水横主管、排水樹などの数量、並びに過去4年間の実績金額についてご教示をお願いします。	排水管の数量等は提示できませんので、県営住宅一覧に記載の構造・棟数・管理戸数等を参考願います。また、過去4年間の実績金額は指定管理者から報告を求めているため把握していません。
94	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (4) 排水管の洗浄	排水管の洗浄で、各戸から出る排水横枝管の洗浄は自治会負担となっておりますが、自治会が無いところはどのように対応するのでしょうか。	指定管理者の裁量で行っているため、県では把握していません。
95	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (6)～(10)	(6)～(10)の業務は令和10年度から開始することとし、個別業務に要する費用は別途協議のうえ、指定管理料に計上する。個別業務にかかる取り決め（仕様書や報告内容、方法等）については、別途協議とすると記載がありますが、今回の指定管理料内訳書（様式4）の積算に含まないという認識で良いかご教示ください。	記載のとおりです。
96	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事	樹木の剪定、排水管洗浄、浄化槽、修繕業務など委託が発生していると考えられる業務が多岐に渡りますが再委託先を開示頂けますでしょうか。	指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。
97	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 2 空家補修工事【参考】	各年度の補修工事費についてご教示願います。	令和5年度のみのお返答とさせていただきます。 ・182,175千円
98	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 2 空家補修工事【参考】	令和5年度のみ、令和2年度～4年度と比較して実績が多い理由をご教示ください。	質問回答への補足のとおりで。
99	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 3 火災及び天災等の災害復旧工事 (2) (5)	火災の場合で過失者不明又は過失者による復旧が困難な場合は、指定管理者が復旧を行うが、その額は復旧費の約7%となる。類焼を起こして、復旧費が1億円となった場合、700万円を指定管理者が負担することになります。また、天災等による災害復旧工事を指定管理者が実施した場合で火災保険から補填金が出た場合は、指定管理者は工事費の7割を負担することになります。工事費が1億円の場合は、7千万円を指定管理者が負担することになります。これらの場合は、指定管理者の負担が過大になりますので、その負担について貴県と協議をさせて頂くことは可能でしょうか。	いずれの場合も、原則として指定管理者に負担をお願いします。
100	管理業務水準書 V その他の事項 1 管理事務所の設置及び窓口開設時間等	土日祝日営業されている場合は、1日の平均来客数・電話問合せ件数をご教示ください。	平均来客者数及び電話問い合わせ件数は、指定管理者に報告を求めているため、県では把握していません。

101	管理業務水準書 V その他の事項 1 管理事務所の設置及び窓口開設時間等	以下についてご教示ください。 ①該当地区の県営住宅管理に係る、現在の受付窓口の場所と業務内容をご教示ください。 ②管理センターの設置場所について推奨する市町がございましたらご教示ください。 ③管理センターは複数箇所設置しても問題ないか。 ④管理センターとは別に職員が待機する待機場所を置く場合、業務管理者を配置する必要がありますか。 ⑤現在、該当地区の住宅管理に従事している職員の人数（役職、担当業務、担当地区毎の人数等）と配置場所についてご教示ください。 また、事務所の所在地・広さ（複数事務所があれば全て）もご教示ください。 ⑥現在の受付窓口の営業時間をご教示ください。 ⑦各地区において、本業務に使用している車両台数と駐車場の費用をご教示ください。	①兵庫県住宅供給公社 住宅管理事務所 受付窓口業務及び指定管理者の県営住宅管理全般 （申し込みに関しては、市町で1時的な受付をする場合があります。） ②推奨する市町はありませんが、各団地への利便性を検討の上、適切に配置してください。 ③問題ありません。 ④賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法題60号）を参考としてください。 ⑤事務所職員数は23名。（R6.4.1時点） 役職等の内訳は、事業者の個別事情がありますので、回答は差し控えさせていただきます。 事務所所在地：神戸市中央区下山手通4-18-2 事務所の広さ：約80㎡ ⑥9：00～17：30 定休日：土・日・祝日 ⑦現指定管理者の裁量で実施しているため、県では把握していません。
102	管理業務水準書 V その他の事項 1 管理事務所の設置及び窓口開設時間等	現在、公社様が開設する窓口は、何カ所となりますでしょうか。また、市町委託されている窓口業務は継続して行って頂けるとの認識で間違いございませんでしょうか。	現状1カ所となっています。市町委託については引継ぎの際に協議していただきます。
103	管理業務水準書 V その他の事項 1 管理事務所の設置及び窓口開設時間等 (6)	時間外・休日の電話連絡体制及び1時間以内に現場到着が可能な体制とあるが、現行の電話受付方法（自社又は外注）及び現地対応は、外注業者にて対応で良いかご教示ください。	問題ありません。
104	管理業務水準書 V その他の事項 4 建物引継ぎに関する業務	県営住宅及び共同施設の竣工に伴う引継ぎの業務は、指定管理期間中に予定されてますでしょうか。	R6.8.1時点予定分 【北播磨地区】 小野神明住宅 【淡路地区】 洲本宇原住宅 【その他地区】 なし
105	管理業務水準書 V その他の事項 7 県営住宅管理システムの運用 (1) 県営住宅管理システムの設置等	通信回線及びシステム端末機は指定管理者の負担により設置維持するとのことですが、パソコンやプリンターのスペックについて指定はございますでしょうか。また、現在、パソコン並びにプリンターは何台利用されておりますでしょうか。県営住宅管理システムにおける保守メンテナンス費用については、県負担となりますでしょうか。指定管理者負担の場合は、その費用をご教示下さい。	【推奨端末】 プロセッサ：2ギガヘルツ（GHz）以上のプロセッサ メモリ：4GB（メインメモリ） ハードドライブの空き領域：32ビット版OSで16GB、64ビット版OSでは32GB 【プリンタ】 推奨機はキャノンLBP451ですが、以下を満たしていれば使用可能です。 ・A3印刷可 ・両面印刷可 ・手差しトレイ有 上記と別にカラー印刷可能なプリンタ1台が必要です。 県営住宅管理システムの維持管理及び改修に係る費用は県が負担します。 現在のパソコン台数は21台です。 プリンター設置台数は県では把握していません。