

県営住宅等指定管理者募集に関する質問に対する回答

令和6年8月（住宅課）

No.	質 問	回 答
1	<p>応募資格の条件である常勤建築士について、宮古本社で1名常勤している場合で、八重山地区で応募申請する場合は資格要件を満たしていることとなりますか。</p> <p>また、応募資格に「申込日以降、建築士を常勤で確保できること」となっていますが、申込日以降いつまでに確保すればよいのでしょうか。</p>	<p>要件を満たしております。</p> <p>ただし、1級又は2級建築士については、1団体に少なくとも1人以上の在籍で足りるものとしますが、複数の地区を申請する団体にあつては、維持及び修繕に関する業務に関して安定して行える体制とすることに留意してください。</p> <p>なお、新規で建築士を確保する場合には、指定管理者に指定され、業務開始日までに確保していただくことになります。</p>
2	<p>沖縄県営住宅等指定管理者募集要項 P2「6 応募資格・欠格事項等」</p> <p>応募資格・欠格事項等(1)②において「他の構成員は県内に事務所又は事業所を有すること」と記載がありますが、他の構成員は「主たる事務所又は事業所」でも構わないという認識で宜しいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおり。</p> <p>なお、共同企業体の場合、他の構成員が主たる事務所又は事業所（いわゆる本店）を有していても、代表となる団体は、県内に主たる事務所又は事業所（いわゆる本店）を有する必要があります。</p>
3	<p>沖縄県営住宅等指定管理者募集要項 P4「7(3)他の業務の実施」</p> <p>(ア)「他施設の指定管理において管理職員が兼務となっている場合、適切に管理運営ができるか審査を行う」と記載がございますが、指定管理だけでなく民間住宅等の管理も含まなければ適切に管理運営できるか審査できないと思慮いたしますが、いかがでしょうか。</p> <p>(イ) 審査は、同募集要項 P10「13 優先交渉権者の選定及び指定管理者の指定」(1)選定方法の①、②いずれの審査に該当しますか。</p>	<p>(ア) ご指摘のとおりです。</p> <p>基本的には、他業務を兼任しない県営住宅専任者と考えておりますが、各地区ごとに管理戸数や業務量が異なることから、管理運営方法についても様々な方法があるものと考えております。</p> <p>そのため、他業務を兼任しても県営住宅管理業務に支障がないかを判断する必要があるため、募集要項に記載した指定管理だけでなく、管理代行、民間賃貸住宅管理等に従事する管理職員を兼任させる場合には、様式1-3（職員配置計画）へ兼務状況（従事割合）を表示のうえ、団体の組織図や業務執行体制のわかる書類を別途添付してください。</p> <p>なお、様式1-2（収支予算書）には兼任者における人件費は県営住宅の管理に従事した比率に応じた額で見積もるこ</p>

		と。 (イ) ①及び②の両審査に該当します。
4	<p>沖縄県営住宅等指定管理者募集要項 P5 「(12)指定管理者名等の表示」</p> <p>(ア)「指定管理者名と設置者である県の連絡先を施設内に表示する・・・」とございますが、現在設置されている駐車禁止看板及び緊急修繕業者連絡先への表示でよろしいでしょうか。</p> <p>(イ) 指定管理者名の表示は正式名称だけでなく、状況に応じて、略称を使用することは可能でしょうか。</p>	<p>(ア) 配布物（パンフレット等）及び現在設置されている看板等への表示を想定しております。今後、設置する看板等へも指定管理者名と県の名称を併記して下さい。</p> <p>(イ) 入居者等が指定管理者の名称を間違いなく認識できるような表示をして下さい。</p>
5	<p>沖縄県営住宅等指定管理者募集要項 P6 「(2)施設管理に要する経費等」</p> <p>業務管理の上限額については、沖縄県総務部行政管理課において公表されている「公の施設の指定管理者制度に関する運用方針」に基づき算定されているものと考えますが、今回の業務管理費上限額の設定について、各地区の人件費の算定に係る所要人員、間接経費率について、それぞれ提示していただくことは可能でしょうか。</p>	<p>現指定管理者の業務処理件数等に基づき業務量を算出して所要人員を設定しております。</p> <p>なお、所要人員については、提案内容の一部をなすものであり、回答は差し控えます。</p> <p>間接費率についても同様となります。</p>
6	<p>沖縄県営住宅等指定管理者募集要項 P12 「16 その他」</p> <p>(1)「沖縄県は指定管理者の公表等必要な場合は、事業計画書等の内容の全部及び一部を使用できるものとする。」と記載がございますが、公表等を行う書類の内容等に応じて、指定管理者と協議することは可能でしょうか。</p>	<p>沖縄県情報公開条例第16条第1項に基づき、県から意見照会の機会を設けることにしております。</p>
7	<p>沖縄県営住宅等指定管理者募集要項 P17 「職員の配置計画（様式1-3）」</p> <p>様式1-3の添付書類（3つ目の※複数施設の指定管理者～）の「管理する施設」とは、民間住宅等の施設も含むと理解して宜しいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおり。</p>

8	<p>管理業務仕様書（全般）</p> <p>前回の業務仕様書と比較して、新たに仕様書に記載された業務については、どのように必要人員数を算出されたのでしょうか。</p>	<p>新たに仕様書に記載された業務は、これまでも指定管理者業務としてあった内容を明文化したものです。</p>
9	<p>管理業務仕様書別紙1（管理編）P19「(11)住替条件（退去修繕費入居者負担分の納付等）の遵守指導（分割納付含む）及び履行確認」</p> <p>（ア）分割納付の管理を行うにあたって、現行の県営住宅管理システムの改修等を想定されておりますでしょうか。</p> <p>（イ）分割納付の場合、どのような支払方法が想定されますか。</p> <p>（ウ）分割納付において、金融機関取り扱い手数料が発生した場合、沖縄県営住宅等指定管理者募集要項P7上段（4）の記載と同様に県負担となると考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>（ア）指定管理者において帳簿を作成のうえ管理していただくことになります。</p> <p>（イ）窓口現金納付又は徴収員徴収を想定しております。</p> <p>（ウ）お見込みのとおり。</p>
10	<p>管理業務仕様書別紙1（管理編）P33「退去事務等に関すること」</p> <p>（ア）「ケ 退去時修繕費」委託事務の取り扱いについて、根拠法令等の適用がございましたか。</p> <p>（イ）退去時修繕費の督促等については、県営住宅家賃滞納整理事務処理要綱のような内部規程や様式等がございましたか。</p>	<p>（ア）沖縄県営住宅の設置及び管理に関する条例第21条に基づく業務であり、指定管理業務と位置付けております。</p> <p>（イ）現時点ではございません。</p>
11	<p>管理業務仕様書別紙1（管理編）P52～「県営住宅駐車場の管理業務に関すること」</p> <p>前回の仕様書に記載のあった「県への進達」等の文言が無くなり、「県営住宅駐車場の使用決定を行う」という文言に置き換わっていますが、今後は、県への進達等を行う必要はなく、指定管理者の判断で使用決定を行うとの認識で宜しいでしょうか。</p>	<p>ご指摘ありがとうございます。前回の仕様書と同様に進達については今後も必要です。</p> <p>管理業務仕様書別紙1（管理編）P52～P55を修正しホームページへ掲載します。</p>
12	<p>管理業務仕様書別紙2（維持修繕編）P4「(6)計画修繕の実施」</p> <p>「各地区毎の修繕計画書を作成する」との記載がございましたが、各地区</p>	<p>お見込みのとおり。</p> <p>なお、対象項目は、屋根防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、建具・金物等、給水設備、排水設備、ガス管設</p>

	<p>毎の修繕計画とは小修繕（経年劣化に伴う消防設備機器更新や給排水管更新、浄化槽設備更新等のライフライン維持整備）更新というイメージで宜しいでしょうか。</p>	<p>備、電灯設備、消防用設備、昇降機設備、外構・付属施設とします。</p> <p>なお、住戸内の設備等は、入居者退去後に適宜実施するものとし長期修繕計画の対象外としております。</p>
13	<p>管理業務仕様書 P1「5 業務の実施体制について」</p> <p>(2)業務時間に関して、「緊急対応時等を除く」と記載されているが具体例を教えてください。</p>	<p>県営団地等における火災、飛び降り等の事件事故、自然災害（地滑り、落雷、大雨、台風等）被害状況の確認及び対応処理について緊急対応時と想定しております。</p>
14	<p>人員採用の困難な環境になっており、前指定管理者より業務経験者スタッフを引き継げる可能性はありますか。</p>	<p>募集要項 P8 「11 業務の引継」でも記載しているとおおり、前指定管理者で従事している方が再雇用を希望した場合は配慮していただければと思います。</p>
15	<p>管理業務仕様書別紙 1（管理編） P5「ウ 募集広告」</p> <p>入居の公募にあたっては、新聞・ラジオ・テレビ・ホームページを通じて多くの方に周知が図られるようにとありますが、周知費用は指定管理料に含まれていますか。</p>	<p>お見込みのとおり。</p> <p>指定管理料に広告料は含まれておりません。</p>
16	<p>弊社の管理体制計画の参考のために中部 B 地区の直近数年（1～3年）の修繕件数やその他問い合わせ件数の開示が可能でしたらご教示いただけますか。</p>	<p>各地区ごとの件数については、公表を控えさせていただきます。</p> <p>参考までに年間平均処理件数（1000戸単位）は、別紙「R2～R5 年度実績 平均処理件数（1000戸当たり）」のとおり。</p>
17	<p>入居の際の仲介手数料については、要項中に明記がありませんでしたが、普段の賃貸管理業務で頂いている 0.5ヶ月＋税の仲介手数料は取れないという理解になりますか。</p> <p>また、自動車保管場所証明書（車庫証明）の取得に必要な書類作成代行事務手続きについては、手数料を徴収しても問題ないでしょうか。通常弊社では 5 千円＋税を頂いております。</p>	<p>お見込みのとおり。</p> <p>指定管理者の利益は、上限額に含まれております。</p> <p>なお、車庫証明の発行手続きに必要な「自動車保管場所使用承諾証明書」の対応については、指定管理者業務であり指定管理料上限額に含まれているため別途請求はできません。</p> <p>また、自動車保管場所証明書（車庫証明）の取得に必要な書類作成代行事務手続きについては指定管理者へ依頼する入居者はほとんどおりません。</p>

18	<p>ハウスクリーニングや修繕業者の選定については、管理業者に一任されるという理解で宜しいでしょうか。</p> <p>修繕の種類やエリア等の条件によって県指定の業者を手配する必要がある等がございましたらご教示いただけますか。</p>	<p>業務管理仕様書別紙2（維持修繕編）P1 「1.4 共通事項」</p> <p>業者選定については、公平性を確保するため原則入札により決定すること。ただし、特命随契の理由が明確であり、県の承諾を得ている場合にはこの限りではありません。</p> <p>なお、修繕業者は「沖縄県土木建築部建設工事入札参加資格者名簿」に登録された有資格者の中から選定してください。</p>
19	<p>公平な利用のため入居者との契約後であっても条件を付したり変更したりすることは可能でしょうか。</p> <p>県に対して事前に確認する等の対応を想定しています。</p>	<p>公営住宅は、公営住宅法、沖縄県営住宅の設置及び管理に関する条例及び同条例施行規則に基づき入居を許可しております。</p> <p>よって、これら関係法令等に基づき管理を行っていただき、個別事案に関しては適宜、県と調整のうえ対応していただくこととなります。</p>
20	<p>入居者自身が火災保険の加入を希望した場合、弊社指定の保険業者（複数）を提案して加入してもらっても問題ないでしょうか。</p>	<p>差し支えありません。</p>
21	<p>水道管理費について、要項中に記載の地区別平均経費一覧表は月額平均の認識で間違いないでしょうか。</p> <p>例えば、中部B地区の場合は67千円×12か月で年間804千円が「業務管理費上限額（年額）」から支払われるという理解で正しいでしょうか。</p> <p>また、これらの検針業務は毎月、指定管理者が行うことはなく、市町村から請求書が送付されるというイメージでしょうか。</p> <p>水道管理費と質問内容は同じですが、施設賠償責任保険料についても記載されているのは月額平均で、上記同様の計算で年間保険料が「業務管理費上限額（年額）」から支払われるという理解で正しいでしょうか。</p>	<p>水道管理費及び施設賠償責任保険料については、年額（R2～R5年度の実績平均額）で表示をしております。</p> <p>よって、中部B地区について、水道管理費が年間67千円、施設賠償責任保険料が年間252千円となります。なお、現指定管理者の実績の平均額となっておりますのでご留意願います。</p> <p>お見込みのとおり、検針業務は毎月、指定管理者が行わず、市町村から請求書が送付されます。また、水道管理費及び施設賠償責任保険料については「業務管理費上限額（年額）」に含まれております。</p>

22	<p>賃貸借契約の期間（1年 or 2年など）や種類（普通借家、定期借家）はどのように行われておりますか。</p> <p>また、契約更新（定期借家であれば再契約）の事務は行われておりますか。行われている場合は更新事務手数料や再契約事務手数料を入居者から徴収することができますか。</p>	<p>公営住宅は、住宅に困窮する低所得者のために賃貸する住宅であり、住宅困窮事情の解消が明白な高額所得者となること等の特段の事由がない限り、居住が継続することを前提としております。</p> <p>したがって、県と入居者との間で期間の定めのない賃貸借契約を締結しております。</p> <p>なお、公営住宅法第20条により家賃及び敷金等以外の金品徴収等の禁止が規定されております。</p>
----	---	--