

国富町営住宅等指定管理者指定申請に関する質問事項及び回答

No.	該当箇所	項目	質問等	回答
1	募集要領	P5 添付資料	当協会は、令和6年5月20日の定時総会において、理事改選が行われ、新理事が反映された「登記事項証明書」の取得が提出期限に間に合わない見込です。この場合、総会資料、議事録等を提出することによって、後日「登記事項証明書」の提出をさせていただくことは可能でしょうか。ご教示ください。	可能です。
2	募集要領	P5 添付資料	「納税証明書」について、法人所在地が国富町にない場合は、所在地の納税証明書を提出すると理解してよろしいでしょうか。もしくは、提出不要となりますでしょうか。ご教示ください。	所在地の納税証明書で構いません。
3	(別冊) 募集要領	P1 2の(2)	別途支出となる「その他の経費」について、①住宅施設管理委託料とは、具体的にどのような内容の委託料でしょうか。また、①住宅施設管理委託料、②修繕費、③保守管理費の令和5年度のそれぞれの執行額をご教示ください。	住宅施設管理委託料とは、団地内の樹木の草刈・剪定及び防除業務や白蟻駆除業務があります。R5年度執行額は、①1,442,200円②19,901,911円③462,220円
4	業務仕様書	P5 第2の1の(1)のア、イ	随時募集の住戸選定について、現在は年に何回程度実施されていますでしょうか。また、「入居者募集案内」を作成した上で広報することとなっていますが、広報回数について、年に〇回程度などの取り決めはありますでしょうか。	現在、広報としてはホームページのみ募集掲載しています。募集案内の作成は、正式な取り決めはありませんが、年に2～3回程度の広報を想定しています。
5	業務仕様書	P5 第2の1の(2)のウ	随時募集の際に、抽選があるのはどのような場合が想定されますでしょうか。ご教示ください。	抽選がある場合は、例えば、同時期に同じ部屋を希望された場合等が想定されます。
6	業務仕様書	P8 第4の1	家賃納入方法について、納入通知書はどこで使用できますでしょうか。例えば、金融機関、郵便局、コンビニなど、ご教示ください。	金融機関、郵便局、国富町役場、コンビニ、PayPayで納付できます。
7	業務仕様書	P9 3の(1)	保守点検業務がいくつかあるようです。令和6年度については、すでに国富町において発生済みのものがあるかと思いますが、初年度に指定管理者で契約が必要となるものはどの程度予定されていますでしょうか。また、最終年度については、保守点検をすべて11月30日までに完了させる必要があるのでしょうか。ご教示ください。	初年度に指定管理で契約が必要となるものはありません。最終年度についても、貯水槽清掃業務委託のみと予定していますので、11月30日までに完了すると見込まれます。

8	業務仕様書	P11 5の(4)	工事の完成確認の際の有資格者について、「一級建築士等」とありますが、ここには、二級建築士、建築施工管理技士及び土木施行管理技士が含まれると理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
9	業務仕様書	P 1 2	現在の75歳以上単身高齢者（見守り対象者）の人数を概算で結構ですので、ご教示ください。	71人（令和6年5月現在）
10	募集要領	P 2 4	指定期間について、最終年度は11月30日までとなっていますが、先の質問で提出しているとおり、保守点検の完了等に若干の不具合を生じることが予想されます。可能であれば、年度末の3月31日までの指定期間となりませんかでしょうか。	先ほどの回答のとおり、11月30日に完了が見込まれますので、最終年度の指定期間は11月30日とさせていただく予定ですが、特別な事情がある場合は、指定期間の延長も考えられます。
11	指定申請様式集	P 1 2 様式3	様式の収支計画書では、年度ごとに記載するようになっています。指定期間が年度をまたがっていることから、記載方法についてご教示ください。初年度は、令和6年12月1日から令和7年3月31日の4ヶ月で記載。最終年度は令和11年4月1日から11月30日までの8ヶ月間を記載することになるのでしょうか。この場合、列を追加してよろしいでしょうか。	初年度は4ヶ月で記載し、最終年度は、8ヶ月間を記載していただいて結構です。この場合、列を追加しても構いません。
12	（別冊）募集要領	P 1 1の(4)	駐車場管理業務として、駐車場指導及び苦情相談があるようですが、現在の駐車場の管理は団地内自治会等で行われているということでしょうか。また、車庫証明書の発行等は指定管理業務には含まれないと理解してよろしいでしょうか。	管理は一部、団地内自治会で行われています。また、車庫証明書の発行については、指定管理業務に含まれませんが、今後の協議によっては含まれる場合があります。
13	業務仕様書	P 1 0 5の(1)	修繕工事等に係る調査及び設計書作成について、専門性の高い業務について、業務の一部を外部業者に委託発生することは可能でしょうか。	可能ですが、事前に協議が必要な場合があります。
14	業務仕様書	P 1 2 第7の6	危機管理業務について、これまでに発生している主な危機事例はどのようなものがあるでしょうか。例えば、台風・大雨等の災害による事故、施設・遊具等の老朽化等に伴う事故及び火災等の事故など。	事例としては、台風・大雨による土砂崩れの災害・停電・雨漏り等がありました。
15	（別冊）募集要領	P1 2	指定管理料の価格の算定について 指定管理料の年額16,860千円（税別15,327千円）の内訳の積算内容を教えてください。過去（3年位）の実績も合わせて教えてください。	別紙のとおり（別紙1） 今年から指定管理を導入しますので、過去の実績はありません。

16	(別冊) 募集要領	P1 2	収支計画の支出項目で、印刷製本費は、入居者へ配布する配布物の印刷費用でしょうか。また、その印刷物は、どのような物を想定されていますか。	募集チラシ等を想定しています。
17	(別冊) 募集要領	P1 2	収支計画の支出費目で、水光熱費は、各住宅の共用部分の電気料、上下水道料等を含んでいるのでしょうか。	共用部分は含んでいません。事務所等の水光熱費を想定しています。
18	(別冊) 募集要領	P1 2	収支計画の支出費目で、委託料は、別途支出される「住宅施設管理委託料」、「保守管理費」とは別にどのような委託を想定されていますか。	現時点では、住宅施設管理委託料や保守管理費以外の委託は想定していません。
19	(別冊) 募集要領	P1 2	収支計画で、敷金還付通知書等、指定管理者から退去者又は、入居者へ送付する通信費（郵送費用）は、指定管理者の負担でしょうか。指定管理者が負担することがあれば、過去（3年位）の通信費（郵送費用）を教えてください。	敷金還付通知書等は指定管理者の負担を想定しています。また、過去の通信費（郵送費用）につきましては、役場全体で郵便費用を支払いますので、把握できていません。
20	募集要領	P3 6	募集要領6(2)募集に関する質問の回答方法で、受け付けた質問は、質問者及び説明会参加者全員に電子メールにより随時回答とありますが、説明会は実施されたのでしょうか。または、質問受付期間終了日以降に説明会を開催される予定でしょうか。	説明会は実施していません。また、後日、説明会を開催する予定もありません。
21	業務仕様書	P2 4(4)	②繁忙期については、各種申請・届出書類の土日・祝日受付が可能な体制をとることとありますが、繁忙期の時期は、どの期間を考えられていますか。	4月当初納付書発送や10月收入申告書受付、収入認定通知書発送時、督促状発送時期等が考えられます。
22	業務仕様書	P4～6 第2	新たに入居した入居者数及び明渡しした退去者数（過去3年分を各年度の月毎、住宅毎）を教えてください。また、現在の住宅毎の高齢者（75歳以上）単身者入居者数も教えてください。（過去3年分）	別紙のとおり（別紙2、3）
23	業務仕様書	P8 第4	家賃の滞納者の状況を教えてください。 滞納月1月～2月の滞納者の累計数（年度毎の過去3年分）、滞納月3カ月以上の滞納者の累計数（年度毎の過去3年分）、即決和解、裁判上の和解をした入居者累計数（年度毎の過去3年分）、退去滞納者の累計数（年度毎の過去3年分）	別紙のとおり（別紙2）

24	業務仕様書	P 2 2 資料 3	住宅建築年度の古い住宅の耐震工事状況について教えてください。資料 3 町営住宅一覧表に記載されている住宅で、建築年度が S 3 3 年から昭和 5 7 年の住宅で、耐震補強工事が住んでいない住宅は今後、耐震補強工事の計画又は建て替えの計画は有りますか。	現在、耐震補強工事や建て替えの計画はありません。
25	業務仕様書	P 2 2 資料 3	各住宅の竣工図面（建築、電気、設備）は有りますか。図面は、電子化して保存されていますか。また、住宅毎の修繕（大規模修繕含む）記録は有りますか。	各団地図面はありますが、電子化して保存はしていません。また、団地毎の修繕記録はあります。
26	業務仕様書	P 2 2 資料 3	現在時点で、計画的に廃止する予定の住宅は有りますか。	現時点で、廃止の予定はありません。
27	業務仕様書	P 2 2 資料 3	資料 3 町営住宅一覧表に記載されている住宅毎の過去 3 年分の入居状況（入居戸数、空室戸数）を教えてください。	別紙のとおり（別紙 4）