

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
1募集要項その他

No	資料名	箇所	質問	回答
1	募集要項	P2.3(2)	駐車場施設の空き区画数について、向島市営住宅各街区及び際目市営住宅の各区画数をご教示ください。	向島1街区:60区画、5街区:99区画、8・9街区:40区画、10街区:65区画、11街区:72区画 際目:0区画 (令和5年7月1日時点)
2	募集要項	P3.4(2)	向島市営住宅内の管理事務所について、事務所の規模(㎡数・図面等)を開示ください。	御希望がある場合は、別途図面の電子データを提供いたします。図面にて御確認ください。 なお、現在の管理者は向島1街区、5街区、11街区の管理事務所(室)を使用しています。 <提供依頼方法> 京都市都市計画局住宅室住宅管理課(TEL:075-222-3631、担当(金光、大江、臼井))に、提供を希望する旨お申し出ください。 ・募集要項の「1 応募の資格」を満たす者に限り提供します。 ・提供依頼期限は、8月24日(木)午後5時までとします。それ以降にお申し出いただいても提供いたしません。
3	募集要項	P3.4(2)	向島市営住宅内の管理事務所について、事務所費用は無償とのことですが、水光熱費等も無償でしょうか。	光熱水費等の費用は指定管理者で負担してください。
4	募集要項	P3.4(2)	向島市営住宅内の管理事務所について、貸与いただける什器備品(インターネット回線等も含む)などはありますでしょうか。	No.6を御参照ください。 (システム関係についてはNo.7及びNo.28も御参照ください。)
5	募集要項	P3.4(2)	向島市営住宅内の管理事務所を使用する場合、駐車場や駐輪場等、業務で使用する車両や自転車を置くスペースがありましたらご教示ください。また、使用する場合の費用負担がありましたらあわせてご教示ください。	・5街区管理事務所においては、業務用・通勤用の駐輪スペースが、自転車4台分・バイク2台分程度ございます。同程度の配置であれば特に費用負担はございません。 ・駐車スペースについては、5街区管理事務所前に、本市及び現管理者業務用に2台分ありますが、使用形態・費用については本市と協議するものとします。なお、通勤用の駐車スペースは現状本市においては確保がありません。
6	募集要項	P4.4(4)	貸与頂ける備品のリスト・数量について開示頂けますでしょうか。	本市所有の備品は以下のとおりです。 (1街区管理事務所) なし (5街区管理事務所) 事務机:2台 いす:1脚 ファイルキャビネット(2段):2台 保管庫:11台 (11街区管理事務所) 事務机:2台 いす:1脚 ファイルキャビネット(2段):1台 保管庫:3台 ロッカー(2連):1台 ※システム関係についてはNo.7及びNo.28も御参照ください。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
1募集要項その他

No	資料名	箇所	質問	回答
7	募集要項	P5.4(4)	住宅管理システムの消耗備品等は指定管理者負担とのことですが、インターネット回線費用及びシステム保守費用等は市負担という認識でよろしいでしょうか。 また、住宅管理システムにかかる指定管理者負担分について、過去3年の金額実績を開示ください。	住宅管理システムのネットワーク回線費用、システム保守費用は本市負担です。システム利用に係る用紙代やインク代といった消耗品費等については指定管理者負担となりますが、向島・際目における金額を切り分けることができないため、実績についてはお示しできません。
8	募集要項	P5.5(2)	業務従事者の配置基準について、現在本業務にかかわっている職員数・業務分担(事務・技術員の内訳)、保有資格等について開示頂けますでしょうか。	・向島・際目の管理に当たっては、現管理者(京都市住宅供給公社。以下同じ。)が本社及び南部方面管理事務所において業務を行っていますが、現管理者は向島・際目以外も含めた全ての市営住宅に関する業務に従事しているため、向島・際目の業務に係る人員体制・保有資格等をお示しすることができません。 ・ただし、参考として南部方面管理事務所(※)の現在の体制をお示します。 所長:1名、管理人:6名 ※ 桃陵市営住宅(管理戸数596戸)も所管 ・なお、必要な資格については、募集要項や仕様書・管理業務説明書で定めているもののほか、法令等の定めに従い御確認・御対応をお願いします。
9	募集要項	P6.5(3)	市内中小企業とは、市内に本店(もしくは支店)を有する企業という認識でよろしいでしょうか。また、現行管理者が本業務の維持管理において発注している再委託先リストを開示頂けますでしょうか。	○市内中小企業については、京都市公契約基本条例第2条第3号の定義のとおりです。 <京都市公契約基本条例> https://www2.city.kyoto.lg.jp/rizai/chodo/koukeiyaku/koukeiyaku.htm ○修繕業務(仕様書18)に係る現再委託先については、現管理者HP(以下URL)を御参照ください。 <建築> http://www.kyoto-jkousha.or.jp/ijikoujika/kinnkyuusyuzenn/2023/R50701kinkyusyuzen-kentiku.pdf <電気・管> http://www.kyoto-jkousha.or.jp/ijikoujika/kinnkyuusyuzenn/2022/R40701kinkyusyuzen-kan_denki.pdf <浴室>※仕様書20(1)ウ http://www.kyoto-jkousha.or.jp/ijikoujika/kinnkyuusyuzenn/2023/R50701kinkyusyuzen-yokushitu.pdf ○保守点検業務(仕様書19)に係る現再委託先については、No.206、No.214、No.216、No.218、No.265、No.266の回答に記載のとおりです。
10	募集要項	P7.5(10)	京都市が主催・共催する事業について、内容・頻度・指定管理者が協力する際に必要な人員数・備消費等について開示頂けますでしょうか。	現時点で予定のある事業はありません。
11	募集要項	P7.5(11)	関係機関との連絡調整業務について、どの程度の頻度を想定しておりますでしょうか。また想定されている内容等がありましたらご教示ください。	仕様書において個別に定めがあるものを除き、特段定例的な会議等は現時点で予定していませんが、自治会のほか、周辺の学校や警察・消防等といった関係機関とは、必要に応じ連絡調整を行っていただく機会があり得ると想定しています。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
1募集要項その他

No	資料名	箇所	質問	回答
12	募集要項	P10.6	物価・金利の変動についてリスク分担上は指定管理者負担となっておりますが、昨今のような想定が難しい物価・金利変動があった場合、ご相談に応じていただくことは可能でしょうか。	「天災・事故・感染症等不可抗力」など、「都度協議」としているリスクの種類に該当する場合は、必要に応じ協議を行います。
13	募集要項	P12.7(5)	家賃徴収率の数値目標について、家賃徴収率における直近3年分の現年度・過年度分の本業務の対象住宅分について、実績を開示ください。	向島・際目合わせて以下のとおりです。 R2: 現年99.5%、過年18.5% R3: 現年99.5%、過年16.5% R4: 現年99.5%、過年14.3%
14	募集要項	P13.8(1)	提案上限金額(予定価格)について、こちらの算出根拠について開示頂けますでしょうか。また、現行管理者の直近3年間の実績金額(人件費・事務費・その他経費)について本業務に関する部分を開示頂けますでしょうか。	・応募者自身が、本指定管理業務を適正に履行するための費用見積りを積み上げ、その総額を積算していただく必要があり、応募者が本市の積算内訳を基にして、十分な見積りを行わずに価格を提案する事態を避ける観点から、提案前に本市の積算内訳をお示しすることはできません。 ・現行管理者における人件費・事務費・その他経費につきましては、市全体の管理運営を行っていることから、向島・際目で切り分けられないため、開示することができません。
15	募集要項	P14.8(1)	空家整備費について直近3年間の本業務対象住宅における整備戸数・1件あたりの修繕単価(通常の住戸・車いす専用住戸それぞれ)を開示頂けますでしょうか。	・令和2年度から4年度までの1戸あたりの平均整備費は、以下のとおりです。 1,852,296円(通常の住戸) 2,127,767円(車いす専用住戸) ・実績の考え方については、No.268も御参照ください。
16	募集要項	P14.8(2)	その他費用の住宅共用部分管理経費について、今後団地の増減等となる可能性があるとありますが、対象数増減によって本業務に必要な人件費・事務費についても増減が発生するのでしょうか。	事務量について増減は発生します。増減する人件費・事務費については、別途協議します。
17	募集要項	P15.8(2)	社会資本整備総合交付金等を活用する事業について、指定管理者の業務範囲としては、工事実施・報告書の提出となり、社会資本総合交付金等の申請書類作成等は貴市にて実施いただける認識でよろしいでしょうか。	社会資本整備総合交付金等を活用する事業における指定管理者の実施範囲は、事業の実施主体が指定管理者ではない場合はサポート業務となります。実施主体が指定管理者である場合は、管理業務説明書P.323からP.328に記載のとおりとなります。 申請書類作成は本市にて実施いたしますが、補助対象部分の工事費算出にご協力いただきます。また、工事の執行見込み等について毎月本市に報告していただきます。
18	募集要項	P18.9(5)	副本の提出方法に関して、2穴ファイルに綴って提出する予定ですが、表紙に社名の記載はしない方がよろしいでしょうか。CD-Rについても社名のラベルを貼り付けるべきか合わせてご教示いただけますでしょうか。	副本の表紙への社名記載は行わないようにお願いいたします。 正本及びCD-Rについては表紙への社名記載やラベル貼り付けは行っていただいて問題ありません。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
1募集要項その他

No	資料名	箇所	質問	回答
19	募集要項	P18.9(6)	プレゼンテーションについて、以下の現予定をご教示ください。 ①プレゼンテーションの日時に関する通知はいつ頃いただけるか ②参加可能人数 ③プロジェクター等で資料の投影をしても良いか ④プレゼンテーション用に別途資料((事業計画書)をまとめたもの)を配付及び投影しても良いか	① 8月25日の応募締切後、速やかに調整の上、通知いたします(概ねプレゼンテーション実施日の1週間前程度を予定)。 なお、月日については応募締切後、比較的早期にお伝えできるよう努めますが、時間帯については応募者数に応じて変更されることから通知をお待ちいただくことになります。 ② 募集要項P20に記載のとおり、4名以内での出席をお願いいたします。 ③④ プレゼンテーションに当たり、使用する資料は提出済みの申請書類等のみとし、追加資料の提示は認めません。また、提出いただいた資料は全て審査委員の手元に配布しておりますので、プロジェクター等での投影は不要です。よって、会場でのプロジェクター使用は認めません。
20	募集要項	P23.14(1)	申請に係る基本書類について、第3号様式誓約書、第4号様式(京都市暴力団排除条例関係)誓約書に印の表示がございませんが代表取締役印の押印が必要であるという認識で書類を作成してもよろしいでしょうか。	不要です(京都市暴力団排除条例施行規則等の改正により令和4年3月31日から押印廃止をしております。)
21	募集要項	P26.留意事項	事業計画書に付属して提出する根拠資料等については、事業計画書の内容を説明するための資料を提出すればよいとの認識でよろしいでしょうか。	いいえ。「事業計画書に付属して提出する根拠資料等」につきましては、主に認定書の写し等の挙証資料の類を想定しており、具体的には ・募集要項P24「個人情報保護及び情報公開の規程の写し」 ・募集要項P25「本項目に関連する資格・認証の取得状況等を証する根拠資料(認定書の写しなど)」 ・募集要項P25「指定管理料積算内訳」のことを指しています。 よって、事業計画書の指定様式とは別に、それを補足する説明資料を添付してよいということではございません。
22	募集要項	p1.1	応募資格につき、本業務は賃貸住宅管理業法登録が必要との認識ですが、P2(10)に記載の通り応募条件に1,000戸以上の賃貸住宅を管理していることが条件になっていることから、賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律第37条の適用の除外の団体以外は申請時に賃貸住宅住宅管理業の登録済みであることが必要との認識でよろしいでしょうか。	申請時の条件ではありませんが、本施設の管理運営に当たっては、募集要項P5の5(1)に記載のとおり、関係法令等について遵守していただく必要があります。
23	募集要項	P3の4(1)ア,イ	現行管理者の管理体制等について、以下の内容をご教示ください。 ・南部方面事務所における人員体制(職員数) ・職員毎の職務分掌 ・在籍している職員が保有している技術系の資格(建築士等)及び保有者の人数	No.8を御参照ください。
24	募集要項	P3の4(2)ア	現行管理者が週2回の窓口を開設している向島1街区住宅及び向島11街区住宅に所在する事務所について、無償で貸与いただくことは可能でしょうか。	可能です。
25	募集要項	P3の4(2)ア	貸与事務所の光熱水費について、指定管理者負担という認識でよろしいでしょうか。	No.3を御参照ください。
26	募集要項	P3の4(2)ア	貸与事務所のセキュリティについて、指定管理者負担で新たに設置する認識でよろしいでしょうか。	新たに設置する必要がある場合は指定管理者負担です。 なお、現在のセキュリティの状況については、No.45を御参照ください。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
1募集要項その他

No	資料名	箇所	質問	回答
27	募集要項	P3の 4(2)ア	指定管理業務で使用する車両の保管場所として、団地内の駐車場を使用することは可能でしょうか。 可能な場合、指定管理者が所管警察署に届け出る自動車保管場所使用承諾証明書の発行も可能でしょうか。	駐車スペースの有無についてはNo.5を御参照ください。 自動車保管場所使用承諾証明書の発行については、協議により決めさせていただきます。
28	募集要項	P5の 4(4)ア(オ)	ネットワーク専用端末及びプリンターの貸与台数をご教示ください。 また、台数を増設したい場合の費用については、貴市で負担いただけるのでしょうか。	端末は2台、プリンターは1台貸与予定です(ネットワーク回線含む)。それ以上必要な場合は、指定管理者負担で、現行端末と同様のセキュリティ等の仕様を有する端末を御準備ください。
29	募集要項 別紙	P3の 3 2	以下に該当する入居世帯数をご教示ください。 ・65歳以上の単身高齢者入居世帯数 ・外国籍の方の入居世帯数	・65歳以上の単身高齢者入居世帯数は、1,021世帯です。 ・名義人が、外国籍の方の入居世帯数は、232世帯です。 (令和5年7月1日時点)
30	募集要項	P3 「4業務の概要、(1)、エ」	「災害」の内容と特定するため、定義を示されたい。	地震、風水害、その他の災害を想定しています。
31	募集要項	P3の 4(2)ア	「なお、向島市営住宅内の管理事務所の使用を希望される場合は、無償で貸与します。」との記載があるが、管理事務所にかかる日常の水道光熱費も含むという理解でよいのか。	No.3を御参照ください。
32	募集要項	P4 4(4)ア(ア)	「施設の管理運営に必要な物品を無償で利用できる」との記載があるが、どのような物品を使用できるのか具体的に示されたい。	No.6を御参照ください。
33	募集要項	P54イ(エ) (P4(4)ア(イ)、 P5イ(オ))	「指定管理者は、指定期間の終了等に伴い指定指定管理者が変更になる場合、不要な物品は、自己責任と費用により撤去又は撤収するものとします。ただし、本市が認める場合は、本市と協議のうえ、本市又は本市が指定する者に対して引き継ぐことができるものとします。」、「貸与備品を指定管理料で更新した場合、貸与備品は区別して管理する」との記載があるが、減価償却期間が残っているような物品は、有償で京都市に買い取り等をしてもらえるのか。	有償での買い取りは想定しておりません。
34	募集要項	P5 「4業務の概要、(4)、 ア、(エ)」	「引き継ぎ」についてどのような時期にどのような形でどのようなものを行うのか。(P8「5管理運営に係る基本的事項、(17)との違い」)	引き続き同一の管理事務所を使用する場合は、現状有姿渡し等が考えられますが、具体的には本市・指定管理者・次期指定管理者との協議により、決定していくこととなります。
35	募集要項	P5 「4業務の概要、(4)、イ、 (エ)」	「本市と協議」についてどのような時期にどのような形でどのようなものを行うのか。(P8「5管理運営に係る基本的事項、(17)との違い」)	次期指定候補者が確定して以降、仮協定締結に向け、本市・指定管理者・次期指定候補者で協議を行うこととなります。
36	募集要項	P6 「5管理運営に係る基本的事項、 (5)」	・損害賠償保険への加入について、火災保険は所有者である京都市が加入するという認識でよいのか。 ・加入する損害賠償保険は、受託者が必要な保険を判断し、任意で加入するという認識でよいのか。 ・どのような保険を想定しているのか、具体的に示されたい。	火災保険については、本市で加入しています。 それ以外の保険については、事業者の責めによる損害が生じる事態を想定して、必要な負担方法(実費負担・保険)について御検討ください。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
1募集要項その他

No	資料名	箇所	質問	回答
37	募集要項	P7 「5管理運営に係る基本的事項、(11)」	「関係機関との連絡調整業務」について、費用負担が発生する場合、京都市が負担するという理解でよいのか。	指定管理料に含みます。
38	募集要項	P7 5(13)	「指定管理業務に関して作成し、又は取得した書類、帳簿その他の文書については、適切に保管してください。」との記載があるが、会計処理に関する文書以外の保管年限(P7(15)(ウ)記載)はあるが、保存形態(電子化等)、保存期限及び保管場所の指定はあるのか。	保存形態・保管場所については特に指定しません。保存期限については、京都市公文書管理規則に準じて扱ってください。 ※京都市公文書管理規則については、御希望があればNo.3における電子データ提供と合わせてご提供することが可能ですので、No.3記載の方法に従い、お申し出ください。
39	募集要項	P9 「リスク負担区分」	7月26日の募集説明会のときに、向島9街区の管理委託業者の業務内容が確定していないため、9街区に係る業務詳細は協議になるとあるが、リスク負担区分は「事業の変更欄の市の責めに帰すべき事由によるもの」と考えてよいのか。	業務内容は、仕様書に記載のとおりです。仕様書外の業務が生じる場合は、リスク分担表に基づき対応します。
40	募集要項	P11 7(1)	入居者アンケートに関して、全入居者を対象とするものと認識しているが、各市営住宅の入居者組織である自治会を対象としたものは可能か。目標数値の示すものを例としていくつか具体的に教示いただきたい。	入居者へのアンケートの実施を前提とするのであれば、それに加えて自治会等を対象としたアンケートも実施することについては、御提案いただいて結構です。目標数値については、他都市での事例等も参考に、御提案ください。
41	募集要項	P13 「8管理運営費等、(1)、エ、①」	「天災地変」の内容を特定するため、定義を示されたい。	台風、地震、豪雨等人力をもってしては防ぐことのできない異常な災害等のうち、社会通念上可能な限りの防止措置を講じても抗することのできないものです。
42	募集要項	P13 「8管理運営費等、(1)、エ、②と③」	「大規模なもの」の定義と具体的な金額を示されたい。	原則、地方自治法施行令第167条の2第1項別表第五で定める額(250万円)を超える場合が「大規模なもの」となると考えています。
43	募集要項	P3	4業務の概要(2)指定管理者の窓口 ア指定管理者の窓口設置について、無償貸与できる事務所の面積、間取り等についてご教示下さい。また、5街区以外に追加してお借りできる場所はございますでしょうか。	No.2及びNo.49を御参照ください。
44	募集要項	P3	4業務の概要(2)指定管理者の窓口 ア指定管理者の窓口設置について、無償貸与頂ける事務所については、カウンターや机などの什器や配線やパーテーションなどのレイアウトに係る部分等について引き継ぐことは可能でしょうか。またその場合の費用分担についてもご教示ください。	No.6記載の備品については貸与可能です。レイアウトについては、現状有姿渡しすること等が考えられますが、具体的には指定候補者決定後、本市及び現管理者、指定管理者とで協議を行うものとします。
45	募集要項	P3	4業務の概要(2)指定管理者の窓口 ア指定管理者の窓口設置について、無償貸与頂ける事務所については、機械警備や防犯カメラ等のセキュリティ機器は導入されていますでしょうか。ある場合、引き継ぐことは可能でしょうか。その場合の費用分担についてもご教示ください。	機械警備について委託契約により導入しています(委託先:東洋テック株式会社)。単年度契約であるため、現在の機械警備委託を引き継ぐかどうかについては、当該委託先との協議をしていただき、指定管理者において御判断いただくこととなります。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
1募集要項その他

No	資料名	箇所	質問	回答
46	募集要項	P3	4業務の概要(2)指定管理者の窓口 イ 窓口の開設時間について、現行の開設時間をご教示ください。	・南部方面管理事務所(5街区) →月～金 8:30～17:15 ・向島1街区管理事務所 →火・金 8:45～16:30 ・向島11街区管理事務所 →月・木 8:45～16:30
47	募集要項	P3	現行の窓口開設時間について、曜日によって開設場所を変更して運用していると思いますが、指定管理期間中はどのような計画でしょうか。もし窓口を開設しなくなる場合、サービス低下になるため、指定管理者にてその場所を使わせていただけませんか。	窓口の開設時間については、募集要項P3などに定める要件等満たしていれば、指定管理者の提案に基づき決定します。 No.49記載の事務所については利用可能です。
48	募集要項	P4	4業務の概要(4)物品管理業務 ア本市が貸与する物品 について、具体的に貸与頂ける物品についてご教示下さい。	No.6を御参照ください。
49	募集要項	P5	4業務の概要(4)物品管理業務 ア本市が貸与する物品 について、5街区の管理事務所以外に窓口を設ける場合～とありますが住宅管理システムの関係で5街区を窓口として無償貸与頂き、他の街区の事務所を人員や物品の倉庫として無償貸与頂くことは可能でしょうか。	現在も南部方面管理事務所が業務を行っている向島1街区・11街区の事務所が利用可能です。
50	募集要項	P7	本市が主催・共催する事業への協力とありますが具体的に想定されている事業などをご教示ください。	No.10を御参照ください。
51	募集要項	P12	過去3年間の家賃収納率と収納額(現年)の実績をご教示ください。	向島・際目合わせて以下のとおりです。 R2:徴収率99.5%、収入額968,040千円 R3:徴収率99.5%、収入額942,499千円 R4:徴収率99.5%、収入額915,887千円
52	募集要項	P13	緊急修繕費について、②及び③に記載の「大規模なもの」の大規模とは、具体的にどのような判断になりますでしょうか。	No.42を御参照ください。
53	募集要項	P15	現在の自主事業について、継続してサービスを提供しないといけない可能性があると考えられますので、自主事業の実施内容(取り組み内容・収支・実施時期等)をご教示ください。	実施している自主事業はございません。
54	募集要項	P19	「事業運営に関する計画」は特に本施設の運営に影響を及ぼすため、全て公開の対象となることを前提に提案内容を記載してください。とありますが、応募書類の中には、企業として外部に公開できない情報(個人情報・応募者特有のノウハウや提案)があり、公開される情報の範囲は貴市と応募者にて協議・合意した上で開示される必要があると考えております。公開前に協議をさせていただくことは可能でしょうか。	市の発意のみにより公開する場合は原則として協議しますが、公文書公開請求があった場合の取扱いとしては、京都市情報公開条例第1条の規定に基づき、公文書(＝この場合は応募書類)は原則公開の対象であるものの、「非公開情報」は公開しません。 「非公開情報」とは同条例第7条において規定されており、この中には「個人情報」や「法人等事業活動情報」が含まれております(ただし人の生命、健康、生活又は財産を保護するため、公にすることが必要であると認められる情報は公開します。). なお、公文書の公開・非公開の判断は実施機関(＝市長等)に委ねられておりますが、同条例第13条に基づき第三者(＝この場合は応募団体)への意見照会を行うことは可能です(「非公開情報」の場合は義務)。 ただし、仮に意見照会で公開に反対の意思が示されたとしても、実施機関として公開する必要があると判断された場合は公開されます。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
1募集要項その他

No	資料名	箇所	質問	回答
55	募集要項	P19	応募書類の公開について、公開前に協議をさせていただくことができない場合、その理由をご教示ください。 (今回指定管理化される団地以外に優良な提案内容やサービスを展開し、公平な市民サービスを実施するためなど)	No.54を御参照ください。
56	募集要項	P26	事業計画書の様式について、様式内の文章や指定の記載事項、枠線等を再現したうえで、パワーポイントを使用して作成することは可能という理解でよろしいでしょうか。また、欄外への加飾などデザインを付加することは可能でしょうか。	可能です。ただし、欄外への加飾については、募集要項P26の留意事項に「匿名性を持たせて作成」することを求めていますので、その点に御注意ください。
57	募集要項別紙	P2	評価分野②事業運営計画_項目番号4の「事故・不祥事などを含む日常的な危機管理の方策は十分か」における事故とは、住民の立場に立った事故でしょうか、あるいは保全等の作業員に対する事故でしょうか。 想定されている事象をご教示ください。	本項目では市営住宅を管理運営することにより生じるあらゆる危機管理への対策を想定しております。よって、作業員(サービスの提供者)、住民(サービスの受益者)に対し市営住宅の管理運営上で発生する事故等の事象を想定し、これに対する日常的な予防策や実際に発生した際に迅速に対応する準備が整っているのかを確認するものです(例えばマニュアルの整備、研修、訓練の実施等)。 また、「事故」とは、作業員が作業中に怪我をする、住民に怪我をさせる等の人身事故のほか、市営住宅の管理運営が原因となって発生した物損事故(例えば住宅を構成する一部が風で飛んで隣家を破壊した)や被害を受けた物損事故(例えば車が市営住宅の施設へ追突してきた)が、想定される事象の例として挙げられます。 募集要項P7の「事故、事件、災害発生等の緊急時の対応」に記載の内容を踏まえ、これらの発生した事象に対応することは前提に、日頃から発生することを想定して取り組む準備や方策を御提案ください。
58	第6号様式	—	申請法人等の所在地について、京都市内に市町村民税の支払いを行っている当社支店がありますが、登記簿謄本には支店名の掲載は有りません。その場合、住所等を示す書類を提出すれば「支店等又は営業拠点がある」に該当するとの認識でよろしいでしょうか。	当該支店が当該住所に存在することを証明するために課税証明書や公共料金の支払い領収書、営業許可証等の公的な書類の添付をお願いいたします。
59	なし		管理事務所の職員が車通勤を希望する場合は、社員駐車場が確保されているのか。	No.5を御参照ください。
60	なし		業務の引継ぎ期間や内容を具体的に示されたい。	・指定候補者の選定後、引継ぎに向けた準備を始めます。 ・仕様書記載の内容について、事務の手順等を本市及び現管理者から引き継ぎます。
61	なし		向島団地における住宅(街区)毎の入居戸数と、65歳以上の単身高齢者並びに高齢者のみの世帯戸数をそれぞれご教示ください。	各街区の入居戸数と65歳以上の単身高齢者数は、以下のとおりです。 ・1街区 699戸 213人 ・5街区 891戸 328人 ・8街区 553戸 173人 ・9街区 148戸 48人 ・10街区 221戸 74人 ・11街区 615戸 179人 (令和5年7月1日現在)

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
1募集要項その他

No	資料名	箇所	質問	回答
62	なし		特に考慮すべき事項があれば教えてください。	防火管理に関して、防火管理者については指定管理者において選任いただく必要があります。(指定管理者の窓口(管理事務所)への常駐は必ずしも求めません。なお、現在は現管理者の本社に1名防火管理者を配置しています。) ※ 別添の「京都市市営住宅(向島・際目)指定管理者募集要項等の訂正表」も合わせて御確認ください。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
2仕様書

No	資料名	箇所	質問	回答
101	仕様書	P15.15(10)	駐車場管理委託契約について、自治会等への委託費の支払いが業務にあります。本業務の管理対象となっている箇所において、委託している団体への委託料実績を直近3年分開示ください。	向島1街区:1,158,960円/年 向島8・9街区:1,339,800円/年 向島10街区:836,880円/年 向島11街区:1,228,920円/年 際目:414,480円/年 ※R2・R3・R4はいずれも同額。
102	仕様書	P16.15(14)	駐車場の修繕について、過去3年間の駐車場修繕実績金額をご教示ください。また、駐車場の修繕実績金額は管理業務説明書 p355 に含まれていないとの認識でよろしいでしょうか。	駐車場の契約実績は「外構整備」及び「その他」に含んでいます。実績金額は合計1,130,140円です。
103	仕様書	P20.17(14)	過去3年間の委託管理人への委託費及び人数の実績をご教示ください。	<委託費> 際目(1人)、年間96,000円 ※、R2・R3・R4同額。 <契約内容> ・市営住宅の入居者への各種文書の配布、修繕要望の調査及び取次、各種届の案内 ・事故等緊急時の通報及び対応並びに取次 ・市営住宅の転貸、無断入退去、無許可の模様替え及び増改築の事実の通報 ・市営住宅の共用部分の修理を必要とする被害の調査及び取次 ・その他京都市市営住宅条例に違反する事実の通報 など <算出根拠(月額)> 次の各号により算出した金額を合計。 (1)基本委託料 4,000円 (2)戸数加算 担当する市営住宅の当該年度の当初の管理戸数1戸につき70円 (3)年数加算 2年以上連続して委託管理人として契約した者と引き続き契約するとき 500円
104	仕様書	p7.7(2)	窓口払いの収納について、月の発生件数をご教示ください。また、特筆して発生が集中する月がございましたら、当該月及び発生件数もご教示ください。	向島の南部方面管理事務所(ただし、他団地(桃陵)も管轄。)において、家賃、共益費の窓口払いの発生件数は、月平均で244件です。また、年金の支給がある偶数月は件数が多い傾向にあり、平均288件になります(R4実績)。なお、際目には管理事務所がありません。
105	仕様書	P6の6	家賃、共益費(貴市徴収分)、駐車場使用料の納入における口座振替への加入率をご教示ください。	家賃、共益費については、向島:71.5%、際目:86.1%です。駐車場使用料については、向島:97.5%、際目:92.9%です。
106	仕様書	P7の7(2)ウ	家賃、共益費(貴市徴収分)、駐車場使用料について、窓口払いの現金収納を行っている件数を、住宅毎にご教示ください。	家賃、共益費については、No.104のとおりです。駐車場については、月8件です。(令和5年7月実績)
107	仕様書	P15の15(10)	際目市営住宅は駐車場管理を自治会等に委託しているとのことですが、自治会等に支払う委託料の直近3箇年の実績をご教示ください。	No.103を御参照ください。
108	仕様書	P11(8)	「入居申込書等の書類を保管すること。」との記載について、1の(4)に記載がある「申込受付から入居承認までを公社が実施する」は、新規入居者(現入居者を含む。)全ての書類を、指定管理者に引き渡し、さらに次の指定管理者に引き継いでいくという理解でよいのか。	お見込みのとおりです。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
2仕様書

No	資料名	箇所	質問	回答
109	仕様書	P1、P13、P16、P17	入退去全般、駐車場の使用、目的外使用、一部用途併用、原状変更、身体障害者補助犬に関する業務について、公社と指定管理者で分担する意図を教えてください。 指定管理者として入札する公社が、公営住宅法47条第1項に基づいた管理代行を行うことに問題ないか。	公営住宅法47条第1項に基づいた管理代行権限に基づく業務は引き続き公社が実施するという意味です。 公社が指定管理者として公募に参加しても管理代行を行うことに問題はありません。
110	仕様書	P3 「3退去に関する事務、(6)、ア」	敷金は預り金であり京都市が敷金を収入しているので、京都市が預かっている敷金から原状回復費用を精算するとの理解でよいのか。また、敷金だけでは足りない場合、不足分は京都市から補填されるのか。	・原状回復に要する費用については、指定管理料(緊急修繕費や空家整備費)での支出となるため、実費精算ではありません。 ・また、敷金については、募集要項8(4)アのとおり、本市の歳入となります。 ・従って、敷金の額に関わらず、指定管理料の中で支出していただきます。
111	仕様書	P15 15(11)イ、ウ、ク	「駐車場使用料の納付書を発行し、送付すること。」「使用料滞納について、督促状等の作成・送付」及び「民間業者への徴収委託対象者を選定し、リストを本社に送付すること(民間業者への徴収委託契約は本市が実施する。)」との記載があるが、駐車場使用料納付書・督促状等は、指定管理者が出力及び各戸配布することの理解でよいのか。	お見込みのとおりです。
112	仕様書	P19 17(11)エ	「整備工事に係る要望について可能な範囲で対応すること」との記載があるが、予算の範囲内での対応という理解でよいのか。	お見込みのとおりです。
113	仕様書	P20 17(14)イ	「委託管理人と委託契約を締結する」との記載があるが、委託契約を結ぶことによって生じる委託料について、京都市で金額の基準の定めはあるのか。	京都市に金額の基準の定めはありませんが、現管理者における現状の取扱いとはNo.103のとおりです。
114	仕様書	P21 17(19)	① 「向島市営住宅9街区については、当該街区の管理委託業者が(以下略)。」との記載があるが、当団地の管理委託業者と入居者の情報共有等を行うという理解でよいのか。 ② 当団地の管理委託業者との確認及び協議等に関する全てを指定管理者が行うという理解でよいのか。 ③ 当団地の管理委託業者との事務連携並びに分担にあたって、今回の入札後に京都市と当該街区の管理委託業者との協定書や契約書類等を提供してもらえるのか。 ④ 当該事業者と適宜連携を図るとあるが、どちらが主体となるのかを示されたい。	①お見込みのとおりです。 ②仕様書に記載の事務を行う範囲で、管理委託業者と連携いただく必要があります。 ③指定候補者へは必要な書類を提供します。 ④各業務の分担によります。
115	仕様書	P22 「18施設管理(維持修繕)に関する事務、(2)」	「管理上及び入居者等の生活に支障が生じるために緊急で行う修繕、機能上支障があり建設当初の機能を回復又はその一部を改善するための小規模な修繕、・・」とある「小規模な」とは地方自治法施行令第167条の2第1項に定める金額を超えないものとして考えてよいのか。また、それを超えるものは「大規模なもの」として考えてよいのか。	No.42を御参照ください。
116	仕様書	P23 「18施設管理(維持修繕)に関する事務、(2)」	当該項目には他の項目にある「向島市営住宅9街区の管理に関する取扱い」のような指定管理者の業務範囲に含まない事項、取り扱うべき事項があれば、具体的に示されたい。	向島市営住宅9街区については、仕様書P.22(2)イに「入居者等からの申込み」と記載していますが、当該街区の管理委託業者からの申込みの可能性もあります。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
2仕様書

No	資料名	箇所	質問	回答
117	仕様書	P23 「18施設管理(維持修繕)に関する事務、(3)、オ」	「前入居者の家財道具等の不用品処分について履行されていない場合は、本市の指示により、空家整備時に不用品処分を行うこと。」とありますが、処分に要する費用は、「募集要項8(1)オ」に含まれるか。	「募集要項8(1)エ」(緊急修繕費)に含めてください。
118	仕様書	P23 「18施設管理(維持修繕)に関する事務、(3)、オ」	(No.117続き) 京都市が預かっている敷金から処分に要する費用を精算するとの理解でよいか。また、敷金だけでは足りない場合、不足分は京都市から補填されるのか。	No.110と同様の取扱いです。
119	仕様書		入居者への各種書類発送に伴う郵送費用の実績値をご教示ください。	対象団地に係る郵送費については、今回の指定管理業務での向島・際目における実績を切り分けることが困難であるため、お示しできません。各種書類の発送に係る費用については、各戸配布、郵送など事業者によって発送方法が異なると考えますので、どのような方法により発送されるかを御検討のうえ提案してください。
120	仕様書	P1	1.(4)について、入居する部屋の抽選とありますがどのような抽選手順で実施することになるかご教示ください。	一次審査の合格者に対して公社から抽選番号等を案内し、その後公社により公開抽選会を実施します。抽選会での抽選手順は募集区分ごとに当選者、補欠第一位の抽選を行います。 入居する部屋の抽選については、入居説明会において、公開抽選会時に決まった順番と同じ順番で、部屋番号等が入った封筒を引くことにより、決定しています。
121	仕様書	P1	1.(4)について、「住まいのしおり」の作成については、貴市及び公社での実施という理解でよろしいでしょうか。	住まいのしおりについては作成は公社において行うことを想定していますが、連絡先の修正については、事業者の作業が発生します。
122	仕様書	P1	1.(7)家賃納付書について、現状の納付書送付世帯数をご教示ください。	令和4年度は、新規入居者39世帯に納付書を送付しています。
123	仕様書	P1	1.(9)住宅管理システムを搭載したパソコンは貴市より支給いただけるという認識でよろしいでしょうか。その場合、支給いただけるPCの台数と付随して支給いただけるプリンタ等の関連備品をご教示ください。	パソコンは2台を貸与する予定です。プリンターについては、1台の貸与を予定しています。
124	仕様書	P1	1.(9)住宅管理システムを搭載したパソコンや関連備品について、指定管理者負担の場合はその仕様や型式等の要件をご教示ください。	本市からの貸与以上の台数を必要とされる場合は指定管理者の負担により、御準備いただくことを想定しています。端末については、一般的なノートPCでスペック的には問題ないとは考えていますが、セキュリティ設定などの要件については、指定候補者選定後お伝えします。また、端末の設定作業に係る費用については指定管理者負担になります。(費用は不明です。)
125	仕様書	P1	1.(9)住宅管理システムの専用ネット回線は貴市にて整備いただけるという理解でよろしいでしょうか。	5街区の管理事務所については、既に回線が敷設されています。5街区の管理事務所以外の事務所を御利用される場合は、新たに回線を敷設する必要があります。当該敷設にかかる費用は指定管理者の負担になります。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
2仕様書

No	資料名	箇所	質問	回答
126	仕様書	P3	3.(6)イについて、ゴミ屋敷のように残置物が多数あるなど、空き住居の衛生環境や施設・設備維持に著しく影響を及ぼすため速やかな対応が必要なものの、現状回復費用の支払催促・催告に退去者が応じない場合、残置物撤去等の対応は貴市の負担にて実施するという理解でよろしいでしょうか。	No.117と同様の取扱いです。
127	仕様書	P4	名義人の本籍地が京都市内の場合は、名義人の相続人の調査、とありますが具体的な調査方法をご教示ください。	住民票(除票)から本籍地を確認したうえで、戸籍謄本を取得し相続人を調査しています。
128	仕様書	P4	3.(8)退去住宅において、必要に応じバルコニーに防鳩ネットを設けるとのことですが、過去3年間における設置数並びに費用についてご教示下さい。	77件、8,258,965円です。
129	仕様書	P5	向島市営住宅9街区においては、当該街区の管理委託業者が(1)(2)(4)の業務を実施とありますが、管理委託業者(社名・その他の業務内容など)の詳細をご教示ください。	「向島ニュータウン活性化に向けた市営住宅の空き住戸活用事業」の事業者については、以下URLのとおり株式会社長栄に決定しております。 https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000314252.html ・業務内容については、以下当該事業の募集要項等記載の仕様書案に基づき、現在詳細協議中です。 https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000311902.html の「(3) 向島ニュータウン活性化に向けた市営住宅の空き住戸活用事業」
130	仕様書	P5	4.(9)認知症等により収入申告が困難と認められる対象者の実績数について、過去3年分ご教示下さい。	R2:3世帯 R3:8世帯 R4:8世帯
131	仕様書	P6	6 口座振替に関する業務について、現在の口座振替対象戸数をご教示ください。	現在の口座振替対象世帯は2,241件です。
132	仕様書	P7	7.(1)納付書払い対象世帯の世帯数並びに送付方法をご教示ください。	現在の納付書払い対象世帯は914件です。 なお、送付方法は、向島は管理事務所職員が集合ポストに投函しており、際目は郵送です。
133	仕様書	P7	7.(2)窓口払いの収納としての実績件数や金額についてご教示ください。	実績件数については、No.104を参照してください。 金額については、令和4年度実績で、使用料と共益費を合わせて68,752千円です。
134	仕様書	P7	現在は穿孔委託によりデータ化した情報を住宅管理システムに取り込み、消込処理を月3回実施している。とありますが、現在の委託先・委託料・委託業務内容・指定管理者から継続して委託する必要性をご教示ください。	・向島・際目以外も含めて委託しているため、委託先や委託料の実績についてはお示しできません。 ・7(2)エの事務の履行に当たり、現管理者の判断において、受領した現金の情報のデータ化を委託しています。自ら履行可能であれば指定管理者が継続して委託する必要はございません。
135	仕様書	P8	8低収入減額(家賃減免)に関する事務について、過去3年分の減免申請対象者数をご教示ください。	公営住宅全体の低収入減免承認世帯数は、令和2年度3,668世帯、同じく令和3年度3,654世帯です。 なお、令和4年度については、公営住宅全体の低収入減免申請世帯数4,706件のうち、向島が1,066件、際目が13件です。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
2仕様書

No	資料名	箇所	質問	回答
136	仕様書	P11	13(4) 電話催告、督促状の送付、訪問指導について、過去3年分の実績件数をご教示ください。もしくは、年間件数を推定できる情報があればご提示ください。	向島・際目のみの実績は把握しておりませんので、公営住宅全体の督促状の送付、訪問指導の実績件数についてお示しします。(現管理者実施分) R2: 督促催告合わせて7,496件、訪問指導1,493件 R3: 督促催告合わせて9,471件、訪問指導1,635件 R4: 督促催告合わせて9,089件、訪問指導1,582件
137	仕様書	P15	自治会等に委託料を支払うこと。とありますが、過去3年間の委託料の実績をご教示ください。	No.101を御参照ください。
138	仕様書	P17	入居者安否確認について、過去3年間の実施実績(対応日時、年間件数、確認内容)をご教示ください。	週に一度は、訪問による安否確認を要しており、所在確認(応答)・臭気調査(投函口から)を実施しています。 所在の確認ができなかった場合は、消防、警察に依頼し、突入(マスターキーがないため)を行っています。 また、行政(区役所)や地域包括支援センター等とも、連携をしています。
139	仕様書	P18	17.(7) 有害生物の駆除に関する業務について、過去3年分の実施実績(内容、費用)のご提供をお願いします。また、本業務は緊急修繕費に区分されるという理解でよろしいでしょうか。	・主にハチ等の駆除を委託しています。委託料については、全市一括契約のため向島・際目での金額はお示しできませんが、実施件数については次のとおりです。 R3: 向島0件・際目0件 R4: 向島3件(スズメバチ)・際目0件 ※R2はデータがありません。 ・費用は緊急修繕費に含めてください。
140	仕様書	P19	17.(11) 整備工事に係る要望について可能な範囲で対応すること、ありますが、本対応に関する過去3年分の実施実績(内容、費用)のご提供をお願いします。また、本業務は緊急修繕費に区分されるという理解でよろしいでしょうか。	・実績は以下のとおりです。工事内容はゴミ置き場や公園施設の修繕工事等です。 R2: 624,525円 R3: 2,519,892円 R4: 1,329,487円 ・費用は緊急修繕費で見込んでください。
141	仕様書	P19	共用部分の管理(本市負担分)は指定管理者の支出に含める必要があると思いますが、過去3年間の支払実績(支払額・支払先・内容)をご教示ください。	向島、際目における過去3年間の実績についてはまとめていませんが、直近実績等から、当該経費については年間3,900千円程度を要すると見込み、予定価格を積算しております。 なお、内容としては、仕様書記載のとおり、敷地内の外灯の電気代などが含まれます。
142	仕様書	P19	共用部分の管理(入居者負担分)は指定管理者の支出に含めず、別途実費精算をさせていただく必要があると思いますが、過去3年間の支払実績(支払額・支払先・内容)をご教示ください。	【別表No142関係】を御覧ください。
143	仕様書	P20	委託管理人への委託に関する事務について、現行の契約状況(人数・契約料・契約内容)をご教示ください。	No.103を御参照ください。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
2仕様書

No	資料名	箇所	質問	回答
144	仕様書	P20	委託管理人への委託に関する事務について、際目市営住宅のみと記載がありますが、向島団地には委託管理人はいないと考えてよろしいでしょうか。その場合、管理人の役割を担っている方はどなたになりますでしょうか。	向島団地には委託管理人は配置していません。南部管理事務所の職員が管理をしています。
145	仕様書	P20	17.(14).ウ委託管理人に振り込む委託料について、過去3年の実績金額を並びに算出根拠についてご教示下さい。	No.103を御参照ください。
146	仕様書	P20	17.(17).ア及びイの広報媒体については、貴市並びに公社より必要部数を用意頂いたものを配付するという認識でよろしいでしょうか。	全市的な広報媒体は本市又は公社において準備しますので、そちらを配布していただくことになります。指定管理者が独自に対象団地向けに作成される場合は、指定管理者負担で作成いただくことになります。
147	仕様書	P21	住棟廊下の手すり、外壁部にひび割れ、仕上げ材の浮き、自転車置き場やゴミ置き場の修繕については今回の業務内に含まれるのでしょうか。または別途計画補修や市の改修工事に含まれるのでしょうか。	緊急性のある劣化・故障等の修繕や小規模な改善工事は全て本業務に含みますので、その事象ごとに緊急性等を指定管理者にて判断し対応してください。緊急性のない事象等については、計画修繕事業等での補修も考えられます。日常の維持管理業務での記録等から、募集要項P.26の計画修繕事業やP.27の計画的な修繕工事での実施にむけた提案も、P.26「(4)業務内容の報告」に記載の会議や、管理業務説明書P.9の「(14)計画修繕事業等の提案」として提案していただいても構いません。
148	仕様書	P21	17.(19).管理委託業者が実施している巡回範囲や体制等、連携の参考としてご教示下さい。	No.129を御参照ください。
149	仕様書	P21	18について「修繕工事」とは、「緊急修繕及び小規模修繕」に伴う工事を指すという理解でよろしいでしょうか。	「緊急修繕及び小規模修繕」以外の工事等(空家整備等)も含みます。
150	仕様書	P22	「緊急修繕及び小規模修繕」について、過去5年間の実績の開示をお願いします。	○過去5年間の実績は以下のとおりです。 H30: 1,152件、104,377,848円 H31: 1,004件、87,263,712円 R2: 1,075件、97,809,908円 R3: 1,076件、89,822,946円 R4: 1,047件、102,933,466円 上記金額には、空家整備後未入居の住戸を点検・修繕した費用を含んでいます。 ○指定管理期間においても、空家整備後未入居の住戸を、新たに住戸として活用することが本市から指示があった場合に実施する点検や修繕は、緊急修繕費としてください。なお、この点検・修繕の直近3年間の実績は以下のとおりです(上記内数)。 R2: 31件、5,510,117円 R3: 40件、2,869,685円 R4: 24件、2,883,485円
151	仕様書	P23	空家整備について、イ 空家整備に当たっては、街区・団地単位で本市から整備する戸数を指定する。と記載がありますが、整備する住戸については、予算の範囲内で対応可能な住戸を対象することを前提に貴市と協議の上で決定できるものと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
152	仕様書	P23	空家整備について、エ 本来は前入居者が行うべき原状回復がなされていない住戸については、その原状回復範囲も含めて指定管理者にて修繕とありますが、本修繕に係る費用は指定管理料に含む必要があると考えてよろしいでしょうか。その場合、過去3年間の実績費用をご教示ください。	空家整備費に含まれますが、その内数となる御指摘の費用については実績を把握していません。費用は指定管理料に含めてください。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
2仕様書

No	資料名	箇所	質問	回答
153	仕様書	P23	空家整備について、オ 無断退去や行方不明、強制執行による住宅の明け渡しの場合等で、前入居者の家財道具等の不用品処分について履行されていない場合は、本市の指示により、空家整備時に不用品処分を行うとありますが、本修繕に係る費用は指定管理料に含む必要があると考えてよろしいでしょうか。その場合、過去3年間の実績費用をご教示ください。	・No.117のとおり、指定管理料(緊急修繕費)に含みます。 ・実績は以下のとおりです。 R2: 12件、296,010円 R3: 0件、0円 R4: 1件、176,000円
154	仕様書	P23	空家整備について、カ 過去に実施した計画修繕工事において、入居者の意向により実施できていない修繕工事及び管理開始後に同様の事情で実施できていない修繕工事について、原則、空家整備時に行うこととありますが、実施できていない修繕工事の内容と対象住戸をご教示ください。また、本修繕に係る費用は指定管理料に含む必要があると考えてよろしいでしょうか。その場合、過去3年間の実績費用をご教示ください。	近年実施した計画修繕事業には給水管改修工事があります。事業の実施時期は下記のとおりです。 向島10街区:H31 向島11街区:H31(5、6、7号棟) 及びR2(1、2、3、4号棟) 際目 :R5 これらの改修工事の内容の詳細等については、引継ぎ時に確認ください。 修繕費用については緊急修繕費として執行し、指定管理料に含みます。 修繕実績は以下のとおりで、いずれも給水管等の改修工事です。 R2: 実績なし R3: 1件、213,400円 R4: 1件、303,380円
155	仕様書	P24	令和6年3月31日までに空家整備された住戸についても追加補修が必要な場合は、指定管理者が行うこととありますが、追加補修に係る費用は指定管理料に含む必要があると考えてよろしいでしょうか。その場合、過去3年間の実績費用をご教示ください。	・費用については指定管理料に含みます。 ・実績については、現管理者と工事請負業者との契約で契約不適合期間を定めており、当該期間中は無償で対応していることから、費用は発生していません。 ・なお、空家整備後未入居の住戸を、新たに住戸として活用することについて本市から指示があった場合に実施する点検や修繕の実績は、No.150に記載のとおりです。
156	仕様書	P24	18.(5)ウについて建築物や屋外工作物に公社の名称があるものについて、紙面やラミネート、シールの張り替え等で対応不可能なものがある場合、その撤去等費用は公社が負担するものでしょうか。指定管理者にて負担の場合、交換が必要な具体的な対象をご教示ください。	不要物の撤去については、引継ぎの中で現管理者と調整いただきますが、御指摘の場合のような費用については、指定管理者の負担となるものではないと認識しています。
157	仕様書	P26	社会資本整備総合交付金等を活用する事業に関する事務について、本事業の実施主体が指定管理者ではない場合も含めて、自治会・入居者等との調整は指定管理者が主体的に実施とありますが、実施に係る費用は指定管理料に含む必要があると考えてよろしいでしょうか。その場合、過去3年間の実績費用及び対応人員の業務量(月〇〇時間程度など)をご教示ください。	費用については管理業務説明書P.1に記載のとおり指定管理料に含みますが、実績データは把握していません。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
3管理業務説明書

No	資料名	箇所	質問	回答
201	管理業務説明書 (施設管理編)	P165. (1)	遠隔監視システムについて、管理業務説明書の記載では「指定管理者が別で設置した遠隔監視システムの維持管理費及び通信費」のみ指定管理料に含むと読み取れますが、現在設置されている遠隔監視システムの通信料等の維持管理費は市負担との認識でよろしいでしょうか。また、市設置分の維持管理費も指定管理者負担の場合、過去3年間の維持管理費用の実績をご教示ください。	本市にて設置した遠隔監視システムはありません。遠隔監視システムの一切の費用は指定管理料に含みます。No.202、203、217、231も合せて御参照ください。
202	管理業務説明書 (施設管理編)	P165. (1)	貴市が設置した遠隔監視システムについては「別表4-1-2」のP189の際目市営住宅の1台のみでしょうか。同表のP185～P189のうち、例えばP185については向島市営住宅1街区3号棟と6号棟が受託者にて設置とも読み取れますが、その認識で間違いありませんでしょうか。	P.189別表4-1-2の際目市営住宅に関する記載のうち「本市設置による子機:K5P24(オムロン)」については正しくは、「受注者にて設置」となり、本市にて設置したものはありません。また、向島市営住宅においても本市にて設置したものではありませんので、指定管理者にて設置となります。No.201、203、217、231も合せて御参照ください。 ※ 別添の「京都市市営住宅(向島・際目)指定管理者募集要項等の訂正表」も合わせて御確認ください。
203	管理業務説明書 (施設管理編)	P165. (1)	遠隔監視システム未設置住宅は「別表4-1-2」記載の住宅が該当するかと考えられますが、追加で遠隔監視システムを設置する場合、各警報盤等は管理室等に1か所にまとめているとの認識でよろしいでしょうか。受託者にて必要となる遠隔監視システム設置個数をご教示ください。(例えば、P187 向島市営住宅8街区2号棟・3号棟・5号棟で1台か、もしくは各号棟毎に1台ずつ設置が必要か)また、新たに各警報盤から遠隔監視システムへ新規配線が必要な場合であっても指定管理者の負担で実施することになりますでしょうか。実施する場合は、対象住宅及び配線の距離をご教示ください。	○各警報回路は向島では各街区の集会所施設(管理事務所施設)の集中管理室にまとまっています。際目ではポンプ室(機械室)において各警報回路を設けています。なお、現在の遠隔監視システム設置状況は以下のとおりです。 ・向島1街区と5街区の集中管理室には各街区の全棟分を設置しています。 ・向島8街区の集中管理室には8街区及び9街区の全棟分を設置しています。 ・向島11街区の集中管理室には10街区及び11街区の全棟分を設置しています。 ・際目ではポンプ室(機械室)に設置しています。 ○遠隔監視システムの設置個数に制限はありません。 ○指定管理期間開始に伴う遠隔監視システム構築時に新規配線が必要な場合は指定管理者での負担となります。その他の原因により新規配線等が必要となった場合の負担区分については、募集要項P.9のリスクの負担区分や、募集要項P.13「エ 緊急修繕費」の記載に従うこととなります。 No.201、202、217、231も合せて御参照ください。
204	管理業務説明書 (施設管理編)	P170. コ(コ)	消火器の内部及び機能に関する点検について、こちらで記載の見込むべき費用としては、耐用年数を経過した消火器の取替費用ではなく、消火器の内部及び機能に関する点検で発生する費用のみ計上すればいいとの認識でよろしいでしょうか。	消火器の内部及び機能に関する点検で発生する費用、発生材を処分する費用、及び消火器を使用できる状態にするための費用(器材の調達費用など)を見込んでください。 ※ 別添の「京都市市営住宅(向島・際目)指定管理者募集要項等の訂正表」も合わせて御確認ください。
205	管理業務説明書 (施設管理編)	P247. (1)	建築物・工作物点検について、特定建築物定期調査の該当住棟毎の実施年度及び全面打診対象住棟・実施年度をご教示ください。	○建築物・工作物点検は、管理業務説明書P.252の別紙4-6-1に記載している予定年度に実施してください。 ○全面打診等の調査は、向島・際目共に令和10年度以降に実施予定です。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
3管理業務説明書

No	資料名	箇所	質問	回答
206	管理業務説明書(施設管理編)	P247	「建築物・工作物点検」「建築設備点検」「防火設備点検」「遊具点検」について、現在の実施事業者と過去3年間の実績金額(税込)をご教示ください。	全ての京都市営住宅を一括して以下の事業者にて実施しました。(一括発注のため、向島・際目だけでの実績ではありません。) R2: (株)国原技術、8,210,400円 R3: (株)国原技術、7,854,000円 R4: (株)京津管理、7,095,000円
207	管理業務説明書(施設管理編)	P250	建築物等定期点検・安全点検業務の「ウ 定期点検結果の提出」について、提出する点検報告書ですが、例えば向島市営住宅1街区の場合1つの報告書でいいのでしょうか。それとも1街区には6棟あるので6つの報告書を提出する必要があるのでしょうか。	P.258の定期点検結果報告書(様式4-6-1)については、団地ごと(向島にあっては街区ごと)に作成し、それ以外の様式については棟ごとに作成してください。
208	管理業務説明書(施設管理編)	P252	防火設備の法定点検ですが、設備数がわかる資料(前回報告書または消防設備点検記録など)がありましたらご提供いただけないでしょうか。	設備数については、管理業務説明書P.174からP.184の別表4-1-1をご覧ください。なお防火戸の数は「電気錠」の数と同数です。前回の報告書については引継ぎ時に確認ください。No.248の回答も御参照ください。
209	管理業務説明書(施設管理編)	P355・356	施設管理業務実績について、記載の実績金額は税込みとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
210	管理業務説明書(施設管理編)	P355	施設管理業務実績について、記載の実績の消防設備関係修繕には、京都市市営住宅管理業務説明書(施設管理編)P170コ(ロ)の消火器取替費用も含まれているとの認識でよろしいでしょうか。	消火器の取替え実績は含んでいません。消火器を取り替える場合は保守管理費で見込んでください。
211	管理業務説明書(施設管理編)	P355	施設管理業務実績について、記載の「高齢者住戸改善・浴室関係事業」と「終了事業(リノベーション事業等)」について、次年度以降の緊急修繕費用で見込む必要が無いとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
212	管理業務説明書(施設管理編)	P356	緑地保全業務について、記載の実績金額は管理業務説明書 P315～319 記載の仕様で行った場合の実績金額との認識でよろしいでしょうか。	実績金額には以下の経費を含んでいません。 ①管理業務説明書P.315(3)アの「入居者(自治会等)が剪定する範囲以外の低木等」のうちP.320の低木範囲を除く範囲の剪定に関する経費 ②管理業務説明書P.316(3)ウの「入居者(自治会等)が剪定する範囲以外の場所」のうちP.320の除草範囲を除く範囲の除草に関する経費 ③管理業務説明書P.316(3)エの「入居者(自治会等)からの要望により、毛虫などの害虫を駆除・防除する処置として薬剤散布などを行う」に関する経費 ④管理業務説明書P.317(5)ア(エ)の「入居者(自治会等)が団地内共用部分の管理として行う除草活動に伴い生じる不要草木の処分」に関する経費 上記のうち③及び④については保守管理費として指定管理料に含めてください。①及び②についてはNo.221の回答のとおり緊急修繕費として指定管理料に含めてください。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
3管理業務説明書

No	資料名	箇所	質問	回答
213	管理業務説明書(施設管理編)	P356	保守点検業務実績について、※印記載の「向島及び際目市営住宅単独での実績はない。」と記載がありますが、実績の中で向島及び際目市営住宅以外に含まれている業務をご教示ください。	京都市営住宅に対する保守点検業務は以下のとおりです。 ・エレベーター設備点検、保守及び監視業務 ・電気設備保守点検業務 ・機械設備保守点検業務 ・電気機械設備保全業務 ・電気設備保全業務 ・自家用電気工作物の保安管理業務 ・防災設備点検業務 ・貯水槽水質検査業務 ・貯水槽の管理に係る検査業務 ・樹木剪定等の管理業務 ・建築基準法等に基づく京都市市営住宅定期点検業務委託
214	管理業務説明書(施設管理編)	電気設備保守 別紙4-1-1	電気機械設備定期点検共通仕様書記載の点検項目について、現在点検を実施している事業者をご教示ください。	向島市営住宅は近建ビル管理㈱、際目市営住宅はオリックス・ファシリティーズ㈱です。
215	管理業務説明書(施設管理編)	p193～p215	同説明書P170 コ(ロ)に「消火器の内部及び機能に関する点検」を行った消火器の処分費用とありますが、こちらは記載の通り処分のみで新たに設置する費用の見込みは不要との認識でよろしいでしょうか。 また、P193～P215の消火器一覧表記載の消火器について、耐用年数経過による交換は計画修繕での実施となり、指定管理料での見込みは不要との認識でよろしいでしょうか。	消火器については使用できる状態にさせていただく必要があります。そのため、消火器の処分に伴い、消火器を交換し新たに設置する必要がある場合は、その費用を保守管理費で見込んでください。 No.204、210の回答も参照ください。 ※ 別添の「京都市市営住宅(向島・際目)指定管理者募集要項等の訂正表」も合わせて御確認ください。
216	管理業務説明書	P165の第4 1	現行管理者が使用している遠隔監視システムの装置、回線等一式について、承継することは可能でしょうか。 また、現在、24時間365日遠隔監視を行うにあたり、警備業者等への再委託の有無、再委託している場合、再委託先をご教示ください。	・承継の可否については、指定管理者決定後、業務の引継ぎ時に確認ください。なお、現在の委託業者はNo.214の回答のとおりです。 ・警備業者の委託先は、向島は東洋テック㈱、際目は総合警備保障㈱です。
217	管理業務説明書	P165の第4 1	遠隔監視装置について、端末装置(子局)を設置していない、または使用できない状態にある団地についてご教示ください。	向島・際目市営住宅において、本市設置の遠隔監視システム(端末装置含む)はありません。 No.201、202、203、231も合せて御参照ください。
218	管理業務説明書	P225の5	昇降機設備保守点検業務仕様書には、メーカー系の保守業者に発注するとの記載はないように見受けられますが、メーカー系以外の独立系に発注するのは差し支えないという理解でよろしいでしょうか。 また、現在の昇降機保守業者をご教示ください。	保守点検業者の選定については、指定管理者の判断となりますが、製造者以外の専門会社となると、昇降機に故障等が発生した場合、修理部品等の調達に時間がかかること等が懸念されます。そのため、製造者系の専門会社と同等の修理期間となるように部品調達を行い、修理等の対応を速やかに完了できるようにしてください。 なお、現在の昇降機保守業者は以下の3者です。No.240、241も合せて御参照ください。 ・日本オーチス・エレベータ㈱京都支店 ・㈱日立ビルシステム関西支社 ・三菱電機ビルソリューションズ㈱関西支社
219	管理業務説明書	P355の第7 1	「緊急修繕等の契約実績」内の空家整備(288件)には、空き住戸の整備費及び緊急修繕費が含まれていると認識しておりますが、そのうち緊急修繕費の契約件数、金額をご教示ください。	空家整備以外の点検・修繕の実績についてはNo.150後段のとおりです(3年間で95件、11,263,287円)。
220	管理業務説明書	P355の第7 1	「緊急修繕等の契約実績」内のエレベーター関係修繕については、フルメンテナンス契約保障外の修繕費用との認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
3管理業務説明書

No	資料名	箇所	質問	回答
221	管理業務説明書	(施設管理編)P315 7 緑地保全業務	入居者(自治会等)が団地内共用部分の管理として行う除草活動に伴い生じる不要草木の処分に係る業務について、かなりの費用負担の発生が見込まれるが、当該費用も委託料に含まれるとの理解でよいのか。	お見込みのとおりです。 なお、管理業務説明書P.315「ア 剪定業務」及びP.316「ウ 除草業務」に記載のとおり、自治会等が剪定する範囲以外の場所は業務範囲です。この範囲の数量が、管理業務説明書P.320の樹木数量表の業務範囲の数量を超過する場合は緊急修繕費にて執行してください。委託業務とは別で行った除草や処分等の実績は以下のとおりです。 R2: 7,521,362円 R3: 6,139,377円 R4: 6,447,268円
222	管理業務説明書	(施設管理編)P355 第7施設管理業務実績	事業費は消費税を含むのか示されたい。	お見込みのとおりです。
223	管理業務説明書	P9	(14)計画修繕事業等の提案について、提案を求められる工事の規模等について、目安があればご教示ください。	計画修繕事業については、指定管理仕様書P.26に長寿命化工事に該当するものとして外壁改修、屋上防水、エレベーター改修、給水管改修、排水管改修、及びガス設備改修工事としてあります。これら長寿命化工事に該当する工事のうち、複数棟規模でまとめて実施することが望ましいものを目安としてください。
224	管理業務説明書	P9	(14)計画修繕事業等の提案について、当該修繕事業を実施するための体制等の構築手順等を確認すること。とありますが、具体的にどのような対応が求められるのでしょうか。また、その対応に係る費用は指定管理料に含む必要があると考えてよろしいでしょうか。	本市からの事業実施についての指示があれば、遅滞なく事業実施を実現できるように、事前に体制等の検討・調整等を求めています。なお、本市からの事業実施の指示は、事業実施の前年度末(3月末)になります。この費用は指定管理料に含みます。
225	管理業務説明書	P9	(14)計画修繕事業等の提案について、提案した計画修繕事業の実施等について本市から指示があった場合は、速やかに事業実施に向けた準備を始め、事業完了までのスケジュールを本市に提出すること。とありますが、は具体的にどのような対応が求められるのでしょうか。また、その対応に係る費用は指定管理料に含む必要があると考えてよろしいでしょうか。	事業実施から完了までの設計、工事、検査などのスケジュールを含めた実施可能な具体的なスキームが明確になる資料を、提出することを求めています。この費用は指定管理料に含みます。
226	管理業務説明書	P34	空家整備等に伴い、アスベスト調査が必要となる住戸はありますでしょうか。ある場合は、対象住戸をご教示ください。また、現在の実施状況と開示された実績額(P355及びP357)に含まれているかどうか併せてご教示ください。	建築物等の解体等工事については、大気汚染防止法等の関係法令に従い、事業を進めることとなります。そのため事前調査の可否については指定管理者にて判断ください。現在も修繕内容に応じて実施の可否を判断しています。実績についてはP.355の「その他」に含んでいます。P.357の実績金額には含んでいません。
227	管理業務説明書	P36	空家整備についてですが、入居者が不快感なく使用できるようにという部分を満たすことができれば仕様の変更は可能でしょうか。	「入居者が不快感なく使用できるように」は改修範囲を決めるための条件の一部であり、仕様の変更の条件ではありません。仕様についてはP.35の空家整備標準仕様書に記載のとおりで、考え方については「1章 一般共通事項」に記載のとおりです。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
3管理業務説明書

No	資料名	箇所	質問	回答
228	管理業務説明書	P36他	2節 ビニル床シート ・床シートは張替えを基本とする。とありますが、状態が良い場合はクリーニングにて対応することは可能でしょうか。 他、ビニル巾木や壁紙、アルミニウム製建具の戸車、ドアクローザー、スタイロふすまなども同様でしょうか。	空家整備標準仕様書の記載を基本として業務を進めていただき、現場の状況に応じて修繕内容は指定管理者にて判断ください。 No.227の回答も参照ください。
229	管理業務説明書	P167	特定の業務については、有資格者による対応が求められておりますが、緊急時における一次的な対応については、有資格者でなくても対応可能と考えてよろしいでしょうか(時間外警報発報に伴う機械警備会社の出動時など)	管理業務説明書P167にあるとおり、法令等により作業を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が当該作業を行う必要があります。 従って、法令等で定めのない作業については、指定管理者において御判断ください。
230	管理業務説明書	P167	第4保守点検業務、ウ業務作業従事者について、資格者を管理センターに常駐させる必要があるのでしょうか。	遠隔監視においては、管理業務説明書P.166「イ 遠隔監視業務」に記載のとおり、「監視装置の移報を受けて即時連絡や現地対応を、昼夜を問わず365日24時間いつでも実施できる体制を構築すること。」としていますが、常駐とするかどうかは指定管理者にて判断ください。
231	管理業務説明書	P169	第4保守点検業務(4)保守の範囲、ケ遠隔監視システムの設置について、現在、設置されている機器のメーカー名、型式、台数についてご教示下さい。また、監視及び制御信号は、一括受信とすることで問題ないでしょうか。	遠隔監視システムに使用している機器については以下のとおりです。これら以外の数量等については引継ぎ時に確認ください。また、制御信号の受信方法については本市からの指定はありません。 No.201、202、203、217も合せて御参照ください。 向島:キング通信工業(株) F-10,2G セントラルステーションシステム(親局)、KFC-P1e(子局) 際目:ALSOK ガードセンター
232	管理業務説明書	P170	第4保守点検業務 1.コ負担区分(ウ)における指定管理者負担の負担となる以下経費について、屋内消火栓、非常警報、自火報盤及び各種監視盤等のランプ類、ヒューズ類、誘導灯(階段除く)の蛍光管、点灯管等の取替部材の過去5年間の取替え実績(対象・金額)をご教示ください。	消耗品類の取替え実績は把握していません。
233	管理業務説明書	P170	第4保守点検業務 1.コ負担区分(オ)について、過去5年間の夜間の設備異常発生件数と内容をご教示ください。	令和4年度の発生件数は、向島で45回、際目は0回です。令和3年度以前の実績については、引継ぎ時に確認ください。
234	管理業務説明書	P173～P184	防火設備点検(防災設備にて年1回実施の防火戸、煙感知器の点検)について、「設備概要」の防火戸(電気錠)のうち、(電気錠×個)、スポット式×個、煙式×個)のうちの個数が対象となるでしょうか。対象個数の記載のない場合は、各棟の対象をご教示ください。	防火戸等の点検については、消防用設備等点検(総合点検)と共に実施することを想定しているため、この検査だけの対象個数はお示しできません。
235	管理業務説明書	P173～P184	貯水槽と高架水槽の単位について「t×基」と記載がありますが、実際は「●×2」と情報が入っているものは、2槽式が1基設置されているという理解でよろしいでしょうか。	例えば「35×2」の場合は、35m3の水槽が2槽あるということです。向島・際目共に受水槽はコンクリート製で2槽に分かれているものです。向島に設置している高架水槽は、FRP製で棟当たり2基あります。
236	管理業務説明書	-	警報監視について、際目団地は対象外という理解でよろしいでしょうか。	管理業務説明書P.189のとおり監視対象です。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
3管理業務説明書

No	資料名	箇所	質問	回答
237	管理業務説明書	P219	受水槽清掃、ポンプ交換について、これら業務に要した上下水道料金及び電気料金等は指定管理料に含む、とありますが具体的にどのように各種料金を算定するのでしょうか。	一般論として、水道と電気の料金の考え方を以下に記載しますが、算定方法や負担方法については指定管理者にて判断ください。 水道は、水道メーターの親メーターと子メーターの差分で使用量を算出できます。その量に応じて必要があれば上下水道局から料金の請求があります。 電気は、電気の使用量や料金を予め自治会等と事前協議することにより共用部において使用可能な場合があります。発電設備を指定管理者にて準備することも考えられます。
238	管理業務説明書	P219	(No.237の続き) なお、これら業務に要した上下水道及び電気料金等は指定管理料に含むとありますが、揚水ポンプの更新に伴う受水槽清掃に限らず、毎年実施する受水槽清掃についても該当するものと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
239	管理業務説明書	P219	(No.238の続き) 過去3年間の上下水道及び電気料金等の実績をご教示ください。	受水槽清掃、ポンプ交換において要した上下水道及び電気料金等の実績については把握しておりません。
240	管理業務説明書	P225	昇降機設備保守点検業務について、メーカー以外の専門会社によるフルメンテナンス契約とすることは可能でしょうか。	No.218、No.241を御参照ください。
241	管理業務説明書	P227	当該エレベーター製造者の指定部品又は推奨部品を調達し使用することがエレベーター製造者以外から調達できれば製造者によるメンテナンス契約でなくとも可能でしょうか。	管理業務説明書に記載の「当該エレベーター製造者の指定部品又は推奨部品を調達」は、条件の一部であって、この条件さえクリアしていれば、製造者によるメンテナンス契約でなくとも可能になるわけではありません。 なお、「指定部品又は推奨部品」であることを証明するためにはそれらを証明できる書類等(納入仕様書、機器完成図、出荷証明書、保証書等)の調達が必要と考えられます。 No.218、240も合わせて御参照ください。
242	管理業務説明書	P247	建築物等定期点検・安全点検業務について、外壁の全面打診は業務範囲内でしょうか。業務範囲内で指定管理料に含む必要がある場合は、年度ごとの実施対象建物をご教示ください。	外壁の全面打診は令和9年度までに実施の予定はありません。 No.205を御参照ください。
243	管理業務説明書	P247	6.(1)_イ.(ア) 全面打診の周期は1回/10年という理解でよろしいでしょうか。異なる場合は周期をご教示ください。	全面打診後、10年を超えて3年以内に実施となるように時期を決定しています。
244	管理業務説明書	P247	6.(1)_イ.(ア) 全面打診を実施した最新の年度をご教示ください。	向島・際目市営住宅は平成28年度に実施しました。
245	管理業務説明書	P247	6.(1)_イ.(ア) 全面打診の対象壁面を明示した資料のご提供をお願いします。	引継ぎ時に御確認ください。
246	管理業務説明書	P247	6.(1)_イ.(ア) 屋外広告物の対象数・対象箇所がわかる資料のご提供をお願いします。	屋外広告物については、号棟表示板(各棟妻側に設置。棟当たり2箇所程度)、防火水槽揭示板(団地・街区当たり1、2箇所程度)、団地案内等揭示板(団地・街区当たり1、2箇所程度)を対象としています。場所については引継ぎ時に御確認ください。
247	管理業務説明書	P247	6.(1)_イ.(ウ) 防火設備点検について、電気機械保守 別表4-1-1に記載の防災設備(年1回実施の防火戸、煙感知器の点検)と同一の内容という理解でよろしいでしょうか。異なる場合は、それぞれの違いをご教示ください。	それぞれの点検は、それぞれの調査・検査目的に応じて実施するため、点検内容が同一とするかどうかは指定管理者にて御判断ください。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
3管理業務説明書

No	資料名	箇所	質問	回答
248	管理業務説明書	P247	6_(1)_イ_(ウ) 防火設備点検について、対象となる防火戸の数量をご教示ください。(防火戸以外にも検査対象となる機器がある場合は、その機器内容・数量もご教示ください。)	点検対象(防火戸)の設備数については、管理業務説明書P.174からP.184の別表4-1-1の「電気錠」の数と同数です。No.208の回答も御参照ください。
249	管理業務説明書	-	「ベンチ3」など遊具名の隣の数字は、数量という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
250	管理業務説明書	P316	7_(3)_エ 入居者からの要望により実施した薬剤散布業務の過去5年間分の実施実績をご開示ください。	過去5年間(H30～R4)において、向島・際目での実績はありません。
251	管理業務説明書	P315～P316	7_(3)_イ 伐採業務について、過去5年間の伐採実績をご教示ください。(伐採数、各樹木の幹回り、費用)	伐採の実績は高木(幹周り59cm以下)が10本程度、高木(幹周り60cm以上)が12本程度です。低木については4,100m2程度です。伐採実績等の詳細については引継ぎ時に御確認ください。
252	管理業務説明書	P320 緑地保全 別紙 4_7_1	管理業務説明書(施設管理編)314P～315Pにおいて、低木等の剪定選定、除草業務は「入居者(自治会等)が実施する範囲以外の場所が対象」とありますが、本別紙に記載の各種数量は指定管理者の実施範囲のみを示すもののでしょうか。入居者(自治会等)が実施する範囲も含まれている場合は、樹種ごとにその範囲をご教示ください。	お見込みのとおりです。ただし、際目市営住宅の数量の除草面積191.8m2及び1821.6m2は、正しくはいずれも0m2です。No.221も合わせて御参照ください。 ※ 別添の「京都市市営住宅(向島・際目)指定管理者募集要項等の訂正表」も合わせて御確認ください。
253	管理業務説明書	P320	※伐採は年間高木150本、低木110㎡程度とするが安全対策上必要なもののみを伐採対象とすること。と記載がありますが、令和6年3月31日の時点では伐採の必要性がない状態で業務を開始するものと考えてよろしいでしょうか。	植栽の状態については、引継ぎ時に御確認ください。
254	管理業務説明書	P347	過去5年間の、揚水ポンプ、屋上ブースターポンプ、幹線ブレーカー及び自動火災報知設備の取替え、更新の実績を年度毎にご教示ください。	揚水ポンプ(給水ポンプ)の取替え予定は別紙6-1-1(P.348からP.350)に記載していますが、当該ポンプの取替えは概ね8年ごとに実施しています。具体的な取替年度等は引継ぎ時に確認ください。 屋上ブースターポンプの取替え実績については別紙6-1-3(P.352からP.353)に記載しています。なお、際目市営住宅については加圧給水ポンプユニットをH26年度に取替えています。幹線ブレーカーの取替え実績はありません。自動火災報知設備の計画的な機器取替え実績は、向島5街区は2号棟はR4年度、1、3から8号棟はR5年度です。向島8街区、10街区及び11街区はR3年度です。向島1街区はH23年度に、及び9街区はR2年度に受信機等の機器を取替えています。際目は部分的に機器取替えを実施しています。実績の詳細については引継ぎ時に御確認ください。
255	管理業務説明書	P355	本表記載の実績件数・費用は、指定管理者が負担すべき修繕のみの実績を考慮してよろしいでしょうか。異なる場合は指定管理者が負担すべき修繕のみの実績をご教示ください。	記載している実績については、対象団地全体での実績であり、指定管理者が負担すべき修繕以外も含んでいます。指定管理者が負担すべき修繕実績については、管理業務説明書P.355の「空家整備」の実績、No.150及びNo.219の回答から算出してください。
256	管理業務説明書	P355	表記載の修繕について、1件ごとの修繕一覧(修繕内容・実施会社・金額・実施場所)をご開示ください。	引継ぎ時に御確認ください。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
3管理業務説明書

No	資料名	箇所	質問	回答
257	管理業務説明書	P355	第7.1緊急修繕などの契約実績について、「終了事業(リノベーション事業等)」は今回の指定管理者の対応業務にあたらないという理解でよろしいでしょうか。 対象の場合は仕様上のどの業務を指すかご教示ください。	お見込みのとおりです。
258	管理業務説明書	P355	第7.1～3に記載の事業費が税込という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
259	管理業務説明書	P355	第7.1緊急修繕等の契約実績について、「空家整備(96戸(設備関連含む)、他点検など95件)」と記載がありますが、設備関連含むとは、具体的にどのような修繕でしょうか。	「設備関連含む」となっているものには、換気扇、流し台、洗面器等の住宅設備の取替え等を含んでいます。
260	管理業務説明書	P355	第7.1緊急修繕等の契約実績について、「空家整備(96戸(設備関連含む)、他点検など95件)」と記載がありますが、他点検など95件とありますが、他点検などとは、具体的にどのような修繕でしょうか。	空家整備後未入居の住戸の点検・修繕等です。
261	管理業務説明書	P355	指定管理料に含む空家整備が40戸/年に対して、96件/年(3年で228件)の実績があるとされており、件数の考え方が異なるのでしょうか。 また、すべてが空家整備でない場合、指定管理後に空家整備に該当する実績と該当しない実績の内訳(件数・金額)をご教示ください。	記載の「96件」は、3年間の累計値です。つまり年平均だと32件であり、件数の考え方は同じです。 なお、本ページ記載の数値の考え方としては、空家整備96戸と、他点検など95件を実施するための契約件数が288件ということを表しています(いずれも3年間累計)。 ※ 96件に3をかけた数字が、契約件数と同じ288となることについては偶然です。 空家整備の実績の内訳についてはNo.219の回答から算出してください。
262	管理業務説明書	P355	上記質問に関連して、指定管理後に空家整備に該当しない実績がある場合、その修繕は緊急修繕として計上すべき修繕と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。No.150の回答も合わせて御参照ください。
263	管理業務説明書	P356	第7.2保守点検業務実績について、各業務の事業費内訳をご教示ください。	各業務の内訳は以下のとおりです。 ・電気機械設備保全業務 (向島1、5街区) R2: 41,890,200円 R3: 43,018,800円 R4: 44,440,000円 (向島8、9、10、11街区) R2: 42,702,000円 R3: 45,870,000円 R4: 49,280,000円 ・樹木剪定等の管理業務 (向島1、5、8、9、10、11市営住宅) R2: 18,425,000円 R3: 18,810,000円 R4: 19,470,000円
264	管理業務説明書	P356	第7.2保守点検業務実績について、本実績には、簡易専用水道貯水槽水質検査業務、簡易専用水道貯水槽管理検査業務、昇降機設備保守点検業務、建築物定期点検・安全点検業務は含まれていないという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
3管理業務説明書

No	資料名	箇所	質問	回答
265	管理業務説明書	P356	第7.2保守点検業務実績について、簡易専用水道貯水槽水質検査業務、簡易専用水道貯水槽管理検査業務、昇降機設備保守点検業務、建築物定期点検・安全点検業務の事業費のご開示もお願い致します。	いずれも京都市営住宅全体での契約となります。その契約先及び契約金額は以下のとおりです。なお、No.206及びNo.218の回答分も御参照ください。括弧内の記載は契約先です。 ・エレベーター設備点検、保守及び監視業務 R2: 28,116,000円(オーチス) 96,152,760円(日立) 61,113,360円(三菱) R3: 26,631,000円(オーチス) 98,023,200円(日立) 63,634,560円(三菱) R4: 12,745,920円(オーチス) 23,143,560円(日立) 71,858,160円(三菱) ・貯水槽水質検査業務 R2: 943,800円(京都微生物研究所) R3: 902,770円(日本水処理工業㈱) R4: 1,031,800円(日本水処理工業㈱) ・貯水槽の管理に係る検査業務 R2: 2,135,980円(京都微生物研究所) R3: 2,314,400円(京都微生物研究所) R4: 2,182,400円(京都微生物研究所)
266	管理業務説明書	P356	保守点検業務実績について、現行の委託先をご教示ください。また、簡易専用水道貯水槽水質検査業務、簡易専用水道貯水槽管理検査業務、昇降機設備保守点検業務、建築物定期点検・安全点検業務の委託先もご開示をお願い致します。	保守点検業務の現在の委託先は以下のとおりです。 ・電気機械設備保全業務 近建ビル管理㈱(向島) オリックス・ファシリティーズ㈱(際目) ・貯水槽水質検査業務 京都微生物研究所 ・貯水槽の管理に係る検査業務 日本水処理工業㈱ ・樹木剪定等の管理業務 ㈱茨木春草園 ・建築基準法等に基づく京都市市営住宅定期点検業務委託 ㈱京津管理
267	管理業務説明書	P356	保守点検業務実績について、表に記載の金額は記載の対象団地のみの実績費用と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
268	管理業務説明書	P357	第7.3.(1) 空家整備実績について、下位37位まで抜粋としている理由をご教示ください。また、すべての実績のご開示をお願い致します。	年間最低整備戸数40戸のうち一般住戸37戸が整備対象となりますので、37戸の実績を記載しました。また、整備住戸の選定では、整備費が安価な住戸を選定することが想定されるため、参考に下位37位分を掲載しています。空家整備96戸の実績については、No.15、No.150、No.219及びNo.261の回答を御参照ください。
269	管理業務説明書	P357	想定よりも高額となる空家補修の実施に際しては精算という対応もご検討頂くことは可能でしょうか。	空家整備の精算は想定していません。
270	管理業務説明書	P357	事故部屋やペット飼育で匂いがしみついた住戸も空家補修の対象となるのでしょうか。3 年程度寝かしたうえでの修繕実施等、対策を施してもよろしいでしょうか。	空家整備の対象住戸は指定管理者にて選定するため、御質問の内容については指定管理者にて御判断ください。
271	管理業務説明書	P358	第7.3.(2)空き住戸の整備費用(概算)分布について、今後は本項に記載の住戸から空家整備をしていくという理解でよろしいでしょうか。	整備費用の分布については、本市にて把握している概算金額等を開示したものです。本項に記載の住戸から空家整備していくという意図で掲載したものではありません。

京都市営住宅(向島市営住宅及び際目市営住宅)指定管理者募集 質問回答
【別表No142関係】

【別表No.142関係】共用部分(入居者負担分)の支払い実績

向島5街区

内容	R2年度		R3年度		R4年度	
	支払先	支払額	支払先	支払額	支払先	支払額
電気	関西電力株式会社	12,865,920	関西電力株式会社	13,704,066	関西電力株式会社	15,752,437
ガス代	なし	0	大阪ガス	2,633	大阪ガス	11,181
水道代	京都市上下水道局	142,918	京都市上下水道局	140,476	京都市上下水道局	140,936
清掃代	株式会社ワン・ワールド	9,109,743	株式会社ワンワールド	5,544,000	株式会社ワン・ワールド	5,280,000
電球取替作業代	協和電気工業株式会社	1,203,052	協和電気工業株式会社	1,324,587	協和電気工業株式会社	906,291
除草代	株式会社茨木春草園	9,139,680	特定非営利活動法人就労ネットうじ	4,620,000	特定非営利活動法人就労ネットうじ	4,620,000
不法投棄物撤去代	有限会社平塚商事、株式会社れおイレブン	51,862	れおイレブン	80,000	れおイレブン	26,400
合計		32,513,175	合計	25,415,762	合計	26,737,245

際目

内容	R2年度		R3年度		R4年度	
	支払先	支払額	支払先	支払額	支払先	支払額
電気			関西電力株式会社	273,438	関西電力株式会社	292,507
ガス代			なし	0	なし	0
水道代			京都市上下水道局	52,107	京都市上下水道局	56,628
清掃代			自主管理	0	自主管理	0
電球取替作業代			自主管理	0	自主管理	0
除草代			特定非営利活動法人就労ネットうじ	264,000	特定非営利活動法人就労ネットうじ	264,000
不法投棄物撤去代			なし	0	有限会社大工商店	1,760
合計		0	合計	589,545	合計	614,895