

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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	各団地における以下に該当する入居世帯数をご教示ください。 ・70歳以上の単身高齢者入居世帯数 ・70歳以上の高齢者のみ入居世帯数 ・外国籍の方の国別の入居者数。	○70歳以上単身高齢者世帯数(R6.7.1時点) 大覚寺6世帯、広沢13世帯、嵯峨15世帯、蜂ヶ丘27世帯、西京極34世帯、樫原157世帯、洛西東新林99世帯、洛西北福西221世帯、洛西南福西51世帯、洛西東竹の里150世帯、鳥谷1世帯、橋向2世帯、葛野19世帯、西大路23世帯 ○70歳以上高齢者のみ世帯数(R6.7.1時点) 大覚寺9世帯、広沢31世帯、嵯峨32世帯、蜂ヶ丘43世帯、西京極53世帯、樫原186世帯、洛西東新林160世帯、洛西北福西358世帯、洛西南福西75世帯、洛西東竹の里236世帯、鳥谷1世帯、橋向2世帯、葛野28世帯、西大路26世帯 ○外国籍の方の入居者数(総数)(R6.7.1時点) 190名
2	募集要項	p2	店舗のある団地もあるようですが、店舗の維持管理業務実施者をご教示ください。また、店舗部分には対象に含まれていない(指定管理業務の範囲外)という認識で良いでしょうか。もし対象となるようでしたら店舗の区画数、具体的な業務内容についてご教示ください。	・西大路市営住宅の1階に京都市住宅供給公社が所有する店舗があります。 ・当該店舗は、指定管理業務の範囲外です。
3	募集要項	p2	洛西ニュータウン内の市営住宅における入居率・入居者年齢層をご教示ください。また、洛西ニュータウン内の市営住宅における各階別空き住戸数についてご教示ください。	・入居率:74.64%(R6.7.1時点) ・入居者年齢層:4歳以下2.7%、5~9歳2.8%、10~14歳2.9%、15~19歳4.1%、20~24歳3.5%、25~29歳2.9%、30~34歳2.7%、35~39歳2.9%、40~44歳3.8%、45~49歳4.7%、50~54歳7.5%、55~59歳6.2%、60~64歳6.3%、65~69歳6.3%、70~74歳9.6%、75~79歳10.3%、80~84歳9.1%、85歳以上11.7% 各階別空き住戸数(R6.7.1時点) <階段室型> 1階:51戸 2階:69戸 3階:122戸 4階:159戸 5階:187戸 <EV棟> 41戸
4	募集要項	p3.3(2)	駐車場施設の空き区画数について、各団地毎の各区画数をご教示ください。	大覚寺:1 広沢:9 嵯峨:7 蜂ヶ丘:2 西京極:29 洛西東新林:47 洛西北福西:130 洛西南福西:38 洛西東竹の里:89 葛野:2 (R6.7.1時点)
5	募集要項	p4.4(1)	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。	金庫:1台 保管庫:2台 ロッカー:3台 ノートPC:3台 プリンター:1台 拠点用ルータ:1台
6	募集要項	p4.4(2)	住宅管理システムへの入力に際し、アカウントの関係で現行事業者と利用の競合を解消するため、アカウントを追加する場合の費用負担は貴市負担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(右京区・西京区管内の公営住宅)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	p6.5(2)	洛西北福西市営住宅内の管理事務所について以下ご教示ください。 ・事務所の規模(㎡数・図面等)を開示ください。 ・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。 ・水道光熱費が指定管理者負担の場合、参考までに昨年度実績額をご教示ください。 ・貸与いただける什器備品(インターネット回線等も含む)などがありますでしょうか。 ・電話代の実績額をご教示ください。	・事務所の規模は、約40㎡です。図面は、指定後にお渡しします。 ・光熱水費等の費用は指定管理者で負担してください。 ・光熱水費の昨年度実績額は、約435千円です。 ・No.5を御参照ください。(拠点用ルータは、現行の管理事務所内で使用しているものです。)なお、他のオフィス用品の所有者は、現行管理者です。 ・電話代の昨年度実績額は、約107千円です。
8	募集要項	p6.5(2)	洛西北福西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、業務で使用する場合、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。	・現行の管理事務所では、業務用・通勤用の駐輪スペースが、4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、現行の管理事務所の並びに、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本市においては確保がありません。)
9	募集要項	p6.5(2)	今回の管理対象住宅を管理するにあたり、現行の洛西北福西市営住宅内の管理事務所以外に管理事務所などは現在ありますか。	現行の管理事務所以外に開設しているものはございません。
10	募集要項	p6.5(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。	・右京区及び西京区管内の公営住宅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。)が本社及び西部方面管理事務所において業務を行っていますが、現管理者は当該住宅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、当該住宅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、参考として西部方面管理事務所(管轄エリア:洛西北福西、洛西南福西、洛西東新林、洛西被害竹の里、榎原)の現在の体制をお示します。 所長:1名、管理人:4名 ・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。
11	募集要項	p7.5(3)ア(オ)	『業務仕様書の「18 施設管理(維持修繕)に関する事務」のうち「(3) 空家整備」に係る経費』と記載がありますが、この実績は管理業務説明書p357の「空家整備(一般)」「空家整備(住替え事業に係る空家整備)」の合計値を考慮してよろしいのでしょうか。	・管理業務説明書P.357の「空家整備(一般)」は、業務仕様書の「1 入居選定後の入居手続等に関する事務」、及び、「2 特定入居(公募によらない入居)に関する事務(1)(2)」に係る実績経費であり、指定管理料に含める空家整備費は、これら事務に係る経費を見込んでいます。 ※「空家整備(一般)」に係る記載を一部訂正しますので、別添の「京都市市営住宅(右京区及び西京区管内の公営住宅)指定管理者募集要項等の訂正表」を御確認ください。
12	募集要項	p7.5(3)ア(オ)	空家整備費について直近5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。	過去5年間(H31～R5)における1戸あたりの平均整備費は、以下のとおりです。 1,974,269円(通常の住戸) 2,275,393円(車いす専用住戸)

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
13	募集要項	p8.5(3)イ(ア)	共用部分の管理(入居者負担分)について、現在の発注先・支払実績・対象団地をご教示ください。	現在、市徴収の対象となっている団地はございません。
14	募集要項	p8.5(3)イ(イ)	市徴収団地について、公募時点で市徴収に切り替えを協議している団地をご教示ください。	現在、市徴収の切り替えについて、協議中の団地はございません。
15	募集要項	p11.5(16)	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、今年10月に予定している郵便代の値上げ等、税制度変更に近いような値上げがあった場合は協議事項となりますでしょうか。	リスク分担表で「都度協議」となっている事項以外は、物価、金利の変動があっても協議には応じません。
16	募集要項	p11.5(16)	物価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、年々人件費等が上昇していますが毎年の指定管理料上限額は同額となっています。仕様書上指定管理者による工夫が困難な内容(発注先の指定があるエレベーター保守点検費の上昇)については、その上昇額について仕様変更も含めた協議事項となりますでしょうか。	リスク分担表で「都度協議」となっている事項以外は、物価の変動があっても協議には応じません。
17	募集要項	p13.5(18)	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・備用品費等について開示頂けますでしょうか。	現時点で予定している事業はありません。 <参考:事業入居> ・障害者グループホーム(洛西北福西3戸) ・学生入居(洛西東竹の里5戸) ・児童養護施設退所者等の若者支援(洛西東竹の里1戸) ・若者子育て応援住宅事業(大覚寺5戸・嵯峨2戸・蜂ヶ丘4戸・西京極8戸・洛西北福西7戸・洛西東竹の里15戸) ※当該事業に係る共用部分の管理(共同防火管理業務及び備用品費を含む)、既存入居者対応、人員数は、指定管理料に含みます。
18	募集要項	p14.6(1)	入居者アンケート等の実施について、現行事業者のアンケート対象住戸の選定方法、配布・回収方法(郵送・投函・返信用封筒等)、頻度、結果をご教示ください。	現行管理者においては、未実施です。
19	募集要項	p14.5(23)	現行事業者との引継ぎにあたっては、現行事業者においても募集要項に「円滑かつ速やかな引継ぎに協力すること」「業務引継書を作成し貴市の承認を得た上で必要なデータ等について無償で提供する」と記載がありますが、引継書・必要なデータは必ず提供いただけるとの認識でよろしいでしょうか。	仕様書記載の内容について、事務の内容等を本市及び現管理者から引き継ぎます。
20	募集要項	p14.5(23)	円滑な管理スタートのためにはなるべく早く引継ぎを開始する必要がありますが、現行事業者との引継ぎ時期については遅くとも2025年1月上旬には開始できるよう貴市にて調整いただける認識でよろしかったでしょうか。	指定候補者の選定後、速やかに引継ぎに向けた準備を始めます。
21	募集要項	p15.6(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。	R5 現年度 99.67% 過年度 0.39% R4 現年度 99.62% 過年度 18.92% R3 現年度 99.51% 過年度 21.29%

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
22	募集要項	P19.9(1)	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。 ・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 ・参加可能人数 ・プロジェクター等で資料の投影をしても良いか ・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 ・当社として説明内容を記録するため、録音しても良いか	<ul style="list-style-type: none"> 8月26日の応募締切後、速やかに調整のうえ、通知いたします。 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。 募集要項17ページに記載のとおり、参加者は、1法人等4名以内とします。 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、追加資料の提出は認めません。また、提出いただいた資料は全て審査委員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の使用は認めません。 上記に同じ。 都市計画局指定管理者等選定委員会では、委員の活発な議論のため、撮影・録画・録音等は、御遠慮いただいています。
23	募集要項	p22	提出書類の納税証明書(国税)について電子納税証明書(PDF形式)を印刷したものとご提出でもよろしいでしょうか。	電子納税証明書を印刷したものを御提出ください。
24	募集要項別紙	p4	評価内容について今回の公募より「市内中小企業への発注への考え方」が追加されており、市内中小企業下請率の目標数値を事業計画書Cに記載する形になっていますが、緊急修繕や空き家整備工事など発生件数や金額が未定なものについては金額による発注率を記載することができないと思われま。このような不確定な金額についてはある程度の目標値という形で市内中小企業への下請率を目標とすればよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
25	募集要項別紙	p4	市内中小企業への発注目標について、エレベーター保守点検は除外されておりますが、屋上ブースターポンプ及び給水ポンプについてもメーカー点検のためエレベーターと同様算定から除いてよろしいでしょうか。	算定に含めます。ポンプの点検については、電気機械設備保守点検業務の一部であるため、その一部だけを除外することは考えていません。
26	募集要項	p6.5(6)	現行事業者が実施している自主事業はありますでしょうか。(バンダー等)	見守り活動 ○対象 単身入居者のうち ・70歳以上の方 ・障害をお持ちの方 ○活動内容(希望者のみ) ・1か月に1回程度、電話による安否確認等 ・必要に応じ、関係部署などへの取次ぎ等 ※見守りの登録料は「無料」です。
27	募集要項	P3(2)「その他の施設」	注釈の※に「なお、種別等については変更となる可能性があります。」とありますが、完全個人貸しから個人貸しもしくは面貸し等に変更になる場合や駐車場の区画が増設される場合には、別途指定管理料が措置されるとの認識でよろしいでしょうか。	当初の指定管理料に含みます。
28	募集要項	P7「5管理運営に係る基本的事項、(3)、ア、(エ)、c」	「緊急修繕等に係る事業費のうち大規模なもの」とありますが、「大規模なもの」の具体的な定義や基準となる事業費の金額を教えてください。	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。
29	募集要項	P7(オ)「空家整備費」	最低整備戸数の注釈で「車いす専用住戸2戸を含む。」とありますが、車いす専用住戸とは、一般住戸と異なる整備内容について具体的に教えてください。	京都市住宅供給公社のホームページに間取り図及び写真が掲載されておりますので、御確認ください。 <リンク先> https://www.kyoto-jkosha.or.jp/Portals/0/koubo/R6boshuannai%20.pdf

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
30	募集要項	P9「5管理運営に係る基本的事項、(6)」	周辺住民サービスへのサービス提供を実施する場合、そのことが評価の対象になりますか。	募集要項別紙のP3No.9の補足事項に掲げる観点により評価されるものであれば、対象となります。
31	募集要項	P10「5管理運営に係る基本的事項、(14)」	「5管理運営に係る基本的事項、(16)」に「天災」とありますが異なる点があれば教えてください。「指定管理者が負担することが適当でないと本市が認める部分」とは、具体例を教えてください。	災害には、天災、人災、感染症等を想定しております。なお、本市が認める部分については、事象により、判断します。
32	募集要項	P13「5管理運営に係る基本的事項、(17)」	損害賠償保険の加入に際して、必ず加入しなければならない補償の内容(対象物、対象事案、補償金の最低額など)を教えてください。	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。
33	募集要項	P24「留意事項」の三つ目の○	「○ 事業計画書((3～(6)の書類)は合わせてA4版で両面20ページ以内の枚数に収めること(枚数制限)。とありますが、「個人情報保護及び情報公開の規程の写し」、「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(認定証の写しなど)」、「収支計画書」は枚数制限に含まれないとの理解でよろしいでしょうか。また、「A4版で両面20ページ以内の枚数」とありますが、40ページ両面印刷で20枚以内という理解でよろしいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・「個人情報保護及び情報公開の規程の写し」、「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(認定証の写しなど)」、「収支計画書」は枚数制限に含まれないとの理解で差し支えありません。 ・また、「両面印刷で20枚以内」という理解で差し支えありません。
34	募集要項	P25「5管理運営に係る基本的事項、留意事項」	・「各様式において、「【例】と記載した上で網掛け」がかかっている箇所・・・(中略)・・・は削除しても差し支えない。」とありますが、様式に記載されている※印の注釈や各<留意点>の項目及びその他注意点等を削除してもよろしいでしょうか。	「【例】と記載した上で網掛け」がかかっている箇所以外は削除しないでください。
35	募集要項別紙	P4「補足事項」No.10	2の備考に、「市内中小企業への発注の成果を提出していただきます。」とありますが、設定した目標値を下回った場合にペナルティはありますか。	目標値を下回った場合は、指定管理者のモニタリングで低い評価を行い、議会へ当該結果を報告し、広く一般に公表します。
36	募集要項	P2 3	各団地における全体の入居世帯数、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と国籍をご教示願います。	<p>○全体: 大覚寺31世帯、広沢73世帯、嵯峨72世帯、蜂ヶ丘123世帯、西京極211世帯、榎原263世帯、洛西東新林338世帯、洛西北福西870世帯、洛西南福西242世帯、洛西東竹の里584世帯、鳥谷2世帯、橋向3世帯、葛野89世帯、西大路72世帯(R6.7.1時点)</p> <p>○65歳以上単身高齢者入居世帯数: 大覚寺7世帯、広沢17世帯、嵯峨20世帯、蜂ヶ丘34世帯、西京極51世帯、榎原165世帯、洛西東新林108世帯、洛西北福西257世帯、洛西南福西60世帯、洛西東竹の里172世帯、鳥谷1世帯、橋向2世帯、葛野24世帯、西大路26世帯(R6.7.1時点)</p> <p>外国籍の方については、No.1を御参照ください。</p>
37	募集要項	P4(2)ア	1)本業務において、貴市から貸与頂ける物品についてご教示願います。 2)住宅管理システムに関する専用端末とプリンターの台数についてご教示願います。	No.5を御参照ください。
38	募集要項	P5 5(1)ア	現管理者における本業務に関わる職員数、業務分担、保有資格等についてご教示願います。	No.10を御参照ください。

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
39	募集要項	P5・6 5(2)ア	<p>1) 無償で貸与頂けます洛西北福西住宅内の管理事務所において、什器備品等について無償貸与または譲渡頂くことは可能でしょうか。</p> <p>2) 本事務所における水光熱費は指定管理者の負担となりますでしょうか。その場合、直近における水光熱費の実績についてご教示頂けないでしょうか。</p> <p>3) 洛西北福西住宅内の管理事務所における執務場所の面積をご教示下さい。</p> <p>4) 洛西北福西住宅内の管理事務所に、巡回等業務で用いる社有車を駐車したいのですが、駐車スペースを確保することは可能でしょうか。また、利用料が発生する場合、その利用料をご教示下さい。</p> <p>5) 洛西北福西住宅内の管理事務所において、来客用の駐車スペースを確保することは可能でしょうか。また、利用料が発生するようでしたらその使用料をご教示下さい。</p>	<p>1) 既存の備品について、無償で貸与します。譲渡はできません。</p> <p>2) No.7を御参照ください。</p> <p>3) No.7を御参照ください。</p> <p>4) No.8を御参照ください。</p> <p>5) No.8を御参照ください。</p>
40	募集要項	P8 イ (ア)a、b	<p>貴市における共益費の徴取とは、賃料と共に共益費を口座振替または納付書発行により行うとの認識で間違いありませんでしょうか。</p> <p>また、「共有部分の管理を行う場合がある」とのことですが、自治会が行う契約行為の補助や支払い代行などの事務手続きとの認識で間違いありませんでしょうか。</p>	<p>・振替、納付書払いの他に管理事務所での窓口払いがあります。</p> <p>共益費は原則市営住宅使用料と共に徴収しておりますが、生活保護世帯のうち代理納付世帯については共益費のみ別途徴収しています。</p> <p>・また、市徴収の場合は、自治会が契約行為を行うのではなく、指定管理者が電気・ガス・水道や除草などの契約を行い、その費用をお支払いいただきます。</p>
41	募集要項	P8 イ (イ)	R7年度以降における共益費の市徴収を行う見込みのある団地についてご教示願います。	No.14を御参照ください。
42	募集要項	P13(18)	貴市が主催・共催する事業について、指定管理期間において決まっている事業はございますか。	No.17を御参照ください。
43	募集要項	P4 4(2)ア(オ)	<p>住宅管理システムの消耗品費について、実績額や想定金額をご開示ください。</p> <p>洛西北福西市営住宅内の管理事務所以外に窓口を設ける場合、貴市のネットワークへの接続する要件(仕様)をご教示ください。</p>	<p>【住宅管理システム消耗品(実績額)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トナーカートリッジ 6本/年 約200千円 ・納付書用カラー用紙 約200千円 ・窓あき封筒 約150千円 <p>・ネットワーク回線はIWAN回線の5Mbps帯域確保です。指定管理者において、ネットワーク機器の調達、ネットワーク環境設定、ネット回線敷設が必要となります。</p>
44	募集要項	P6 5(2)ア	管理事務所を使用する場合、業務で使用する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。	No.8を御参照ください。
45	募集要項	P6 5(3)ア	年度ごとの提案上限額(予定価格)について、昨今の人件費上昇や物価上昇を鑑みると、毎年、必要となる費用は増加すると想定されます。指定期間後半の年度において上限額を超えたとしても、4年間総額の上限額を超えなければよろしいでしょうか。	年度ごとの上限額を超過することはできません。
46	募集要項	P7 5(3)ア(イ)	駐車場について、住宅ごとの空き区画数をご教示ください。	No.4を御参照ください。

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
47	募集要項	P7 5(3)ア(ウ)	保守管理について、業務項目ごとの実施会社名をご開示ください。	管理業務説明書P.358～P.365に保守管理業務契約実績を掲載しておりますが、各契約実績No.に係る契約先は以下のとおりです。 電機1、3、5:オリックス・ファシリティーズ株式会社 電機2、4、6:株式会社ワン・ワールド 電設1、2、3、4:太田電気工業株式会社 機設1、4:株式会社神田設備 機設2、5、10、15:京栄水道株式会社 機設3、6:有限会社矢野設備 機設7、12:京環メンテナンス株式会社 機設8、13:株式会社橋本工業 機設9、14:株式会社鈴木メンテナンス 機設11、16:株式会社宇野設備 防設1、2、3:株式会社京津商会 簡検1、2:日本水処理工業株式会社(水質)、一般社団法人京都微生物研究所(管理) 簡検3:一般社団法人京都微生物研究所(水質)、日本水処理工業株式会社(管理) EV1、6、10:東芝エレベータ株式会社 EV2、5:三菱電機ビルテクノサービス株式会社 EV3、8、12:日本オーチス・エレベータ株式会社 EV4、9、13:株式会社日立ビルシステム EV7、11:三菱電機ビルソリューションズ株式会社 定検1:株式会社国原技術 定検2、3:株式会社京津管理 緑保1、4、7:株式会社林造園建設工業 緑保2、5、8:株式会社ちぎりやガーデン 緑保3、6、9:株式会社大平造園
48	募集要項	P13 5(18)	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・備用品費等についてご教示ください。	No.17を御参照ください。
49	募集要項	P13 5(19)	関係機関との連絡調整業務について、内容および頻度をご教示ください。	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おりませんが、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並びにNo.17に記載する事業者とは、必要に応じ連絡調整を行っていただく機会があり得ます。
50	募集要項	P.18(6)	プレゼンテーションの実施方法をご教示ください(資料作成並びに投影、配布は可能か。参加人数。実施時間)	No.22を御参照ください。
51	募集要項	P23(3)(4)(5) (6)	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P25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。
52	第6号様式		申請法人等の所在地について、当社には京都市内に市町村民税の支払いを行っている支店・市内拠点がありますが、登記簿謄本には支店名の掲載は有りません。また、公共料金の支払いについてはビルオーナーからの請求に対する支払いのため、電力会社や水道事業者からの請求書・領収書等がありません。つきましては証明できる公的な根拠資料として国土交通省のホームページ「企業情報検索システム」に所在地の記載がありますのでその画面のスクリーンショットの提出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、国土交通省の「企業情報検索システム」の所在地が掲載されている画面のスクリーンショットに加え、課税証明書や公共料金支払通知書(2点)、営業許可証等の公的な書類の添付をお願いいたします。
53	第8号様式	3(2)	※ア又はイのいずれかに、必ず「各部門の配置人数」及び「指定管理者の窓口の設置場所」が分かるように記載してください。とありますが、「指定管理者の窓口の設置場所」とは住所を記載すればよろしいでしょうか。	記載の手法に特段の定めはございませんので、住所により、特定いただいても構いません。

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
54	第9号様式		提案した事業について、実際に実施した際に変更(開始時期や頻度等)が生じた場合の取り決めやペナルティはありますか。	事案に応じ判断します。
55	なし		他に留意すべき事項はあるか。	・仕様書のP9の「8 低収入減額(家賃減免)に関する事務」には、令和4年度に制度を見直したことに伴う問い合わせへの対応業務や、経過措置適用に係る通知文の送付業務を含みます。

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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	p4.3(8)	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、設置件数・金額をご教示ください。なお、こちらの費用実績については、管理業務説明書P357のどちらの項目に含まれていますでしょうか。	件数等の実績はNo.114を御参照ください。これらの費用実績は管理業務説明書P.357の「建築関係修繕」に含んでいます。
102	仕様書	p6.6	家賃・駐車場使用料における口座振替の加入率をご教示ください。	右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:全体数> 口座振替率(R6.3.31時点) 家賃:64.66% 駐車場:95.14%
103	仕様書	p7.7(2)	窓口払いの収納について、現在の窓口での月の発生件数・収納金額をご教示ください。また、どの団地が何件あり、いくら金額を取り扱っているかの内訳もご教示ください。なお、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。 昨年度の団地毎の納付書発行件数及び送付方法ををご教示ください。	現行管理事務における窓口払い(R6.7.1時点) 金額:1,865,696円 件数:71件 納付書送付方法:郵送 なお、まとめ発送しておりますので、右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて管理しておりません <参考:発行全数> R5:35,203通 R4:36,105通 R3:37,331通
104	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。	団地ごとに切り分けて管理しておりませんが、右京区及び西京区管内の公営住宅分については以下のとおりです。 R5 7,916,040円 R4 7,916,040円 R3 7,916,040円
105	仕様書	p15.15(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p357に含まれていないとの認識でよろしいでしょうか。	3件、630,630円です。これらの費用実績は管理業務説明書P.357の「外構整備」及び「その他(残材処理等)」に含んでいます。
106	仕様書	p19.17(12)	共用部分の管理(本市負担部分)について、過去3年間の支払い実績・支払先・内容をご教示ください。	右京区及び西京区管内の公営住宅における過去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4,800千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。
107	仕様書	p20.17(14)	過去3年間の委託管理人への委託費及び各団地毎の人数の実績をご教示ください。	各団地毎の委託費(年額)及び人数の実績は以下のとおりです。 嵯峨 (1人) 116,160円(過去3年間同額) 大覚寺(1人) 84,240円(R3)、78,240(R4)、84,240円(R5) 広沢 (1人) 116,040円(過去3年間同額) 蜂ヶ丘(1人) 165,600円(R3~R4)、166,100円(R5) 葛野 (5人) 348,000円(R3)、324,500円(R4)、348,000円(R5) 西大路(2人) 188,640円(過去3年間同額) 西京極(2人) 303,600円(R3~R4)、309,600円(R5) 鳥谷 (1人) 56,520円(R3)、56,460円(R4)、56,520円(R5)

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
108	仕様書	p22.18(2)	緊急修繕及び小規模修繕について、過去3年間の実績件数と金額をご教示ください。	3,116件、298,641,179円です。 ※緊急修繕等に係る実績件数・金額は、管理業務説明書P.357の契約実績表の最下部に記載していますが、この表の実績値を一部改めますので、別添の「京都市市営住宅(右京区及び西京区管内の公営住宅)指定管理者募集要項等の訂正表」を御確認ください。
109	仕様書	p25	昇降機保守点検業務について、記載の要件を満たすことができればエレベーターメーカー以外の独立系保守会社への保守委託も可能との認識でよろしいでしょうか。	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、機器を構成する各部品の製造者としての設計思想がうまく伝承されない懸念があるため、昇降機に事故や故障等が発生した場合、根本原因の究明や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保全対応となるように、業務担当者を習熟させ、また迅速に部品等の調達を行い、事故・故障を未然に防ぎつつ、緊急時は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。
110	仕様書	P19(14)「委託管理人への委託～」	「(指定する市営住宅のみ。)」とありますが、委託管理人へ委託できる市営住宅については、京都市が指定するとの理解でよろしいでしょうか。その場合、委託管理人について ・指定する市営住宅 ・過去3年の市営住宅ごとの人数、委託料の実績をご教示ください。	現在、嵯峨、大覚寺、広沢、蜂ヶ丘、葛野、西大路、西京極、鳥谷において委託管理人を選任しています。 過去3年の市営住宅ごとの人数、委託料の実績についてはNo.107を御参照ください。
111	仕様書	P17(3)「その他の目的外使用許可に関する事務」イ	①現時点で目的外使用許可を行っている住戸は何戸ありますか。 ②市営住宅に準じて使用者等の管理を行うこととあるが、修繕負担区分は別表2-1-1を用いることになりますか。別表2-1-1を用いない場合はどの様に判断するのかを教えてください。	①目的外使用中として、住宅管理システムへ登録されている住戸(R6.7.1時点)は、57戸です。 ②修繕負担区分は別表2-1-1のとおりです。
112	仕様書	P22「18施設管理(維持修繕)に関する事務、(2)」	「緊急修繕及び小規模修繕」にある小規模修繕の判断基準となる具体的な金額を教えてください。	小規模修繕とは、No.28の「大規模なもの」以外の修繕のことで、250万円以下と考えています。
113	仕様書	P23「18施設管理(維持修繕)に関する事務、(3)、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すること。」とありますが、本修繕にかかる費用については、別途協議のうえ支払われるとの認識でよろしいでしょうか。	指定管理料に含みます。
114	仕様書	P4(8)	バルコニーの防鳩ネットの設置実績について、過去4年分の件数と金額についてご教示願います。	93件、15,672,404円です。ただし、防鳩ネット設置時に鳩糞清掃を実施したものも含んだ実績金額です。
115	仕様書	P6 6	口座振替利用者の割合をご教示願います。また、口座振替を利用されない方については、納付書払いのみとなりますでしょうか。他の方法がありましたらご教示下さい。	右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:全体数> 口座振替率(R6.3.31時点) 家賃:64.66% 駐車場:95.14% 口座振替、納付書払いの他に、管理事務所での窓口払い、生活保護による代理納付(家賃のみ)があります。

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
116	仕様書	P15(10)	自治会等に委託している団地並びに委託料について、過去4年分ご教示願います。	No4(1募集要項、その他)及びNo104を御参照ください。
117	仕様書	P15(13)	家賃、共益費、駐車場使用料の直近3年分について、現年度分並びに過年度分の徴収率についてご教示願います。	<p>共益費及び駐車場使用料は、右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりませんので、参考に市全体数を記載しています。</p> <p><家賃> R5 現年度 99.67% 過年度 0.39% R4 現年度 99.62% 過年度 18.92% R3 現年度 99.51% 過年度 21.29%</p> <p><共益費> R5 現年度 98.00% 過年度 13.53% R4 現年度 98.01% 過年度 15.23% R3 現年度 98.17% 過年度 12.62%</p> <p><駐車場> R5 現年度 99.80% 過年度 19.76% R4 現年度 99.62% 過年度 12.37% R3 現年度 99.50% 過年度 9.85%</p>
118	仕様書	P16・17 (1)～(3)	空き住戸、空き駐車場の各用途における目的外使用料についてご教示願います。	<p>土地及び建物の目的外使用料は京都市公有財産条例及び同規則に基づき、次の計算式により算定した額です。</p> <p><土地のみの目的外使用> 近傍類似地の前年度固定資産評価単価×使用面積×算定率(3.5%)=土地の使用料(年額)</p> <p><建物(底地含む)の目的外使用> (建物) 建築価格×建築年次の建築費指数=再築価額 再築価額×(1-残存割合)×残耐用年数/耐用年数+再築価格×残存割合=建物全体の評価額 建物全体の評価額×使用面積/延床面積×算定率(10%)=建物の使用料 (土地(底地)) 近傍類似地の前年度固定資産評価単価×敷地面積×使用面積/延床面積×算定率(3.5%) =土地(底地)の使用料(年額)</p>
119	仕様書	P18(7)	有害生物の駆除に関する事務における支払い実績について、説明書施設管理編のP357の一覧表に費用は含まれるのでしょうか。過去4年分の実績件数と金額についてご教示願います。	<p>・実績経費については管理業務説明書P.357の一覧表に含まれています。</p> <p><実績件数> R2:2件 30,250円 R3:2件 80,850円 R4:3件 62,700円 R5:5件 126,500円</p>
120	仕様書	P21 18(1)ウ	施設管理(維持修繕)業務における現行の再委託先業者並びに業者リストがございましたらご教示願います。 また、市外に本社等があり、京都市内に支店等を擁する中小企業については、市内中小企業として認められないのでしょうか。	<p>・主な業者については以下のURLを御覧ください。</p> <p><建築業者> https://www.kyoto-jkousha.or.jp/Portals/0/images/corp_news/R50701kinkyusyuzen-kentiku.pdf</p> <p><浴室設置・改善業者> https://www.kyoto-jkousha.or.jp/Portals/0/images/bid/bidresults/R60701kinkyusyuzen_yokushitu.pdf</p> <p><電気業者> https://www.kyoto-jkousha.or.jp/Portals/0/images/bid/bidresults/R60701kinkyusyuzen-denki.pdf</p> <p><機械業者> https://www.kyoto-jkousha.or.jp/Portals/0/images/bid/bidresults/R60701kinkyusyuzen_kan.pdf</p>

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
				<p><電気機械設備保守点検業者> https://www2.nyusatsu.city.kyoto.lg.jp/keiyaku/ebid/buppin/kekka2024a/400122.htm https://www2.nyusatsu.city.kyoto.lg.jp/keiyaku/ebid/buppin/kekka2024a/400120.htm</p> <p><緑地保全業務> https://www2.nyusatsu.city.kyoto.lg.jp/keiyaku/ebid/buppin/kekka2024a/400118.htm https://www2.nyusatsu.city.kyoto.lg.jp/keiyaku/ebid/buppin/kekka2024a/400115.htm https://www2.nyusatsu.city.kyoto.lg.jp/keiyaku/ebid/buppin/kekka2024a/400113.htm</p> <p>・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</p>
121	仕様書	P19・20(14)イ・ウ	委託管理人に支払う委託料について、各4年分の支払い委託料並びに算出根拠についてご教示願います。	<p>委託料及び算出根拠については以下のとおりです。 <委託料> 嵯峨 116,160円(過去4年間同額) 大覚寺 78,240(R2)、84,240(R3)、78,240(R4)、84,240円(R5) 広沢 116,040円(過去4年間同額) 蜂ヶ丘 165,600円(R2~R4)、166,100円(R5) 葛野 354,000(R2)、348,000円(R3)、324,500円(R4)、348,000円(R5) 西大路 188,640円(過去4年間同額) 西京極 309,600円(R2)、303,600円(R3~R4)、309,600円(R5) 鳥谷 56,520円(R2~R3)、56,460円(R4)、56,520円(R5)</p> <p><算出根拠> 次の各号により算出した金額を合計しています。 (1)基本委託料 4,000円/月 (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/月 (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/月</p>
122	仕様書	P23・24(3)オ	過去4年間における残置物処分の件数並びに処分費用の実績についてご教示願います。	<p>右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:過去4年分全体数> 229件 21,671,255円</p>
123	仕様書	P26 20(1)ア	貴市が実施する計画修繕事業について、現段階で指定管理者に委託する予定がある事業がございましたらご教示願います。	現段階で予定している事業はありません。
124	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。	まとめて発送をしているため、右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けてはいたませんが、概算金額は、1,195千円です。
125	仕様書	P1 1(4)	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。	お見込みのとおりです。 必要に応じて御協力いただく箇所があります。
126	仕様書	P4 3(11)	「名義人の相続人が退去手続を実施しない場合」の件数について、直近3年間の実績数をご教示ください。	<p>右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:全体数> R5:11件 R4:28件 R3:29件</p>

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
127	仕様書	P5 5(1)	「収入超過者認定通知」、「高額認定通知書」の送付数について、直近3年間の実績数をご教示ください。	右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:全体数> R5 収入超過者:1,404件 うち高額所得者:31件 R4 収入超過者:1,526件 うち高額所得者:36件 R3 収入超過者:1,707件 うち高額所得者:40件
128	仕様書	P6 6(1)ア	口座振替への変更数について、直近3年間の実績数をご教示ください。	右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:全体数>(R5) 80件
129	仕様書	P7 7(1)	家賃納付書の送付数について、直近3年間の実績をご教示ください。	No.103を御参照ください。
130	仕様書	P7 6(1)エ	「口座振替不能者」、「短期滞納世帯」の件数について、直近3年間の実績数をご教示ください。	右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:全体数> 口座振替不能者:922件 短期滞納世帯:1,427世帯(1か月) 516世帯(2か月) ※R6.7.1時点
131	仕様書	P8 8(1)	家賃減免の新規申請について、直近3年間の申請数の実績をご教示ください。	右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:全体数> R5:5,351件 R4:5,953件 R3:6,473件
132	仕様書	P9 8(2)	家賃減免の更新について、減免を受けている入居者数の直近3年間の実績数をご教示ください。	右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:全体数> R5:4,747件 R4:4,972件 R3:4,984件
133	仕様書	P9 8(3)	家賃減免の取り消しについて、直近3年間の減免取消数の実績をご教示ください。	右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:全体数> R5:171件 R4:163件 R3:147件
134	仕様書	P9 9	特別減額について、直近3年間の申請数の実績をご教示ください。	右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:全体数> R5:318件 R4:333件 R3:357件
135	仕様書	P10 10	生活保護減額について、直近3年間の減免承認数の実績をご教示ください。	右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:全体数> R5:10件 R4:10件 R3:15件
136	仕様書	P10 12	敷金減免及び徴収猶予について、直近3年間の申請数の実績をご教示ください。	敷金減免及び徴収猶予の直近3年間の申請数は、いずれの年度も0件です。

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
137	仕様書	P11 14	各種届出・申請((1)同居、(2)入居承継、(3)転出、(4)氏名変更、(5)長期不在届出・変更、(6)緊急連絡先変更、(7)家賃証明書発行、(8)入居証明書発行)について、直近3年間の申請数の実績をご教示ください。	右京区及び西京区管内の公営住宅分を切り分けて集計管理しておりません。 <参考:全体数> (1)R5:341件 R4:488件 R3:346件 (2)R5:178件 R4:238件 R3:156件 (3)R5:454件 R4:677件 R3:440件 (4)R5:27件 R4:27件 R3:25件 (5)R5:93件 R4:69件 R3:91件 (6)R5:39件 R4:32件 R3:40件 (7)R5:74件 R4:67件 R3:20件 (8)R5:59件 R4:78件 R3:61件
138	仕様書	P13 15	駐車場に関する各種届出・申請((1)使用申込数、(2)使用承継、(3)駐車区画変更、(4)区画変更・使用停止、(6)自動車保管場所使用承諾証明書、(9)面貸し駐車場使用)について、直近3年間の申請数の実績をご教示ください。	(1)使用申込数 R5:5件、R4:5件、R3:6件 (2)使用承継 R5:1件、R4:1件、R3:0件 (3)駐車区画変更 R5:3件、R4:9件、R3:1件 (4)使用停止 R5:0件、R4:0件、R3:0件 (6)自動車保管場所使用承諾証明書 R5:2件、R4:2件、R3:6件 (9)面貸し駐車場使用 R5:9件、R4:10件、R3:6件
139	仕様書	P15 15(11)	駐車場使用料の納付書の送付数について、直近3年間の実績をご教示ください。	R5:76件 R4:54件 R3:49件
140	仕様書	P18 17(8)	一部用途併用について、直近3年間の申請数の実績をご教示ください。	R3:5件 R4:1件 R5:3件
141	仕様書	P18 17(9)	原状変更許可申請について、直近3年間の申請数の実績をご教示ください。	R3:16件 R4:43件 R5:34件
142	仕様書	P25 19	各種保守点検について、作業日時の指定がある作業については、指定の内容についてご教示ください。	保守点検において、現時点では本市から作業の日時を指定する作業はありません。ただし、保守点検結果等の状況によっては、作業日時を指定することは考えられます。
143	仕様書	P21.17(19)	統括防火管理者として選任が必要な団地はありますか。	統括防火管理者の選任が必要な団地があります。 No.17(1募集要項、その他)を御参照ください。今後、対象団地が増えることもあります。 他については、現行管理者と引継ぎ時に御相談いただく場合があります。

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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)	p8.(13)	空家の封鎖について過去3年間の件数及び実績金額をご教示ください。また、今後の対象となる住宅は「鳥谷市営住宅」と「橋向住宅」の2団地でよろしいでしょうか。当該2団地の場合対象住戸数も合わせてご教示下さい。	過去3年間(R3～R5)において、管理対象施設における空家の封鎖実績はありません。また、対象となる住宅の今後の見込みも現時点ではありません。
202	管理業務説明書(施設管理編)	p154.イ	遠隔監視システム構築にあたり、各棟からの異常信号の受信については現況の受信状況をそのまま引き継ぎ、新指定管理者において遠隔監視システム端末を設置するとの認識でよろしいでしょうか。	本市所有の遠隔監視システムに係る機器等はありませんので、システムの構築に係る全ての作業等を指定管理者にて実施していただくこととなります(管理業務説明書P.153(1)イ参照)。そのため、システム機器等の継承の可否も含めて、指定管理者決定後、業務の引継ぎ時に御確認ください。
203	管理業務説明書(施設管理編)	p157.ケ p189～192	遠隔監視システムについて、遠隔監視端末以外にリレー装置等貴市所有でなく現行委託事業者所有の設備がありましたらご教示ください。また、貴市所有以外の設備がある場合、引継ぎの可否についてご教示ください。	リレーも含めて本市所有の遠隔監視システムに係る機器等はありません。システム機器等の継承の可否については、指定管理者決定後、業務の引継ぎ時に御確認ください。
204	管理業務説明書(施設管理編)	p156.(5)キ(ク)	西大路市営住宅の清掃業務の対象範囲(㎡)と清掃仕様及び過去3年間の実績金額をご教示ください。	清掃対象範囲は約40㎡です。清掃の仕様については、管理業務説明書P.153(1)ウに記載の図書を参考としてください。実績金額については把握していません。
205	管理業務説明書(施設管理編)	p158 (イ)	「指定管理期間初年度は、遠隔監視システムの新規設置が必要な場合は、速やかに機器設置等の必要な工事や手続きを進め、このシステムを用いた遠隔監視業務を遅くとも4月30日までには開始すること。」とありますが、現況の情報開示・現地調査はいつ頃実施可能となりますでしょうか。	指定管理者決定後、業務の引継ぎ時に御確認ください。
206	管理業務説明書(施設管理編)	p158 コ	指定管理料の負担となる以下金額の実績(p358以降に記載の実績額の内数)をご教示ください。 ・光熱水費 ・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(階段を除く)の蛍光管、点灯管等の取替え部材 ・遠隔監視システムの維持管理費 ・遠隔監視システムの電話回線等使用料等の通信費	実績額の内数、及び、消耗品類の取替え実績は把握していません。
207	管理業務説明書(施設管理編)	P161	揚水ポンプについては電気機械設備定期点検の対象外との認識でよろしいでしょうか。また、対象となる場合であってもメーカー等による精密点検は不要との認識でよろしいでしょうか。	ポンプについては全て点検の対象です。ただし、水中ポンプの製造者による精密点検は不要です。
208	管理業務説明書(施設管理編)	P161	「機能停止中」の屋上ブースターポンプがありましたら、対象団地・台数をご教示ください。	現時点で「機能停止中」の屋上ブースターポンプはありません。

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
209	管理業務説明書(施設管理編)	p189～194	電気機械保守_別表4-1-2記載の遠隔監視対象団地について、各団地毎の遠隔監視システム端末の台数と、遠隔監視システムが設置されている管理室(または受水槽室等)の箇所数をご教示下さい。	受水槽機械室や電気室等に設けています。管理業務説明書P.189～194に記載している「(団地名・号棟)」につき、1ユニット設けています。
210	管理業務説明書(施設管理編)	p189～194	電気機械保守_別表4-1-2記載の遠隔監視対象団地以外に対象となる団地は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。
211	管理業務説明書(施設管理編)	p234	「別紙4-5-1【点検及び保守仕様書】」に示す現地での定期点検、調整の回数は1箇月に1回以上とする。」とありますが、遠隔点検等では代替不可能でしょうか。	現時点では代替不可能です。点検の具体的な手法等については、指定管理業務を進める中で調整等することは考えられます。
212	管理業務説明書(施設管理編)	P253	「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。	過去の実績については、管理業務説明書P.364の一覧表及びNo.47を御参照ください。
213	管理業務説明書(施設管理編)	p258～259	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。合わせて外壁改修が予定されている住棟があればご教示ください。また、外壁改修がされている住棟の内、全面打診対象の住棟がある場合について、3年以内に外壁改修が予定されており、かつ目視及び部分打診による調査で異常がなかった場合は、全面打診調査は実施しないという認識でよろしいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物・工作物点検は、管理業務説明書P.258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、全て令和11年度以降に実施予定です。 ・現時点では外壁改修工事を予定している住棟はありませんが、今後の点検結果等によっては、外壁改修工事を実施することは考えられます。
214	管理業務説明書(施設管理編)	p330	来年度からの指定管理期間において予定している「計画修繕事業」「高齢者等対応住戸改善事業(バリアフリー事業)」「浴室改善事業及び浴室設置事業」について、250万円を超えるような修繕を予定されていますでしょうか。	指定管理者の業務である「高齢者等対応住戸改善事業(バリアフリー事業)」及び「浴室改善事業及び浴室設置事業」に係る補助金対象工事については、1戸あたり250万円を超えるような規模となる工事は想定していません。
215	管理業務説明書(施設管理編)	p357～365	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。	<p>お見込みのとおりです。</p> <p>※保守管理業務に係る契約実績金額は、管理業務説明書P.358～365に記載していますが、このうち簡易専用水道貯水槽水質・管理検査業務実績を一部改めますので、別添の「京都市営住宅(右京区及び西京区管内の公営住宅)指定管理者募集要項等の訂正表」を御確認ください。</p>
216	管理業務説明書	p357～365	施設管理業務実績について、記載の「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は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。

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
217	管理業務説明書	p365	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P321～328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.321(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.326～327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.322(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.326～327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.322(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.323(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
218	管理業務説明書	p358～360	機械設備保守点検業務について、内訳としてp161で「注2:製造者による精密点検とする。」と記載の業務を除いた金額をお示しいただけないでしょうか。	一部の業務を除いた実績は把握していません。
219	管理業務説明書	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。	現在の点検事業者についてはNo.120の回答を御参照ください。
220	管理業務説明書	P365「保守管理業務契約実績」	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P321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。	No.217を御参照ください。
221	管理業務説明書	P349「別紙5-3」	浴室改善事業及び浴室設置事業の事業内容にそれぞれ「空家整備時に給湯器化することで、住宅性能の向上を図っていくものである。」、「浴室設置スペースがある住戸において空家整備時に浴室を整備している。」とあることから、別紙5-3の事業は入居者が存在する住戸で行うことはないとの認識でよろしいでしょうか。	現時点ではお見込みのとおりですが、事業の進め方や対象住戸の選定等については、毎年度本市と協議を行い、工事等を進めていただくこととなります。
222	管理業務説明書	P189～194	監視対象設備機器一覧表を頂いておりますが、各団地の現在における機械警備契約の委託先についてご教示願います。	嵯峨市営住宅はセコム株式会社、それ以外の市営住宅は総合警備保障株式会社です。
223	管理業務説明書	別表4-1-1	ほとんどの受水槽がRCとなっており、独立した水槽ではなく、躯体を利用している可能性もある為、各住宅における受水槽の設置場所が分かる資料(写真報告書等)をご開示ください。	RC製の全ての受水槽は、住戸棟と一体となっているものではなく、別棟となっています。各種資料については引継ぎ時に御確認ください。
224	管理業務説明書	P154 第4.1.(3)_イ	遠隔監視業務について、設備盤の設置箇所が分かる図面をご開示下さい。	遠隔監視システムに係る図面はありません。
225	管理業務説明書	P158 第4.1.(5)_ケ_イ	遠隔監視システムの新規設置について、4月1日以前に工事はすることは可能でしょうか。	指定管理者決定後、業務の引継ぎ時に御確認ください。

京都市営住宅(右京区・西京区管内の公営住宅)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
226	管理業務説明書	P158 第4.1.(5)_コ (コ)	消火器の取替本数の見込みとして、令和7年度から4年間で812本程度という記載がございますが、各年度の内訳をご教示下さい。	管理業務説明書P.198～221の別表4-1-3を参考に、各年度に何本の取替えを見込むのかは事業者にて御判断ください。
227	管理業務説明書	P253 第4.6.(1)_イ (ア)	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。	全面打診等は業務の範囲内ですが、次回の実施はR11年度以降の予定です。
228	管理業務説明書	P253 第4.6.(1)_イ (ア)	屋外広告物の対象数・対象箇所・大きさがわかる資料のご提供をお願いします。	<ul style="list-style-type: none"> ・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、3箇所程度)、防火水槽掲示板(団地ごとに1、2箇所程度)、団地案内等掲示板(棟又は団地ごとに1、2箇所程度)を対象としています。 ・大きさは号棟表示板は860mm×430mm程度、防火水槽掲示板はH3,000mm程度、団地案内掲示板は2,000×2,000mm程度です。
229	管理業務説明書	P323 第4.7.(5)_ア (エ)	「不要草木の処分も行うこと」と記載がございますが、直近3年間の各施設の年間処分実施回数及び処分量実績(m ³ 、t等)をご教示下さい。	<p>管理業務説明書P.326～327の別紙4-7-1で「不要草木処分」に○がある団地における直近3年間(R3～R5)の各施設での処分回数及び実績経費は以下のとおりです。処分量の実績については把握をしていません。</p> <p>大覚寺:3回、262,900円 蜂ヶ丘:3回、236,610円 洛西北福西:2回、2,418,680円 洛西東竹の里:2回、819,390円</p>
230	管理業務説明書	P323 第4.7.(5)_ア (エ)	大型ごみについて、「必要に応じて廃棄処分等を行うこと」と記載がございますが、直近3年間に廃棄処分した大型ごみの種類及び廃棄数量をご教示下さい。	直近3年間での大型ごみの廃棄処分の実績については把握をしていません。
231	管理業務説明書	P321 第4.7	緑地保全業務の作業が複数日に渡る場合、安全対策をしたうえで、車両や資機材を現地に置いておくことは可能でしょうか。	団地内の空き地の一時的な使用方法については、指定管理者にて御判断ください。