

	質問	回答
募集要項にかかる質問	p.2富寿栄住宅の自走立体駐車場ですが、駐車場自体の修繕や維持管理などは必要でしょうか。必要である場合は、過去の修繕や保守実績内容と費用をご教示ください。	住宅棟と同様に修繕や維持管理は必要ですが、実績はありません。
	別紙2設備一覧表_①昇降機設備 昇降機設備のメーカーをご教示ください。	川西住宅、富寿栄住宅とも東芝エレベータ㈱です。
	別紙2設備一覧表_③太陽光発電設備 設置された事業者様のお名前と連絡先をご教示ください。	設置事業者は、PF事業者の榊長谷工コーポレーションです。
	別紙2設備一覧表_③太陽光発電設備 富寿栄住宅C棟の太陽電池モジュールですが、使用枚数43枚と、数量41に差異があります。どちらが「正」でしょうか。	ご指摘のとおり、太陽電池モジュールの数量は43枚が「正」です。 記載に誤りがありますので、別紙2設備一覧表_③電気設備 太陽光発電設備 富寿栄住宅C棟 太陽電池モジュールの数量を修正します。
	別紙2設備一覧表_③太陽光発電設備 点検ですが、屋上には上ることができる、という前提でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
仕様書にかかる質問	別紙2設備一覧表_⑤管理樹木等 植栽図面をご教示ください。	別添図面データをご確認ください。
	保守や修繕を実施されている直近3年分の事業者および、支払い実績を業務ごとにご教示ください。実績が分からない場合は、点検報告書などのご教示お願いいたします。	別紙Aをご確認ください。
	p.5_3(1) 入居手続きの戸数について、直近5年の実績をご教示ください。	直近5年の入居手続きの戸数の実績は、以下のとおりです。なお、建替事業による既存入居者の新住宅棟への移転等に伴う入居手続きは含みません。 R7：3戸、R6：3戸、R5：2戸、R4：4戸、R3：6戸 ※富寿栄住宅は建替のため、新規入居者募集を停止しています。
	p.5_3(3) ①② それぞれの直近5年の実績をご教示ください。	①②の実績については、以下のとおりです。 ①被災者等の受け入れ R6：1戸（目的外使用：能登半島地震） ②入居者の住替え R3：1戸（階段の昇降困難で1階へ住替え）
	p.6_4(4) 直近5年の退去戸数をご教示ください。	直近5年の退去戸数の実績は、以下のとおりです。なお、建替事業による既存入居者の新住宅棟への移転等に伴う退去は含みません。 R7：20戸、R6：10戸、R5：8戸、R4：17戸、R3：16戸
	p.6_5(1) 口座振替の戸数について直近5年の実績をご教示ください。	口座振替支払いの実績（3月分）は、以下のとおりです。 市営住宅使用料等（共益費含む） R7：151戸、R6：133戸、R5：132戸、R4：139戸、R3：149戸 市営住宅駐車場使用料 R7：84区画、R6：75区画、R5：74区画、R4：64区画、R3：70区画
	p.6_5(2) 納入通知書での支払いをしている戸数について、直近5年の実績をご教示ください。	納入通知書支払いの実績（3月分）は、以下のとおりです。 市営住宅使用料等（共益費含む） R7：51戸、R6：79戸、R5：86戸、R4：91戸、R3：89戸 市営住宅駐車場使用料 R7：47区画、R6：72区画、R5：79区画、R4：90区画、R3：91区画
	p.7_5(3) 現金による収納を行っている戸数について、直近5年の実績をご教示ください。	各年度において、現金による収納を行った戸数の実績は、以下のとおりです。なお、市営住宅退去者の過年度分の滞納の収納を含みます。 R7：3戸、R6：8戸、R5：10戸、R4：10戸、R3：10戸
	p.7_5(4) 代理納付を行っている戸数について、直近5年の実績をご教示ください。	代理納付の実績（3月分）は、以下のとおりです。 R7：73戸、R6：78戸、R5：82戸、R4：81戸、R3：83戸
	p.7_5(6) 過誤納への対応について、どのくらいの対応時間が発生しているか、直近5年の実績をご教示ください。	実績は集計しておりませんが、過誤納による還付や充当は年間数件程度のため、日常業務の範囲内で十分に対応できるものと認識しています。
	p.8_6 直近5年で家賃等を滞納されている世帯数を、ご教示ください。	各年度末時点における、滞納世帯数は以下のとおりです。 R7：23世帯（うち入居者0世帯）、R6：29世帯（うち入居者1世帯）、R5：33世帯（うち入居者5世帯）、R4：33世帯（うち入居者5世帯）、R3：38世帯（うち入居者7世帯）
	p.15_1(1) 光熱水費の見込み金額について、1件あたり〇円×〇件想定のように算出根拠をご教示ください。	川西住宅・春日住宅はR7の実績から、富寿栄住宅については通年の実績がないため照明器具等の設備数より消費電力を推計し金額を算出しています。なお、電気代については、前出の数値を基に、近年の物価高騰を見込み、水道代については高槻市水道部の料金シミュレーションツールに基づいて、それぞれ値上げを見込んだ積算をしています。
	p.15_1(1) 光熱水費の直近5年の実績金額をご教示ください。	光熱水費の実績は以下のとおりです。ただし、R7まで建替前の富寿栄住宅分が含まれている他、R5からA棟、R7からBC棟の新設分が含まれています。また、R8にはBC棟の集会所や緑地等も新設されます。 電気代 R7：4,470,238円 R6：4,221,731円 R5：3,753,899円 R4：4,275,219円 R3：4,265,353円 水道代 R7：981,617円 R6：691,820円 R5：1,699,544円 R4：1,178,320円 R3：1,424,303円
	p.16_1(1) 直近5年の修繕件数と金額の実績をご教示ください。	別紙Bをご確認ください。
	p.16_1(1) 一般・緊急修繕の見込み金額について、1件あたり〇円×〇件想定のように算出根拠をご教示ください。	住宅棟の建設工事に修繕費率を乗じて年間修繕費を計算しており、金額及び件数から算出しておりません。
	p.16_1(1) 一般・緊急修繕の直近5年の実績金額をご教示ください。	別紙Bをご確認ください。
	p.16_1(1) 一般・緊急修繕の見込み金額ですが、各年度の上昇率に若干の差異があります。差異がある理由（管理戸数増加、物価上昇、修繕件数増加等）についてご教示ください。	年間修繕費をもとに修繕費が定額で増加するものとして各年度の修繕費を算出し、その修繕費に物価上昇率を乗じて算出した結果、各年度の上昇率に差異が生じています。
	p.17_2(2) 空家修繕の見込み金額について、1件あたり〇円×〇件想定のように算出根拠をご教示ください	富寿栄住宅は1件あたり10万円×15件、川西住宅、春日住宅は1件当たり60万円×4件の合計に物価上昇率を乗じて算出しています。
	p.17_2(2) 直近5年の空家修繕件数と、金額の実績をご教示ください。	別紙Bをご確認ください。
	【別紙4】 点検頻度が、「〇回以上」と記載されている業務(消防用設備保守点検、樹木等維持管理業務)がございますが、実際に何回やればよいかご教示ください。あわせて直近5年の実施回数をご教示ください。	【別紙4】 4 樹木等維持管理業務② ②除草業務の「春日住宅は年2回」を「春日住宅は年1回」に、③剪定・刈込業務 中木・低木・芝生刈込の「年2回以上」を「年2回（春日住宅は年1回）以上」に修正します。 仕様書には、最低限の回数を記載しています。実施回数については、毎年、消防点検が機器点検を年2回、総合点検を年1回、樹木等維持管理が除草を年3回（春日住宅は年1回）、高木剪定を年1回、刈込を年2回（春日住宅は年1回）です。
	【別紙4】 2給水設備保守点検業務(2) 設置メーカーについてご教示ください。	川西住宅は朝川本製作所、富寿栄住宅はテラル㈱です。
	【別紙4】 3消防用備保守点検業務(3) 各年度に発生する住宅用火災警報器、消火器などの取替タイミングの数量をそれぞれ教えてください。	定期的取り換えは計画修繕で実施しますので、不具合等が発生した場合に取り替えていただくことになります。
	【別紙4】 5空調機器定期点検業務(1) フロンの定期点検の対象になる機器は無い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。
	【別紙4】 10太陽光発電設備保守点検業務 太陽光発電システム保守点検ガイドラインについて、該当するガイドラインをご教示ください。	該当するガイドラインは、日本電機工業会・太陽光発電協会技術資料「太陽光発電システム保守点検ガイドライン」です。
	【別紙4】 10太陽光発電設備保守点検業務 本業務期間中に、実施の必要がある定期点検の年度をご教示ください。	C棟発電設備は令和12年度、集会所発電設備は令和9年度及び令和13年度に実施してください。