

質問回答（令和8年8月26日）

※令和●年度→R●と省略をしています。

	質問	回答
募集要項 にかかる 質問	p.3_(2) 高槻市営住宅敷地内にて、自治会や貴市が過去に開催されているイベントや行事など、実績があればご教示ください。	富寿栄住宅においては自治会にて年に2回棟内一斉清掃が行われており、他の住宅については把握しておりません。 なお、本市で開催しているイベントや行事などの実績はありません。
	p4_(3)⑥ 自主事業を実施する際には貴市へ行政財産使用料を支払う必要があるという認識でよろしいでしょうか。	原則支払う必要がございます。
	p.6_4⑥ 燃料高騰など様々な要因で、仕様書に記載している貴市光熱水費の見込み額から増額した場合、増額いただけるのでしょうか。	電気料金及び水道料金については、物価高騰を見込んで積算していますので、電気料金・水道料金の増減に伴う、増額・減額は原則行いません。
	p.8_5 事故・火災による施設・設備・外構の維持補修について一時対応を指定管理者が実施するという認識ですが、このような突発的な事案に伴う修繕費の増額については別途協議いただけるという認識でよろしいでしょうか。	事故・火災による施設・設備・外構の維持に要する修繕費用は指定管理料に含まれます。ただし、指定管理者の継続に重大な影響を及ぼすものについては、その都度協議することとします。
	p.8_7② 『～～市営住宅の入居者で構成する団体その他関係団体との連携～』とありますが、川西住宅の自治会数がいくつかご教示ください。	川西住宅の自治会は一つです。
	p.10<募集書類>② 図表や文字の大きさ、ページ数などは応募者の任意形式でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
	p.10<募集書類>③ 収支計画書の記入スペースが足りない場合は、2ページ以上に増えてもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
	p12 プレゼンテーションで事前に提出した資料や事業計画書についてプロジェクターを使用しての投影は可能でしょうか。	可能です。
仕様書に かかる 質問	p.1_1(3) 無償で貸与いただける駐車スペースの各台数をご教示ください。	富寿栄住宅に2台を予定しています。
	p.1_1(3) 川西住宅集会所内の管理事務所付近に駐車スペースはございますか。そちらも無償貸与いただけるという認識でよろしいでしょうか。	駐車場の空き台数に余裕がある場合は、指定管理者管理車両用として1台分無償で使用していただくことは可能です。ただし、入居者の駐車場の台数が不足するような場合は使用できなくなる場合があります。 その場合は、敷地内の空きスペースに駐車をさせていただきます。なお、春日住宅においても同様です。
	p.2_(5)① 貸与いただける市営住宅管理システムの数量をご教示ください。	ノートPC等3台（担当者用2台、窓口対応用1台想定）、システム用プリンター1台等の貸与を予定しております。
	p.2_(5)④ その他システム運用に必要な物品の実績・数量をご教示ください。	システム用プリンタートナー（ブラック：毎年2個、シアン・マゼンタ・イエロー：それぞれ3年毎に1個）、PPC用紙（A4約52,000枚／年程度）などは定期的に購入が必要となります。
	p.5_3(1) 入居手続きの戸数について、建替え後の富寿栄住宅は通年の実績ないですが、参考までに富寿栄住宅分を考慮すると、貴市としてR9年度以降は何戸程度想定していますでしょうか。	年間19戸程度を想定しています。
	p.6_4(4) 退去戸数について、建替え後の富寿栄住宅は通年の実績ないですが、参考までに富寿栄住宅分を考慮すると、貴市としてR9年度以降は何戸程度想定していますでしょうか。	年間19戸程度を想定しています。
	p.6_(4) 退去戸数について、質疑回答で「R7：20戸、R6：10戸、R5：8戸、R4：10戸、R3：10戸」とご回答いただいておりますが、各団地の内訳についてご教示ください。	はじめに前回答いたしました「R7：20戸、R6：10戸、R5：8戸、R4：10戸、R3：10戸」について、「R7：20戸、R6：10戸、R5：8戸、R4：17戸、R3：16戸」に訂正させていただきます。 【川西】R6：4戸、R5：2戸、R4：2戸、R3：2戸 【富寿栄】R7：20戸、R6：6戸、R5：6戸、R4：15戸、R3：13戸 【春日】R3：1戸
	p.7_(1) 収納率について、現年度分は100%ですが、建替え後の富寿栄住宅は通年の実績ないですが、参考までに富寿栄住宅分を考慮すると、貴市としてR9年度以降の収納率はどれくらいで想定していますでしょうか。建替え前の富寿栄住宅を含む実績をご教示ください。	指定管理者の経験やノウハウを生かし、これまでどおり現年度分は100%の収納率を達成出来るものと期待しています。
	p.8_6(1) 督促件数を直近5年間でご教示ください。 また建替え前の富寿栄住宅での督促件数もご教示ください。	別紙Cを参照してください。
	p.8_6 直近5年で家賃等を滞納されている世帯数について、建替え前の富寿栄住宅では何世帯滞納していたかご教示ください。	2世帯です。
	p.11_9(3) 「住まいのしおり」は、オフィスで使用するプリンターでの印刷出力を前提でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
	p.13_12(1) 共用部にかかる消耗品とは、こういったものを想定されているかご教示ください。	管理上必要なカラーコーンや看板、清掃や除草等に必要な道具などを想定しています。
	p.13_12(1) 共用部の清掃は、原則各団地内の共用部は自治会で実施してもらうことを前提と考えていますが、集会所内の清掃を指すという理解でよろしいでしょうか。また、清掃対象となる場合の品質（求める清掃度合い、場所や頻度など）をご教示ください。	お見込みのとおりです。なお、入居者にその旨周知していただく他、必要に応じてその他共用部の清掃も実施してください。清掃について頻度等の指定はございませんが、入居者等が快適かつ安全に利用できる状態を維持してください。
	p.13_12(1) 共用部の除草・剪定業務とは、『樹木等維持管理業務』を指している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。
	p.13_12(2) 不法投棄等処分委託料の内容・実績などの詳細について5年間でご教示ください。	自動車及び原付の撤去実績は、R3：110,000円、R4：110,000円、R5、R6、R7はゼロで、現時点では対応が必要な特定の車両はございません。 それ以外の不法投棄物については実績はありますが、個別の件数及び金額は把握しておりません。
	p.13_13(1)① 消耗品の実績について、ご教示ください。椅子等の備品更新に関しては、修繕費からの負担という認識でよろしいでしょうか。	川西住宅指定管理における消耗品・備品等の実績は次の通りです。ただし、集会所以外の消耗品等も含みます。R3：135,595円、R4：66,845円、R5：100,919円、R6：98,953円、R7：131,310円。 既にある備品等の修理、更新については修繕費から負担をしてください。
	p.13_15(2)② 入居世帯の、年齢別の構成割合についてご教示ください。併せて高齢者世帯・単身高齢者世帯・障がい者世帯・子育て世帯の各世帯数についてご教示ください。	別紙Dを参照してください。
	p.14_15(3) これまでに、残置物(家財等)を処理された件数や、費用が発生している場合は費用につても、直近5年の実績をご教示ください。	残置物（家財等）処理件数は、R7：1件、R6：1件、R5：4件、R4：1件、R3：0件 費用については、別途処分と併せて発注しているため把握しておりません。
	p.15_(11) 光熱水費の実績について、富寿栄住宅(全棟の1年分)についても光熱水費の実績がないということから、R9年度は増額した場合でも精算でき、R10年度以降はR9年度の実績に応じた金額に変更できるという認識でよろしいでしょうか。(現地説明会時に緑地などが多く、水道代などもどれくらいかかるか予想できないため)	富寿栄住宅は時間設定により灌水設備を動作しているため、設備不良などが発生しない限り設定以上の水道使用料は発生しません。 設定を踏まえた水道使用料を指定管理料に含んでいるため、水道使用料の変更は行いません。
	p.16_(1) 業務開始まだに残っている修繕件数とその内容についてご教示ください。	業務開始まだに残る修繕はありません。
	p.16_(1) 一般・緊急修繕費用について事業者側で算出予測するのは非常に困難なため、貴市見込み額をもとに見込み、受託できた場合、貴市と適宜、予算の執行状況などを協議し、費用が収まるよう業務を履行していくということでもよろしいでしょうか。事業者としてこの費目で超過するリスクがあると取組継続に係る点なので確認させていただきます。	お見込みのとおりです。
	p.16_(1) 一般・緊急修繕の貴市見込み額で、質疑回答で「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」との記載がありますが、貴市の見込み額を超えた場合は指定管理料を増額いただけるという認識でよろしいでしょうか。	指定管理料の増額はありません。
	p.16_(2) 空家修繕費用について事業者側で算出予測するのは非常に困難なため、貴市見込み額をもとに見込み、受託できた場合、貴市と適宜、予算の執行状況などを協議し、費用が収まるよう業務を履行していくということでもよろしいでしょうか。事業者としてこの費目で超過するリスクがあると取組継続に係る点なので確認させていただきます。	お見込みのとおりです。
	p.16_(2) 空家修繕について、質疑回答で「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」との記載ありますが、貴市の見込み額を超えた場合は指定管理料を増額いただけるという認識でよろしいでしょうか。	指定管理料の増額はありません。
	p.16_(4) 害虫等の予防ということで現状、貴市にて実施の対策ならびに直近の実績額についてありましたら3年分を目途にご教示いただけないでしょうか。	実績はありませんが、害虫の発生状況や入居者の要望等に応じて適切に対応していただければ結構です。
その他の 質問	事業計画書作成のポイントの通り、事業計画書を主としてプレゼンテーションを行うとなっていますが、事業計画書を要約したプレゼンテーション資料を別途資料として提出することはよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。