■京都府府営住宅等指定管理者募集に係る質問及び回答

	質　　問	回　　答
No.1	指定管理料の主要な構成要素である人件費、物件費について、過去５年間（令和２年度から令和７年度）の最低賃金の増加率は約23.4%、建設工事デフレーターの建築補修における増加率は約25.4%となっている中、今回の指定管理料参考見積額の増加率は約9.4%とされています。指定管理料参考見積額の積算内訳及び増額分の根拠を御教示ください。	参考見積額については過去の実績を元に物価・人件費等の上昇を考慮した上で、財政部局との調整を行い、総合的に判断し算定しております。 大まかな積算内訳は右の表をご確認ください。 人件費 26% 保守点検費 20% 修繕費 46% その他経費 8%
No.2	指定管理料参考見積額に見込んでいる「受水槽等清掃費」「受水槽及び簡易専用水道点検・検査費」「給排水ポンプ点検費」「消防用設備等点検費」「昇降機保守点検・法定点検費」「特定建築物等定期点検費」「建築設備定期点検費」「外壁詳細調査費」「敷地内遊具安全点検費」「小修繕費」「空家修繕費」「緑地保全等環境整備費」「雑排水管清掃費」「グリストラップ清掃費」を御教示ください。	参考見積額は個別の業務ごとに算定していません。 実績額については、No.64の回答をご参照ください。
No.3	募集要項Ｐ２　用途廃止により条例から削除した後の敷地、建物等及びその他の京都府の所管する公有財産の管理に関する業務内容と費用の見込み額を御教示ください。	業務内容は主に見回り点検や除草、不法駐車・不法投棄物の撤去等を想定しております。 費用の見込み額は5,000千円（税込）になります。なお、見込み額を超過した分につきましては精算いたしません。
No.4	募集要項Ｐ２　白鳥団地集会所の修繕等の費用負担金額の見込み額を御教示ください。	現時点で見込まれる修繕等はございません。修繕等が生じた場合は市との戸数按分により、費用を負担していただきます。なお、現指定管理期間中は実績ございません。
No.5	募集要項Ｐ３　３(1)の常団地について、管理施設として⑭、⑮、⑰に係る業務を実施する時期を御教示ください。	指定管理期間中にPFI契約が終了した場合、令和10年４月１日から業務をお願いすることとなります。
No.6	募集要項Ｐ３　３(1)で「指定管理者が行う業務においてもマイナンバーの利用に伴うものが発生する可能性があります。」とありますが、想定している業務について御教示ください。また、これに必要となる費用については、今回の提案額とは別枠で協議対象になるということでよろしいでしょうか。	現時点で発生する業務としては、毎年の収入申告の際に、マイナンバー届出書（個人番号届出書兼同意書）を受理いただき、住宅政策課に提出いただく業務及び住宅政策課で入居者から届出られたマイナンバーから取得した収入状況をシステムへ登録いただく業務になります。いずれも新たに従来の業務の一環と考えるため追加費用については見込んでおりませんが、マイナンバーの届出が多く、住宅政策課への郵送等の費用が過大となる場合は、別途協議させていただきます。
No.7	募集要項Ｐ５　３(1)⑰の駐車場管理、使用料等徴収に関する業務の自治会等への再委託料（年額10,398,000円＝５年で51,990,000円）は、指定管理料参考見積額（1,538,835千円）に含まれているということでしょうか。	お見込みのとおりです。
No.8	募集要項Ｐ７～８には、管理事務所は２箇所以上設置と記載されていますが、仕様書Ｐ１　４(1)では、対象団地を1以上の事務所で管理と記載されています。どちらが正しいでしょうか。	募集要項に記載されている内容が正しいです。仕様書については「対象団地を２以上の事務所で管理し、うち１箇所の事務について後述の業務時間及び業務執行の体制を満たすこと。」に修正いたします。

No.9	募集要項Ｐ８　８(12)③で「帳簿等の備え付け」で「保存については軽微なものを除き、５年間保存してください。」とありますが、５年保存の書類について、期間経過後の対応について御教示ください。例えば、受託者において廃棄処分してもよいのでしょうか。	保存期限を経過した簿冊の取扱いについては、指定管理者の判断に委ねられております。したがって、個人情報保護に留意した適切な方法で、当該簿冊を廃棄していただいて差し支えありません。
No.10	募集要項Ｐ１０　５(5)⑤の「確定申告書（写）税務署受付印があるもの（直近３期分）」について、国税庁では令和７年１月から、申告書等の控えに収受日付印の押なつを行わないこととされているため、税務署受付印がなくてもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
No.11	仕様書Ｐ４　１⑤について、募集は年３回、配架は約２０箇所ではないですか。	ご指摘のとおり募集は年３回、配架先は現在27か所です。募集要項Ｐ４に記載されている内容が正しいです。仕様書については修正いたします。
No.12	【募集要項7項 別紙2 ④】 参考見積額（５年間総額1,538,835千円）についてお伺いします。 (1) 応募者は収支計画書（様式３）で指定管理料の提案額を示し、実際の指定管理料は提案額をもとに、各年度の予算の範囲内で年度協定により定めるとの理解でよろしいでしょうか。 (2) 参考見積額は提案額の上限であり、これを超える提案は失格（または審査の対象外）となりますか。 (3) 提案額の年度ごとの配分（各年度同額とするか、年度により変えるか）は、応募者が任意に設定してよろしいでしょうか。 (4) 参考見積額の算定にあたって府が想定した費目別の内訳または目安（人件費、事務費、運営費、点検費、小（緊急）修繕費、空家修繕費、環境整備費など）を開示いただけますか。全体の開示が難しい場合は、修繕費と点検費の額だけでもご教示ください。	(1)お見込みのとおりです。 (2)参考見積額を超える価格での提案であっても失格になることはありません。ただし、選定審査会で第1順位となった候補者の提案額が参考見積額を超えていた場合、実際の指定管理料については指定管理者として指定する前に協議の上で調整させていただく可能性があります。その際、第1順位の候補者との協議が整わない場合は、次点の候補者と協議させていただく可能性があります。 (3)提案額の年度ごとの配分については特に制限はございませんが、極端に偏る場合は協議の上で配分を変更していただく可能性があります。 (4)No.1の回答をご参照ください。
No.13	【募集要項5頁⑰、仕様書9頁13】 次の費用が参考見積額に含まれているかをご教示ください。 (1) 駐車場管理の自治会等への委託料（参考：年額10,398,000円＝500円/月×1,733区画×12か月）。あわせて、区画数の増減に伴う500円/月の単価での精算は指定管理料の変更（増額・減額）として扱うとの理解でよろしいでしょうか。精算の時期（年度末の精算か、翌年度の協定変更か）もご教示ください。 (2) 管理人の報酬（月ごと・戸数按分）。あわせて、１戸あたりの単価と年間総額をご教示ください。	(1)含まれます。区画の増減があった場合は、協議の上で年度末に精算いたします。 (2)含まれます。また、報酬月額区分については、10戸以下：4,800円 11～40戸： 7,800円 41～99戸：9,300円 100戸以上：12,100円となっており、R7年度の実績は6,107千円（税込）です。

No.14	【基本協定書（案）11頁 別表第１、募集要項7頁 3(8)、仕様書2頁 4(3)】 府の管理システムの利用に伴う費用についてお伺いします。 (1) 貸与される管理システム用端末12台（有償・別途請求）について、①１台あたりの金額、②請求の単位（月額・年額・５年分一括のいずれか）、③請求・支払の方法（府からの請求に基づく納付か、指定管理料との相殺か）、④参考見積額に含まれるか、をご教示ください。 (2) 府のネットワークへの接続のための工事（指定管理者の負担）について、①想定される工事の内容（専用回線の敷設、VPN機器の設置、事務所内の配線など）、②施工業者の指定の有無（府の指定業者やシステム開発元による施工が必要か）、③概算の費用または現指定管理者の導入時の実績額、をご教示ください。	(1) ①令和９年度は１台につき１年あたり税込48,992円（端末費＋運営委託費）になる見込みです。 ②年額になります。 ③京都府担当課から毎年度納付書を送付させていただき、それを用いてお支払いいただきます。 ④含まれます。 (2) ①府ネットワークの回線工事及び府貸出端末の設置が必要となります。 ②府の指定業者が行うことになります。 ③導入時の実績額は415,000円（税抜）です。
No.15	【リスク分担表1頁、基本協定書（案）第26条、募集要項3頁・6頁】 指定管理料の変更と精算についてお伺いします。 (1) 物価・金利の変動は指定管理者の負担とされています。最低賃金の大幅な改定や資材価格の高騰があった場合、基本協定書（案）第26条に基づく指定管理料の変更協議の対象となり得ますか。目安（変動率など）があればご教示ください。 (2) 指定管理料は原則として精算しないとされています。各年度に修繕費等が予定を下回り剰余が生じた場合、返還を求められることはありますか。 (3) マイナンバーの利用に伴い発生する可能性のある業務について、想定している開始時期と、業務量が増える場合に指定管理料の変更協議の対象となるかをご教示ください。	(1)変更協議の対象とはなりません。このため、物価変動を見込まれる場合は、申請者の判断で提案額に反映させてください。 (2)返還を求めることはありません。 (3)現時点で発生すると想定される業務としては、毎年の収入申告の際に、マイナンバー届出書（個人番号届出書兼同意書）を受理いただき、住宅政策課に提出いただく業務及び住宅政策課で入居者から届出られたマイナンバーから取得した収入状況をシステムへ登録いただく業務になります。いずれも従来の業務の一環と考えるため追加費用については見込んでおりませんが、マイナンバーの届出が多く、住宅政策課への郵送等の費用が過大となる場合は、別途協議させていただきます。
No.16	【募集要項6頁 3(5)④⑤】 家賃収納率によるインセンティブ・ペナルティについてお伺いします。 (1) 現年度家賃収納率の算定式（分母・分子の定義、算定の基準日）をご教示ください。 (2) 判定に使う収納率は、駐車場使用料や敷金を含まない家賃のみの収納率との理解でよろしいでしょうか。 (3) 中丹・丹後地域の対象団地における、直近３か年度の現年度家賃収納率と、過年度滞納分（前年度滞納分）の収納率の実績をご教示ください。 (4) 令和９年度の判定において、指定期間の開始前（令和９年３月以前）から続いている滞納分はどのように扱われますか。	(1)・収納率＝収入額／調定額-不納欠損額 ・算定基準日：４月１日～翌年５月31日（出納閉鎖日まで） (2)お見込みのとおりです。 (3)【現年度家賃】 ・令和７年度：98.35％ ・令和６年度：98.68％ ・令和５年度：98.87％ 【過年度家賃】 ・令和７年度（令和６年度分）：72.55％ ・令和６年度（令和５年度分）：73.71％ ・令和５年度（令和４年度分）：73.92％ (4)過年度滞納家賃のうち前年度滞納分については、過年度債権として扱われますので、令和９年度の判定の対象となります。

No.17	【募集要項8頁 3(9)、仕様書1頁 4(1)・3頁 9(3)】 管理事務所と備品についてお伺いします。 (1) 管理事務所は中丹・丹後地域に２か所以上設置し、応募者の事業所との兼用が可能とされています。２か所の配置について、地域の指定（例：中丹地域・丹後地域に各１か所）や、団地からの距離などの基準はありますか。 (2) 当社の既存の事業所を兼用する場合、仕様書４(1) の要件（公共交通機関でのアクセス、来客用駐車場、窓口表示など）と業務時間中の常駐を満たせば、別に専用の事務所を設ける必要はないとの理解でよろしいでしょうか。 (3) 指定管理料を充てて取得した備品は指定期間終了後に府へ引き継ぐとされています。リース契約により調達した機器（パソコン・車両等）は対象外との理解でよろしいでしょうか。	(1)管理事務所について、中丹地域及び丹後地域それぞれに1か所設置してください。団地からの距離の基準はありません。なお、当該地域は広域にわたるため、地域内各団地からのアクセス等を配慮の上設置してください。 (2)お見込みのとおりです。 (3)お見込みのとおりです。
No.18	【基本協定書（案）3頁～4頁 第16条2項(5)(7)、仕様書2頁 4(3)】 業務の効率化のため、府の管理システム（住まいる７）で管理する入居者情報のうち、個人情報を含む情報を当社の管理システムに登録して利用することを検討しています。 (1) 個人情報を含む情報を当社システムに登録することは、基本協定書（案）第16条第２項(5) の「複製」にあたり、府の承諾があれば認められるとの理解でよろしいでしょうか。 (2) 認められる場合、登録してよい情報の範囲（例：氏名、団地・住戸番号、電話番号、緊急連絡先など、修繕の受付や緊急対応に必要な情報）と、登録できない情報（例：収入、家賃額、滞納、減免、生活保護の受給状況など）をご教示ください。 (3) 府の管理システムと当社システムとの間で、データ連携（API連携、CSVなどのファイル連携）を行うことは認められますか。 (4) 当社システムのサーバー（クラウド・データセンター）が府外にある場合、同項(7) の「甲が指定する場所以外の場所」での取扱いにあたり、事前の届出と承諾が必要との理解でよろしいでしょうか。	(1)業務の効率化を理由に個人情報を複製することは認められません。 (2)(1)の回答をご参照ください。 (3)認められません。 (4)(1)の回答をご参照ください。
No.19	【仕様書2頁 4(3)・9頁 14(1)、基本協定書（案）3頁 第16条2項(5)・11頁 別表第１】 府の管理システムの利用条件と、修繕業者への情報提供についてお伺いします。 (1) 府の管理システムの①利用できる時間帯（夜間・休日も使えるか）、②専用端末12台の設置場所の制限（管理事務所以外への設置は可能か）、③IDの発行数（端末ごとか、職員ごとか）をご教示ください。 (2) 修繕を発注する業者に、修繕の実施に必要な範囲で入居者の氏名・電話番号を伝えることは、基本協定書（案）第16条第２項(5) の「第三者への提供」にあたりますか。あたる場合、個別の承諾が必要ですか、それとも協定の締結時に包括して承諾を得る形になりますか。	(1) ①メンテナンス等（不定期）がない限りは、365日24時間使用可能です。 ②専用端末は管理事務所に設置いただくことを想定しており、他の場所は想定しておりません。 ③端末ごとに発行されます。 (2)第三者への提供にあたります。毎年度ごとに再委託承認願を提出してください。また、修繕業者にも指定管理者と同等の守秘義務が課せられます。

No.20	【仕様書2頁 6(6)、募集要項7頁、基本協定書（案）4頁 第16条2項(7)】 夜間・休日の緊急受付について、当社が東京都と福岡県の２か所に設置している自社のコールセンターで受け付け、府内の管理事務所や修繕業者に連絡する体制を検討しています。 (1) 当社自身の拠点で行うため、業務の再委託にはあたらないとの理解でよろしいでしょうか。 (2) 業務の実施場所が府外となることについて、問題はありますか。 (3) コールセンターで入居者の個人情報（氏名、住戸、電話番号など）を参照する場合、基本協定書（案）第16条第２項(7) に基づく届出と承諾が必要との理解でよろしいでしょうか。	(1)お見込みのとおりです。 (2)問題ございません。 (3)個人情報の参照については管理事務所内で行うことを前提としており、コールセンターにおいて個人情報を参照する状況は想定しておりません。業務に必要な事由がある場合は、事前に京都府に届出の上、承諾を求めることができます。
No.21	【募集要項3頁 1(4)、仕様書2頁 6(4)】 現在の中丹・丹後地域の管理状況についてご教示ください。 (1) 管理事務所の所在地と数、職員の配置人数（責任者・事務担当・技術担当の別、常勤・非常勤の別）。 (2) 夜間・休日の緊急受付の方法（自社での対応か、外部委託か）と、小（緊急）修繕の対応業者の体制（専属業者の数など）。 (3) 家賃の納付方法別の割合（口座振替、納付書、現金（窓口・巡回））と、口座振替が不能となる割合。	(1)事務所については計2か所です。 【中丹・丹後府営住宅管理センター】 住所：京都府綾部市宮代町門の前11-2 業務時間：月～土　8：30～18：00 【丹後駐在室】 住所：京都府宮津市字吉原2586-2(宮津総合庁舎内) 業務時間：毎週１日　8：30～18：00 職員体制は所長１名、事務職員６名、技術職員３名となり全職員非常勤勤務となっております。駐在室に職員は常駐していません。 (2)大阪ガスセキュリティサービス（株）に外部委託しています。専属業者の数は57業者です。 (3)【納付方法】※令和７年度実績 ・納入通知書：8.05％ ・口座振替：71.63％ ・コンビニ：40.46％ ・代理納付（生活保護）：11.21％ 【振替不能】10.21％（2072件）
No.22	【募集要項12頁～13頁 8(2)、仕様書11頁 14(1)カ・8頁 9】 現指定管理者からの引継ぎについてお伺いします。 (1) 引継ぎ協定の締結時期と、引継ぎ期間（開始時期）の目安をご教示ください。 (2) 令和９年２月募集に係る空家修繕のうち、令和９年４月１日以降に費用が発生する見込みの戸数と、現管理者との費用負担の協議の基本的な考え方（例：発注済みの工事は現管理者の負担）をご教示ください。 (3) 令和９年３月31日時点で未実施または一部実施となる見込みの修繕依頼の件数をご教示ください。 (4) 指定期間の開始時点で進行中の法的措置（即決和解・訴訟・強制執行）の件数をご教示ください。	(1)募集要項12項８(1)に記載の同意書を提出いただいた後、引継ぎ等に関する協定を締結します。引継ぎ期間については協定締結日から令和9年3月31日までといたします。（前年度締結日：令和８年１月７日） (2)戸数は現在のところ未定です。また、京都府としてお示しできる基本的な考え方はございませんが、現指定管理者には令和9年3月31日までに適正な業務を行うよう指導いたします。万が一工事が完了しない場合は、指定管理者間で協議のうえ、確実に募集に間に合うよう準備をお願いします。 (3)未定です。 (4)未定です。

No.23	【募集要項4頁 ①、仕様書4頁 1⑤】 入居者募集についてお伺いします。 (1) 募集の回数について、募集要項では「年３回（６月、10月、２月）以上」、仕様書では「募集は年６回」とされています。収支計画の前提とすべき回数はどちらでしょうか。あわせて、募集案内書の「配付総数1,000部以上」は年間の合計か、募集１回あたりかをご教示ください。 (2) 中丹・丹後地域の直近３か年度の募集戸数・応募者数・倍率（団地別）をご教示ください。 (3) 随時募集（先着順）を提案する場合、対象住戸の選定や募集の時期について、指定管理者の裁量はどの程度認められますか。	(1)年３回を想定しています。仕様書についてはNo.11で回答したとおり修正いたします。配布総数については募集1回あたりの合計になります。 (2)募集戸数：212戸 応募者数：388戸 倍率：別紙をご参照ください。 (3)募集住戸の選定案や募集計画案については指定管理者から提案いただきますが、最終的な決定権は自治体にあります。提案内容を基に自治体が内容を確認し、最終決定を行います。
No.24	【募集要項4頁 ⑧、仕様書8頁 9】 家賃の滞納整理と法的措置についてお伺いします。 (1) 退去済みの滞納者からの徴収は原則として府が弁護士に委託するとされています。指定管理者から弁護士へ案件を移す時期・基準（退去後何か月など）をご教示ください。 (2) 法的措置（即決和解・訴訟・強制執行・支払督促）の直近３か年度の件数をご教示ください。 (3) 強制執行の準備で指定管理者が行う「執行業者の手配」について、執行業者・鍵業者への支払い（執行補助費用）は府と指定管理者のどちらの負担ですか。	(1)府から指定管理者に対象者の照会を行います。基準については、分納計画どおりに納入しない者、死亡し、相続人の所在が不明ではない人などの基準がございます。 (2)即決和解：2件 訴訟：8件 強制執行：5件 支払督促：裁判所への支払督促申立ての実績は無し (3)指定管理者負担となります。
No.25	【仕様書6頁 2④⑥・10頁 14(1)イ(ｲ)、管理業務説明書3頁～12頁 別表】 退去時の原状回復費用についてお伺いします。 (1) 生活保護の受給の有無を確認したうえで入居者負担の割合を定める「補修費徴収区分」（負担割合の基準表）を開示いただけますか。 (2) 補修費徴収区分により入居者負担を免除した範囲は指定管理者の負担で修繕するとされています。直近３か年度の免除件数と、その修繕費の総額をご教示ください。 (3) 原状回復費用に係る債権は指定管理者に帰属するとされています。退去者から回収できなかった場合、その損失は指定管理者の負担となり、府による補填や不納欠損の処理はないとの理解でよろしいでしょうか。 (4) 原状回復費用への敷金の充当は、退去者の同意がある場合に限られるとの理解でよろしいでしょうか。同意が得られない場合に、府が敷金を相殺する運用はありますか。 (5) 直近３か年度の原状回復費用の請求件数・総額と、回収率（未回収額）をご教示ください。 (6) 修繕負担区分表で入居者負担とされている修繕（畳表の表替えなど）を入居者が行わない場合に、指定管理者が施工して入居者に費用を請求する運用は認められますか。	(1) 京都府作成の「入居者のしおり」記載のとおりです。 (2) 実績について、現指定管理者に照会した結果、期間内に回答がなかったため不明です。 (3) お見込みのとおりです。 (4) 退去者は退去時に原状回復を行わなければならないという趣旨から、行わない場合の費用弁償を明確にするため同意を取ることとしています。法的には必ずしも同意が必須ではないと考えており、入居者死亡における相続人不明などの場合もあることから、事案ごとに相談いただくことになります。 (5) 直近３ヶ月では、請求件数25件、金額2,680,950円(税込)、回収率100％です。３か年度の集計実績は確認できませんでした。 (6) 退去者に関しては、仕様書にあるとおり敷金充当してもなお原状回復費用が不足する場合、指定管理者が退去者に対して不足分を請求いただくことになります。 入居中の修繕についてのご質問であれば、そのような運用を禁止するものではないですが、費用回収ができなかった場合には、修繕業者への支払いは指定管理者が負うことになるため、慎重に対応いただく必要があると考えます。

No.26	【仕様書9頁～10頁 14(1)ア】 小（緊急）修繕（仕様書10頁14(1) アに定める、建築物・屋外工作物・設備インフラの不具合を個別に修繕するもの）についてお伺いします。 (1) 直近３か年度の件数と費用総額、件数の多い修繕の内訳（給排水、電気、建具、屋根・防水などの業種別）、およびそのうち夜間・休日に受け付けた件数をご教示ください。 (2) １件あたりの金額の上限（これを超えると府の計画修繕となる基準）はありますか。 (3) 簡易耐火構造の団地の外壁のひび割れ・雨樋の劣化の補修は、小（緊急）修繕（見積額に含む）と計画修繕（別途協議）のどちらで対応する想定ですか。判断の基準があればご教示ください。	(1)実施件数：465件（R5）、433件（R6）、433件（R7） 実績額（税込）：約48,846千円（R5）、約54,558千円（R6）、約57,276千円（R7） 給排水：94件(R5),85件(R6),79件(R7)、電気設備：96件(R5),115件(R6),105件(R7)、建具：64件(R5),46件(R6),50件(R7)、建築修繕：58件(R5),49件(R6),70件(R7)、防水・漏水対策：21件(R5),20件(R6),11件(R7)、外構修繕：12件(R5),19件(R6),16件(R7)、給湯器：83件(R5),81件(R6),81件(R7)、消防設備：37件(R5),18件(R6),21件(R7) うち夜間、休日件数（令和７年度実績）：15件 (2)(3)小（緊急）修繕の金額の上限はありません。 小（緊急）修繕は、計画修繕等の修繕を待たずに緊急で対応が必要な修繕及び日常的に発生する軽微な破損や設備の不具合に対して、その都度対処する小規模な修繕です。住民が生活するにあたり緊急で対応が必要な修繕かどうかを基準としてください。
No.27	【仕様書10頁～11頁 14(1)イ、管理業務説明書14頁～ 空家修繕基準】 空家修繕についてお伺いします。 (1) 直近３か年度の空家修繕の戸数と、１戸あたりの平均費用をご教示ください。可能であれば構造別（簡易耐火・木造、中層耐火、高層）に分けてご提示ください。 (2) 府が指示する空家修繕の年間戸数の見込みをご教示ください。定期募集の目安である年120戸と同数と考えてよろしいでしょうか。 (3) 空家修繕基準に記載のない設備の交換について、次のものは空家修繕（見積額に含む）の範囲ですか、それとも計画修繕・浴室設置事業等（別途協議）の扱いですか。①流し台・コンロ台・吊戸棚などのキッチン設備、②浴槽・風呂釜・給湯器、③便器・洗面台。 (4) 計画修繕が未施工の住戸（入居者の意向で実施できなかった住戸）の戸数をご教示ください。	(1)以下税込です。【令和５年度】簡二：８件（単価：約49千円）、中層：62件（単価：約681千円）、高層：３件（単価：約607千円） 【令和６年度】簡二：３件（単価：約312千円）、中層：62件（単価：約816千円）、高層：４件（単価：約445千円） 【令和７年度】簡二：３件（単価：約442千円）、中層：53件（単価：約795千円）、高層：６件（単価：約661千円） (2)修繕戸数の具体的な目標はありませんが、募集要項Ｐ４に記載するとおり、募集住戸数については年120戸を目安としていますので、入居が決定した住戸の修繕は行っていただく必要があります。 (3)①流し台・コンロ台・吊戸棚は管理業務説明書に記載のとおり、空家修繕の扱いです。②については計画修繕の扱いです。③については、管理業務説明書に記載のとおり、空家修繕の扱いです。 (4)現指定管理期間中には実績ございません。

No. 28	【仕様書6頁 2⑧・11頁 14(1)イ(オ)・17頁 19(4)、指定管理責任分担表2頁・10頁 18-4】 住戸内で入居者が死亡した場合（孤独死を含む）の対応についてお伺いします。 (1) 発見が遅れた場合の特殊清掃・消毒・脱臭の費用は、相続人等から回収できない場合、空家修繕として指定管理者の負担になりますか、それとも府の負担になりますか。 (2) 相続人・緊急連絡先・連帯保証人のいずれとも連絡がつかない、または全員が対応を拒否した場合、その後の手続き（相続財産清算人の選任申立て、明渡しの法的手続き等）は府が行うとの理解でよろしいでしょうか。あわせて、指定管理者から府へ対応を引き継ぐ時期・基準（例：死亡を把握してから何か月で相続人と連絡がつかない場合）をご教示ください。 (3) 夜間・休日など府の立入検査証の発行を待てない緊急時は、警察・消防の立会いのもとで指定管理者の判断により住戸へ立ち入ってよろしいでしょうか。 (4) 死亡した入居者の滞納家賃や死亡後の家賃（使用料相当額）の相続人への請求は、府の名義で行うとの理解でよろしいでしょうか。 (5) 直近３か年度の住戸内での死亡の件数と、そのうち相続人等が退去手続きを行わなかった件数をご教示ください。	(1) 発見が遅れた場合の特殊清掃等の費用は、相続人等から回収できない場合、空家修繕として指定管理者の負担になります。 (2) 本府では、相続財産清算人を立てる方法による手続きは取っておらず、相続人調査を行った上、相続人がいる場合は、指定管理者から上申を受けた上で、相続人の家財道具等の不法占有に対して明渡請求の手続きを進めることとしています。 相続人が不在等の場合は「府営住宅放置家財道具等処理基準」及び国交通知「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針の策定について」に基づき、残置物の移動、分別、保管を行っていただくことになります。 相続人探索に係る公用戸籍請求の依頼なども指定管理者から上げていただくこととなり、その結果が確定する時期など、事案により状況は多岐にわたるため、引き継ぎに係る一律の基準は設けておらず、適宜相談・協議させていただくこととなります。 (3) 立入検査証は年度初めに１年間の有効期間のものを発行することとしています。ただ、条例に基づく立入検査は入居者の承諾が必須であり、緊急時は、消防の判断で消防隊員が鍵を破壊し侵入・安否確認を依頼することになります（府・指定管理者とも住戸のスペアキーを保有していない）。 (4) 死亡した入居者の相続人への明渡し、滞納家賃及び損害賠償金の請求は、指定管理者の上申を受けて、府（土木事務所）の名義で行うことになります。 (5) 死亡件数11件、うち退去手続きを行わなかった件数２件
No. 29	【仕様書6頁 2⑧・8頁 9(3)・11頁 14(1)イ(エ)・17頁 19(5)】 入居者が連絡なく不在となった住戸（無断退去が疑われる住戸）と残置物の取扱いについて、指定管理者の対応が自力救済（法的な手続きによらない明渡しや処分）とならないよう、以下の手順と費用負担をご教示ください。 (1) 府が「無断退去」と認定し、住戸の返還を受けた（明渡しが完了した）とみなす手続きと、その所要期間の目安。 (2) 認定の前に指定管理者が行ってよい確認の範囲（郵便物の滞留や電気メーターなど外部からの確認、室内への立入りの可否）と、必要な府の手続き。 (3) 残置物を処分する前の保管の要否と、保管の期間・場所（空家住戸の利用の可否）、保管費用の負担。 (4) 残置物の中に現金、預金通帳、貴重品、位牌・遺骨などがあった場合の取扱い（府への引渡し、警察への届出など）。 (5) 退去者が残した自動車・バイク・自転車の撤去・処分の手続きと費用負担。 (6) 強制執行で搬出した動産を空家に保管した場合の、保管期間の終了後の処分費用の負担。 (7) 無断退去者の滞納家賃の徴収は、退去した滞納者として府が弁護士に委託する対象になるとの理解でよろしいでしょうか。 (8) 直近３か年度の無断退去の件数と、原状回復・不用品処分にかかった１件あたりの平均費用をご教示ください。	(1) 「無断退去」を覚知する経過や方法、あるいは退去者の居場所が判明している場合や親族及び連帯保証人との連絡の可否など、状況が多岐にわたると予想されるため、所要期間に係る一律の基準は設けていません。 (2) 前段については行っていただくこととなりますが、条例上、室内への立入検査は入居者の承諾が必須となっています。 (3) 鍵の取り換え後、半年程度の間、残置物を適当な空き住戸に移動して保管いただくこととなります。 (4) 一身専属的なもの（遺骨、位牌など）、金銭や換価価値のあるもの（有価証券、新品家電など）を除き廃棄処分いただくこととなります。処分しないものは、さらに引き続き保管いただくこととなります（期間未定）。 (5) 手続きについては、指定管理者募集要項の「事務フロー（19-5 その他維持管理⑤（団地内（駐車敷地外）車両放置・無断駐車）」を参照願います（処分可能となった場合の費用負担についてはその都度検討）。 (6) 処分費用は、指定管理者において負担いただくこととなります。 (7) 無断退去者の滞納家賃の徴収は、指定管理者の判断で、弁護士委託のスキームに委ねることが可能です。 (8) 実績はございません。

No.30	【リスク分担表1頁、仕様書11頁 14(1)エ、指定管理責任分担表10頁】 火災が発生した場合の費用負担と役割分担についてお伺いします。 (1) 入居者の失火で火元住戸が損傷した場合、入居者から回収できない復旧費用は、指定管理者と府のどちらの負担になりますか。 (2) 類焼や消火活動の放水で火元以外の住戸・共用部が損傷した場合の復旧費用は、府の負担との理解でよろしいでしょうか（失火責任法により火元の入居者に重大な過失がない場合を含む）。 (3) 府は府営住宅の建物について火災保険（または建物共済）に加入していますか。加入している場合、保険金請求の事務は府と指定管理者のどちらが行いますか。 (4) 火災で住めなくなった入居者の一時的な住まいの確保（他の府営住宅の空家の提供など）について、府と指定管理者の役割分担をご教示ください。	(1)本府で加入している火災共済の適用を含め、負担については協議の上、決定することとなります。 (2)本府で加入している火災共済の適用を含め、負担については協議の上、決定することとなります。 (3)火災共済に加入しております。給付金や見舞金等の請求事務は府で行いますが、必要書類等（請求書や被災写真等）を指定管理者から府へ提出していただく必要があります。 (4)火災による一時的な住まいの確保については、特定入居や、行政財産の目的外使用許可により、住戸を提供します。その際の入居決定、使用許可の事務については府で行いますが、提供可能な空き住戸の確保や鍵渡し等については、指定管理者において行っていただきます。
No.31	【募集要項4頁・6頁～7頁、リスク分担表1頁、仕様書11頁～12頁 14(1)エ】 災害時の費用負担と業務範囲についてお伺いします。 (1) 災害その他想定外の大規模修繕が必要となった場合は、協議のうえ府が増額する場合があるとされています。「大規模」と判断する基準（１件あたりの金額、災害救助法の適用の有無など）をご教示ください。 (2) 募集要項では「天災等による修繕等で緊急的に行うもの」が参考見積額に含まれる一方、リスク分担表では不可抗力による損傷・経費の増加は「協議」とされています。見積額の中で対応すべき災害修繕の範囲（例：応急措置まで）をご教示ください。 (3) 丹後地域などで大雪となった場合の団地内の除雪・雪害の対応は、指定管理者の業務に含まれますか。含まれる場合、費用は参考見積額に含まれますか。	(1)災害救助法の適用の有無が基準となります。 (2)応急措置までとなります。 (3)雪害による住棟の被害等への対応は通常の業務の範囲に含まれますので、参考見積額にも含まれます。
No.32	【募集要項8頁 3(12)①・5頁 ⑲】 保険についてお伺いします。 (1) 指定管理者が加入すべき保険について、府が求める保険の種類（施設賠償責任保険など）と、てん補限度額の目安をご教示ください。 (2) 入居者に対して、家財保険・借家人賠償責任保険・個人賠償責任保険への加入を案内・あっせんすることは認められますか（入居者説明会での案内、入居のしおりへの掲載、管理事務所での案内など）。 (3) 上記の案内・あっせんを、入居者の安心・安全を図る提案事業（様式２－３－４）や利便性向上の提案（様式２－３－３）として提案することはできますか。	(1)京都府として火災等に備えて火災共済に加入しておりますが、指定管理者が加入すべき保険について、種類や目安等の提示はしておりません。必要に応じて加入の是非や加入内容についての検討をお願いいたします。 (2)差し支えございませんが、指定管理者の判断で実施してください。 (3)差し支えございませんが、内容の妥当性については選定審査会にて判断いたします。

No.33	【管理業務説明書65頁 8、募集要項2頁 1(2)】 緑地保全業務（管理業務説明書65頁「８ 緑地保全業務」）について、以下をご教示ください。 (1) 除草の対象範囲（22団地・約18,200㎡）について、団地ごとの範囲を示した図面、または団地別の面積。 (2) 剪定の対象となる高木（高さ３ｍ以上）の団地別の本数の目安。 (3) 指定管理者が除草を行うこととされている、空家となった住戸（簡易耐火・木造）の専有部分、入居者募集を停止している団地の共用部分、除却後の敷地のそれぞれの面積の目安。	(1)除草については、管理業務説明書に記載の対象面積を実施していただきます。令和７年度実施した団地は次のとおりです。 広峯団地、小松が丘団地、中山口団地、日吉が丘団地、中村団地、朝来西団地、芥子谷団地、清美が丘団地、上安団地、福来団地、寺団地、植松団地、山根団地、大谷団地、上野団地、上野団地（木造）、小倉団地、神宮寺団地、吉美団地、家の谷団地、殿町団地、野田団地 (2)高木の本数の目安については、全体の把握が困難なためお示しできませんが、直近３か年度に実施した団地については次のとおりです。 綾部西町団地、高迫団地、上安団地、井倉新町団地、広峯団地、小倉団地、四辻団地、石田団地、東波路団地、立町団地、弓木団地、中山口団地、朝来西団地、泉源寺団地、長岡団地、上野団地、加悦奥団地、口大野団地、白鳥団地 (3)空家となった住戸（簡易耐火・木造）の専有部分、入居者募集を停止している団地の共用部分、除却後の敷地のそれぞれの面積の算出はしておりませんが、団地単位の除草面積の合算は次のとおりです。（面積には傾斜地等も含まれます。）なお、重複団地があるため、合計面積と一致しません。 空家となった住戸（簡易耐火・木造）を含む団地の除草面積合計:約10400㎡ 入居者募集を停止している団地の除草面積合計：約5400㎡ 除却後の敷地を管理する団地の除草面積合計：約3000㎡
No.34	【募集要項5頁 ⑲、別紙2 ③】 提案事業の検討にあたりお伺いします。 (1) 高齢の単身入居者の見守り（センサーや定期の安否確認など）を提案事業として行う場合、費用を指定管理料の中で賄うことは認められますか。 (2) 自治会が存在しない、または活動していない団地（棟）の数をご教示ください。 (3) 自治会の負担を軽くする提案として、共益費の徴収を指定管理者が代行することは可能ですか。可能な場合、公金とは区分して管理する方法でよろしいですか。	(1)認められます。 (2)自治組織が存在しない団地はありませんが、活動実態は把握していません。 (3)共益費の徴収を代行していただくことは可能です。その際、共益費については公金ではありませんので、区分して管理いただきますようお願いします。

No.35	【別紙1 1頁、募集要項2頁 1(1)※・3頁 3(1)】 対象団地の今後の計画についてお伺いします。 (1) 入居率の低い簡易耐火・木造の団地（例：宮前団地 入居6/管理30戸、家の谷団地 2/25戸、明知団地 1/5戸、吉美団地 1/8戸）は、今後も入居募集の対象としますか、それとも募集停止（政策空家）の予定ですか。 (2) 指定期間中に予定されている用途廃止・除却・建替えの計画（団地名と時期）をご教示ください。 (3) 用途廃止後の敷地・建物等（中村団地、朝来西団地、芥子谷団地、間人南団地、旧須津団地、旧上安久団地 他）について、対象箇所の一覧と面積、必要な管理の内容をご教示ください。 (4) 常団地のPFI契約の終了予定時期をご教示ください。	（１）宮前団地、家の谷団地、明知団地や、吉美団地はすべて、現時点で京都府府営住宅等長寿命化計画において集約予定と位置付けられており、募集停止しております。それ以外の簡易耐火・木造の団地についても、同計画において集約予定に位置付けられましたら募集を停止することになります。 (2)現時点では未定です。府営住宅等の活用方針については、京都府府営住宅等長寿命化計画に記載のとおりです。 (3)他に管理を実施していた団地は、福来団地、宮前団地、殿町団地、十楽団地、家の谷団地が挙げられます。完全に用途廃止をしているのは上安久団地のみとなります。（建築面積176㎡、土地面積324.62㎡） 他団地につきましては、部分的には用途廃止を行っていますが、現在も府営住宅として使用している団地と混在しているため用途廃止部分のみの面積は把握できません。業務内容は主に見回り点検や除草、不法駐車・不法投棄物の撤去等を想定しています。除草業務の面積については、管理業務説明書に記載のとおりです。 (4)令和10年3月31日終了予定です。
No.36	【募集要項8頁 3(11)・10頁 5(6)②、基本協定書（案）1頁 第６条】 応募手続と協定についてお伺いします。 (1) 指定公金事務取扱者の事前審査について、結果の通知時期をご教示ください。 (2) 基本協定書（案）第６条では指定期間が「令和８年４月１日から令和13年３月31日まで」と記載されています。協定の締結時には、募集要項の「令和９年４月１日から令和14年３月31日まで」に読み替えるとの理解でよろしいでしょうか。	(1)11月下旬に開催予定の選定審査会までに通知いたします。 (2)お見込みのとおりです。基本協定書（案）については修正いたします。
No.37	【募集要項9頁 ⑧】 防火管理者の配置についてお伺いします。募集要項において「消防法に基づく防火管理者を置くことができること」とありますが、対象となる府営住宅及び集会所等について、防火管理者の配置基準をご教示ください。特に、以下の点についてご教示願います。 (1) 複数の団地・建物を1名の防火管理者が兼任することは可能でしょうか。 (2) 防火管理者は建物ごとに選任が必要でしょうか。 (3) 管理区域や収容人員等に応じた選任基準がある場合は、その基準をご教示ください。 (4) 集会所等の附属施設についても別途防火管理者の選任が必要でしょうか。 (5) 本募集において想定されている防火管理者の配置人数があればご教示ください。	(1)(2)(3)(5)１名が全団地の防火管理者を受任することは手続き上は可能ですが、防火管理者としての責務が適切に履行される人数を選任していただく必要があります。現状は１名選任です。 (4) 集会所等の附属施設についての別途の選任は不要です。

No.38	【基本協定書（案）7頁 第31条】 指定期間終了時についてお伺いします。 指定期間終了時において ・未回収家賃 ・原状回復費用債権 ・係争中案件 ・修繕未完了案件 は後継指定管理者へ引継ぐとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
No.39	【募集要項2ﾍﾟｰｼﾞ（2)】 空家となった住戸（簡易耐火、木造）の専有部分、入居者募集停止団地の共用部分及び除却後の敷地における除草について、対象住戸（団地）をご教示ください。	令和７年度に除草業務を実施した団地は以下のとおりです。 広峯団地、小松が丘団地、中山口団地、日吉が丘団地、中村団地、朝来西団地、芥子谷団地、清美が丘団地、上安団地、福来団地、寺団地、植松団地、山根団地、大谷団地、上野団地、上野団地（木造）、小倉団地、神宮寺団地、吉美団地、家の谷団地、殿町団地、野田団地
No.40	【募集要項2ﾍﾟｰｼﾞ（2)※2】 管理上必要な対応(修繕等)について、維持修繕以外の費用負担は発生しないという認識でよろしいでしょうか。費用が発生する場合は、具体例と過去3年間の費用をご教示ください。	ご認識のとおりです。 白鳥団地集会所の修繕が必要になった場合は費用負担が発生します。過去３年間の費用実績はございません。
No.41	【募集要項4ﾍﾟｰｼﾞ 3(1)①】 募集要項に募集は年3回（6月、10月、2月）と記載されていますが、仕様書4ページ１⑤には募集年6回との記載、5ページ⑱には3月募集についての記載がございます。募集要項の情報が正しいとの認識でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおり、募集要項Ｐ４に記載されている内容が正しいです。仕様書については修正いたします。
No.42	【募集要項4ﾍﾟｰｼﾞ3(1)】 指定管理者が行う業務の範囲について、当該団地のエリアは豪雪地域ですが、積雪時に除雪作業等の雪に関する特別な対応が必要となる場合があるかご教示ください。 ある場合はその内容と対応に要した費用を併せてご教示ください。	除雪作業等の雪に関する特別な対応は必要ありません。 ただし、雪害による住棟の被害等への対応は通常の業務の範囲に含まれます。
No.43	【募集要項4ﾍﾟｰｼﾞ3(1)】 ①管理人を委嘱している団地数 ②直近３箇年における管理人の委嘱数及び報酬支払い実績額、今年度予算額をご教示ください。	①団地数：58団地（R5）、56団地（R6）、56団地（R7） ②委嘱人数：58人（R5）、56人（R6）、56人（R7） 実績額(税込)：5,162千円（R5）、5,366千円（R6）、6,107千円（R7）
No.44	【募集要項5ﾍﾟｰｼﾞ3(1)】 駐車場管理委託料10,398,000円とありますが、本金額は税込でしょうか。	消費税込みの金額となります。
No.45	【募集要項5ﾍﾟｰｼﾞ3(1)】 集会所の管理について、直近3箇年における自治会への委託件数、金額（税抜）をご教示ください。	自治会が集会所を管理をしていますが、指定管理者から自治会への管理費用の支払いはありません。

No.46	【募集要項6ﾍﾟｰｼﾞ3(5)】 過去4年間の収納率98.57%を記載いただいておりますが、中丹・丹後の家賃収納額と収納率の過去4箇年の実績をご教示ください。	直近４年における現年度家賃の収納額と収納率は以下のとおりです。 ・令和７年度：515,194,363円（98.35%） ・令和６年度：534,592,404円（98.68%） ・令和５年度：544,580,426円（98.87%） ・令和４年度：560,890,655円（98.50%）
No.47	【募集要項7ﾍﾟｰｼﾞ3(8)】 過去3箇年の住宅システム専用端末及びネットワークの使用料、消耗品などの実績金額（税抜）をご教示ください。またネットワークへの接続のための工事等の初期費用をご教示ください。	以下税抜です。 中丹センター：専用端末使用料 770千円、ネットワーク使用料 288千円　　合計1,058千円 本社：専用端末使用料 1,117千円 初期費用については、No.14の回答をご参照ください。
No.48	【募集要項11ﾍﾟｰｼﾞ7(2)】 プレゼンテーションについて、以下の現時点での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	・ヒアリングの日時及び場所等の詳細については、募集締切後に個別に通知いたします。 ・出席者数の上限は５名といたします。 ・プロジェクターやスクリーンの持ち込みは可能ですが、事前にご連絡いただき、その設営・撤収は申請者が行ってください。 ・申請書類以外のプレゼン資料により説明いただくことも可能ですが、事前に住宅政策課に提出いただく必要があります。また、プレゼン資料には申請書類に記載のない内容は記載しないでください。 回答内容に変更がある場合は、ヒアリングの日時及び場所等に併せて通知いたします。
No.49	【募集要項 別紙1 対象団地の概要】 地域欄において※注釈がありますが、管理数に変動等あるのかご教示ください。	団地の集約・用途廃止により除却した場合等は変動することがございます。
No.50	【指定管理仕様書1ﾍﾟｰｼﾞ4(1)】 対象団地を1以上の事務所で管理後述の業務時間及び業務執行の体制を満たすことと記載がありますが、もう一つの事務所は特に制限等はないという認識でよろしいでしょうか。また現行指定管理者が設置している事務所の場所及び開設時間もご教示ください。	お見込みのとおりです。仕様書についてはNo.8のとおり修正いたします。 事務所についてはNo.21の回答をご参照ください。
No.51	【指定管理仕様書1ﾍﾟｰｼﾞ4(1)】 来客用駐車場については、近隣のコインパーキングにて代用可能でしょうか。	代替可能です。しかしながら、来客者の負担とならないよう配慮いただく必要がございます。（来客者に対しては、一定時間無料とするなど）
No.52	【指定管理仕様書1ﾍﾟｰｼﾞ4(1)】 2拠点それぞれの管理事務所窓口の受付営業時間等、入居者等が利用できる窓口サービスをご教示ください。	No.21で回答しました事務所の営業時間と同じです。窓口サービスについては、現指定管理者の企業ノウハウに係るものであるため、回答は差し控えさせていただきます。
No.53	【指定管理仕様書2ﾍﾟｰｼﾞ6】 現在の中丹・丹後地域に係る職員の人員体制について、専任・兼任の別も含めてご教示ください。 また、現在従事されている各職員の保有資格等がありましたら、ご教示ください。	No.21の回答を参照ください。

No.54	【指定管理仕様書2ﾍﾟｰｼﾞ6(5)】 「維持管理業務その他現場対応のため、月１回団地巡回ができること」について、現在の団地管理者はどのくらいの頻度で団地巡回されているかご教示ください。	修繕や相談・調整が必要な際に合わせて巡回しており、巡回は概ね月１回程度行っております。
No.55	【指定管理仕様書4ﾍﾟｰｼﾞ1】 募集案内書の他、管理センターの費用負担で配布が必要な書類および配布部数 をご教示ください。	募集案内書の他には、申込専用封筒及び入居申込書を同封して各配付場所へ配布しています。配布部数は募集案内書と同じです。
No.56	【指定管理仕様書4ﾍﾟｰｼﾞ1】 公開抽選会の会場は指定管理者で用意するのでしょうか。 また、指定管理者が用意する場合、過去3年間の開催場所と会場費用（税抜）をご教示ください。	現在の管理者は事務所内で抽選会を行っており、会場費用等は発生しておりません。
No.57	【指定管理仕様書4ﾍﾟｰｼﾞ1】 入居者説明会の会場は指定管理者で用意するのでしょうか。 また、指定管理者が用意する場合、過去３年間の開催場所と会場費用（税抜）をご教示ください。	現在の管理者は事務所内で入居者説明会を行っており、会場費用等は発生しておりません。
No.58	【指定管理仕様書5ﾍﾟｰｼﾞ1】 過去3年間の「入居のしおり」の作成部数および作成費用の実績額（税抜）をご教示ください。	350部、47,250円（税抜）です。
No.59	【指定管理仕様書7ﾍﾟｰｼﾞ5】 直近3箇年の口座振替の件数、１件あたりの口座振替手数料をご教示ください。	令和７年度：18,216件（ゆうちょ以外：11円/件、ゆうちょ：10円/件） 令和６年度：18,962件（ゆうちょ以外：11円/件、ゆうちょ：10円/件） 令和５年度：19,967件（ゆうちょ以外：11円/件、ゆうちょ：10円/件）
No.60	【指定管理仕様書10ﾍﾟｰｼﾞｲ】 空家修繕実績について、直近3箇年の構造別（簡平・簡二・中層・高層等）の修繕件数と単価をご教示ください。	以下税込です。 【令和５年度】簡二：８件（単価：約49千円）、中層：62件（単価：約681千円）、高層：３件（単価：約607千円） 【令和６年度】簡二：３件（単価：約312千円）、中層：62件（単価：約816千円）、高層：４件（単価：約445千円） 【令和７年度】簡二：３件（単価：約442千円）、中層：53件（単価：約795千円）、高層：６件（単価：約661千円）

No.61	【指定管理仕様書10ﾍﾟｰｼﾞｲ】 小（緊急）修繕・空家修繕実績について、直近3箇年のエリア別（団地別）の実績件数・金額（税抜）をご教示ください。	以下税抜です。 小修繕【令和５年度】舞鶴：173件、約16,901千円、綾部：86件、約9,270千円、福知山：92件、約7,688千円、丹後：114件、約10,547千円 【令和６年度】舞鶴：155件、約19,722千円、綾部：83件、約8,059千円、福知山：89件、約9,392千円、丹後：106件、約12,424千円 【令和７年度】舞鶴：167件、約22,411千円、綾部：68件、約8,135千円、福知山：71件、約7,104千円、丹後：127件、約14,419千円 空家修繕【令和５年度】舞鶴：22件、約8,869千円、綾部：13件、約7,648千円、福知山：22件、約14,649千円、丹後：16件、約9,206千円 【令和６年度】舞鶴：26件、約11,747千円、綾部：10件、約10,584千円、福知山：17件、約12,785千円、丹後：16件、約13,366千円 【令和７年度】舞鶴：23件、約15,315千円、綾部：４件、約4,662千円、福知山：19件、約16,311千円、丹後：16件、約6,828千円
No.62	【指定管理仕様書10ﾍﾟｰｼﾞｱ･ｲ】 小（緊急）修繕、空家修繕の直近3箇年の実績額（税抜）、今年度予算額をご教示ください。　また、実施件数をご教示ください。	以下税抜です。 小修繕【R5】約44,483千円、465件、【R6】約50,527千円、433件、【R7】約52,742千円、433件、今年度予算額：約35,265千円、 空家修繕【R5】約40,373千円、73件、【R6】約48,481千円、69件、【R7】約43,116千円、62件、今年度予算額：約59,208千円
No.63	【指定管理仕様書11ﾍﾟｰｼﾞ(1)ｲ(ｴ)】 不用品処分は指定管理者負担とありますが、過去４年の金額、件数の実績をご教示ください。	１件　228,000円(税込)です。実績は把握していません。

No.64	【指定管理仕様書12ﾍﾟｰｼﾞｲ】 指定管理料参考見積額について過去３箇年の以下の各点検等の税抜きの実績金額、今年度予算額をご教示ください。（ｱ）受水槽・高架水槽・清掃及び点検業務（ｲ）簡易専用水道点検業務（水質検査含む）（ｳ）給排水設備保守点検業務（ｴ）消防用設備点検業務（ｵ）昇降機保守点検・法定点検業務（ｶ）緊急時連絡業務（ｷ）緑地保全業務（高木剪定、除草、伐採等）（ｸ）定期点検業務（特定建築物等定期調査、建築設備定期調査、外壁の詳細調査（赤外線調査））（ｹ）敷地内遊具安全点検（ｺ）グリストラップ清掃業務	以下税抜です。 (ｱ) 受水槽・高架水槽・清掃及び点検業務（R5:約4,051千円,R6:約4,051千円,R7:約4,051千円,今年度予算額：約4,017千円） (ｲ) 簡易専用水道点検業務（水質検査含む）（R5:約459千円,R6:約459千円,R7:約459千円,今年度予算額：約459千円） (ｳ) 給排水設備保守点検業務（R5:約3,153千円,R6:約3,153千円,R7:約3,153千円,今年度予算額：約2,992千円） (ｴ) 消防用設備点検業務 （R5:約6,706千円,R6:約6,033千円,R7:約6,153千円,今年度予算額：約9,725千円） (ｵ) 昇降機保守点検・法定点検業務 （R5:約15,911千円,R6:約15,911千円,R7:約15,911千円,今年度予算額：約16,018千円） (ｶ) 緊急時連絡業務（R5:約194千円,R6:約190千円,R7:約190千円,今年度予算額：約792千円） (ｷ) 緑地保全業務（高木剪定、除草、伐採等）（R5:約10,132千円,R6:約14,730千円,R7:約9,765千円,今年度予算額：約8,591千円）（ｸ) 定期点検業務（特定建築物等定期調査、建築設備定期調査、外壁の詳細調査（赤外線調査））（R5:約2,118千円,R6：実績無し,R7:約6,025千円,今年度予算額：無し） (ｹ) 敷地内遊具安全点検（職員で実施） (ｺ) グリストラップ清掃業務（R5:約157千円,R6:約165千円,R7:約169千円,今年度予算額：無し）
No.65	【指定管理仕様書12ﾍﾟｰｼﾞｲ】 現在の以下の各点検等の委託先をご教示ください。（ｱ）受水槽・高架水槽・清掃及び点検業務（ｲ）簡易専用水道点検業務（水質検査含む）（ｳ）給排水設備保守点検業務（ｴ）消防用設備点検業務（ｵ）昇降機保守点検・法定点検業務（ｶ）緊急時連絡業務（ｷ）緑地保全業務（高木剪定、除草、伐採等）（ｸ）定期点検業務（特定建築物等定期調査、建築設備定期調査、外壁の詳細調査（赤外線調査））（ｹ）敷地内遊具安全点検（ｺ）グリストラップ清掃業務	(ｱ)足立管工業（株）、（株）高見組、（株）舞設（ｲ）一般社団法人 京都微生物研究所（ｳ）足立管工業（株）、（株）高見組、（株）舞設(ｴ) 足立管工業（株）、（株）西日本エスエスシー、森電機工業（株）（ｵ）三精テクノロジーズ(株)、日本エレベーター製造（株）（ｶ）大阪ガスセキュリティサービス(株)（ｷ）たかおか造園(株)、左瀧建設(株)、(株)今井工務店、(株)林田工務店、(株)いとう、村上建設(有)、橋田建設(株)、(株)泰洋開発、日置建設(株)、(公社)舞鶴市シルバー人材センター、(株)田中工務店(ｸ)（株)東亜設計、(株)平成監理、(株)伊藤・梅原建築設計事務所(ｹ) 職員実施のため無し(ｺ) 舞鶴厚生(株)
No.66	【指定管理仕様書12ﾍﾟｰｼﾞ14(5)】 建替団地等引継ぎ業務において、対象となる団地数、対象者数、今後建替の対象となる団地数、対象者数をご教示ください。	現時点では未定です。府営住宅等の活用方針については、京都府府営住宅等長寿命化計画に記載のとおりです。

No.67	【指定管理仕様書13ﾍﾟｰｼﾞ15(1)】 「高層・中層住宅の入居者が雑排水管の専用管等の清掃を行う場合、合わせて、指定管理者が共用管等の清掃を実施する」とありますが、現在専用管等の雑排水管洗浄を行っている対象団地及びその対象団地の空家件数及び直近３箇年の実績金額（税抜）をご教示ください。	今年度実施団地は芥子谷団地の空住戸１戸です。 実績金額（税抜）：約554千円（R5）、約3,694千円（R6）、約480千円（R7）
No.68	【指定管理仕様書15ﾍﾟｰｼﾞ16(1)ｵ】 共用灯LED化事業において直近3箇年の実績額（税抜）、今年度予算額をご教示ください。また、未実施の箇所があれば対象本数・想定予算額をご教示ください。	R5無し、R6無し、R7:849,000円（税抜） 今年度予算はありません。 対象器具数：6329台　想定予算額：２億９千万円（税込）
No.69	【指定管理仕様書15ﾍﾟｰｼﾞ16(2)】 計画修繕の直近3箇年の実績額（税抜）、今年度予算額をご教示ください。 また、今年度予算が足りず見送りとなっている対象があれば件数と金額をご教示ください。	Ｒ５実績額　約10,000千円（税抜） Ｒ６実績額　約25,000千円（税抜） Ｒ７実績額　約24,000千円（税抜） Ｒ８予算額　約20,000千円（税抜） 計画修繕については、指定管理者から提出される要望を踏まえ、緊急性、必要性、優先度等を総合的に勘案し、予算の範囲内で当該年度の実施箇所を決定しています。このため、要望のあった箇所すべてを当該年度に実施すべき対象としているものではなく、未実施の箇所を「今年度予算の不足により見送った対象」として区分しがたいことから、その件数及び金額をお示しすることは困難です。
No.70	【指定管理仕様書18ﾍﾟｰｼﾞ 20(4)】 駐車場使用料の払い込み方法は納付書から指定口座への振込へ変更となりましたが、中丹・丹後地域については納付書となるのでしょうか。	中丹・丹後地域においても同様に指定口座への振込になります。
No.71	【管理業務説明書(施設管理等事業編)9ﾍﾟｰｼﾞ】 住宅用火災警報器の劣化により使用困難なものの対象として、今後10年を経過することとなる対象年、対象個数、また過去に取替対象となってはいるが取替が完了していない対象個数があればご教示ください。	未取替：2196個、2027年：549個、2028年：3345個、2029年：213個、2030年：106個、2031年：80個
No.72	【管理業務説明書(施設管理等事業編)33ﾍﾟｰｼﾞ 4(4)】 連結送水管耐圧試験の実施については、業務対象外という認識でよろしいでしょうか。対象となる場合は、対象団地・対象年度をご教示ください。	対象になります。井倉新町、伊佐津、西佳屋野、中山口、小谷が丘、広峯、後野、弓木の８団地で３年に１回試験をしており、令和10年は西佳屋野、中山口、小谷が丘、広峯、後野、弓木の６団地で、令和11年は井倉新町、伊佐津で実施を計画しています。
No.73	【管理業務説明書(施設管理等事業編)33ﾍﾟｰｼﾞ 4(4)】 消火栓ホース耐圧性能試験の実施については、業務対象外という認識でよろしいでしょうか。対象となる場合は、対象団地・対象年度をご教示ください。	お見込みのとおりです。

No.74	【管理業務説明書(施設管理等事業編)45ﾍﾟｰｼﾞ（別紙)】 「※計画的に昇降機の設置を推進しており、指定期間内において点検対象となる施設が増える場合があります。」と記載されていますが、現在予定されている指定期間内（2027年４月１日～2032年３月31日）の昇降機の設置内容（対象団地・台数・STOP数など）をご教示ください。詳細未定の場合は、2032年３月31日までに確実に増設される昇降機の設置の概要をご教示ください。	現時点で予定はありません。
No.75	【管理業務説明書(施設管理等事業編)57ﾍﾟｰｼﾞ（別紙)】 笹尾団地では2031年に外壁詳細調査の実施が必要ですが、実施に必要な情報（敷地面積、建築面積、階別用途別床面積）をご教示ください。	敷地面積：2,084.53㎡ 建築面積：298.29 ㎡ 階別用途別床面積：各階：共同住宅、286.552 ㎡
No.76	【管理業務説明書(施設管理等事業編)57ﾍﾟｰｼﾞ 4(4)】 防火設備定期検査の実施対象は管理業務説明書P41の明石団地のみとの認識でよろしいでしょうか。	明石団地１棟、常団地１， ２， ３棟が該当します。
No.77	【管理業務説明書】 遊具の設置されている団地、遊具の種類、台数等の詳細をご教示ください。	遊具の設置団地は以下のとおりです。 ・朝来西団地、泉源寺団地、行永団地、芥子谷団地、白鳥団地、清美が丘団地、上安団地、福来団地、上安久団地、伊佐津団地、京田団地、高迫団地 ・寺団地、山根団地、小倉団地、上池田団地、井倉新町団地、明知団地、花の木団地、東八田団地、上野団地、綾部西町団地 ・矢見所団地、宮前団地、広峯団地、中山口団地、小谷が丘団地、西佳屋野団地、小松が丘団地 ・東波路団地、加悦奥団地、後野団地、石田団地、幾地団地、天神山団地、弓木団地、明石団地、立町団地、四辻団地、網野団地、口大野団地、角田団地、長岡団地、百合が丘団地 遊具の種類と台数：すべり台13台、うんてい２台、スプリング遊具17台、シーソー６台、ジャングルジム７台、複合遊具13台、鉄棒22台、アニマル19台、迷路１台、ブランコ２台、ラダー２台、石の山１台
No.78	【ﾘｽｸ分担表】 指定管理料にて見込んでいただいている物価変動を超える変動が生じた場合は、別途協議をさせていただくことが可能と考えてよろしいでしょうか。(内閣官房・公正取引委員会が策定した「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」に基づき、指定管理者は発注者・受注者両方の立場として行動する必要があると考えております。)	京都府の指定管理者制度においては、府営住宅に限らず、「物価、金利の変動」は指定管理者負担としていますので、協議事項の見直しはできません。このため、物価変動を見込まれる場合は、申請者の判断で提案額に反映させてください。
No.79	【ﾘｽｸ分担表】 他自治体において、街路樹が根腐れなどの原因で突然倒木し、通行中の男性が犠牲になる事故が発生しました。このような倒木の原因となる異常は事前に外観からの確認や判断が非常に困難であるとされています。外観上目視にて異常が確認できない場合、指定管理者に帰責事由がなく責任を負わないという認識でよろしいでしょうか。	想定外の倒木による事故については、リスク分担表の天災・事故・感染症等不可抗力に該当いたしますので、費用負担等については府と指定管理者間で協議の上決定するものとします。

No.80	【ﾘｽｸ分担表】 管理開始後すぐには、全施設の一斉点検を行うことは不可能なため、当社点検までの間、前管理者が行った点検等の内容の瑕疵に起因して発生した不具合については、次期指定管理者が復旧対応を行うものの、それ以上の損害（怪我等二次被害の発生・修繕費用の増加）については、指定管理者は免責となる認識でよろしいでしょうか。	現指定管理者の明らかな瑕疵と認められる場合は、ご認識のとおり免責となります。しかし、瑕疵の認定については、個々の事情において対応を検討する必要がありますので、府と指定管理者間で協議の上決定するものとします。
No.81	【該当資料無し】 京都府営住宅等中丹・丹後地域について、以下の入居者数をそれぞれご教示ください。 ・障がい者　・65歳以上の単身高齢者　・65歳以上の高齢者のみ世帯　・70歳以上の単身高齢者　・70歳以上の高齢者のみ世帯　・75歳以上の単身高齢者　・75歳以上の高齢者のみ世帯　・子育て世帯	障がい者：332人 65歳以上の単身高齢者：703世帯 65歳以上の高齢者のみ世帯：928世帯 70歳以上の単身高齢者：594世帯 70歳以上の高齢者のみ世帯：776世帯 75歳以上の単身高齢者：480世帯 75歳以上の高齢者のみ世帯：612世帯 子育て世帯（18歳以下の子どもがいる世帯）：276世帯