

【質問事項に対する回答】

No.	質問の該当資料名・項目	質問内容	回答
1	募集要項 1 管理する施設 (1) 名称及び所在地等	各住宅毎の竣工年月日を記載した資料をご提供願います。	「兵庫県営住宅の設備及び管理に関する条例施行規則」に記載がありますので、そちらをご参照ください。
2	募集要項 1 管理する施設 (2) 管理に当たっての基本的な考え方 ②	「兵庫県まちづくり部公営住宅管理課及び公営住宅整備課並びに兵庫県住宅供給公社各部との緊密な連携・協力を図りながら」とありますが、定期的な打ち合わせを持つこと、電話連絡等を緊密に行うことなどが想定されますが、それ以外にございますでしょうか。	現地同行や住民説明など、業務が円滑に進むように連携していただきます。
3	募集要項 2 指定管理者が行う業務 (1) 入居者に係る業務 ④単身高齢者世帯（原則75歳以上）の定期的な巡回業務	【神戸地区】以下をご教示ください。 ①75歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数 ②70歳以上の単身高齢者世帯数 ③70歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数 ④65歳以上の単身高齢者世帯数 ⑤65歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数 ⑥障害者がお住まいの世帯数 ⑦障害者のみがお住まいの世帯数 ⑧外国籍入居者の内訳（国籍・人数） 【地区別】以下をご教示ください。 ①入居戸数 ②65歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数 ③75歳以上の高齢者のみがお住まいの世帯数 ④各団地における単身高齢者世帯数 ⑤災害復興公営住宅にお住まいの単身高齢者世帯数 ⑥単身高齢者見守り訪問対象者数（住宅別）	【神戸地区】 ①2,533世帯 ②2,772世帯 ③3,503世帯 ④3,157世帯 ⑤4,070世帯 ⑥県では把握していません。 ⑦県では把握していません。 ⑧外国籍入居者数は統計を取っておりませんので、お示しできませんが、外国人入居者を含む世帯数は176世帯です。（国籍はインド、インドネシア、カナダ、スリランカ、ネパール等） 【地区別】 ①【神戸地区】6,796世帯 【阪神南地区】7,492世帯 ②【神戸地区】4,070世帯 【阪神南地区】3,968世帯 ③【神戸地区】2,533世帯 【阪神南地区】2,326世帯 ④【神戸地区】2,091世帯 【阪神南地区】1,793世帯 ⑤【神戸地区】1,047世帯 【阪神南地区】556世帯 ⑥住宅別の回答は差し控させていただきます。 ※全てR4.8.1時点です
4	募集要項 2 指定管理者が行う業務 (1) 入居者に係る業務 ⑤ 県営住宅の建替え・集約事業等に伴う移転支援（一時移転を伴う場合を含む）	県営住宅の建替え・集約事業に伴う移転支援を行うこととしているが、具体的な建替え・集約事業の予定についてご教示願います。	建替事業は、社会基盤整備プログラム(H31～R10)において下記の住宅を位置付けています。（事業完了を除く。） なお、社会基盤整備プログラムについては、県のHPを参照ください。 https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks04/h31shapro.html 【神戸地区】 白川台鉄筋、新多聞鉄筋、東垂水鉄筋 【阪神南地区】 尼崎西川鉄筋、尼崎西昆陽鉄筋、尼崎東難波高層、尼崎尾浜高層、西宮老松鉄筋、西宮上甲子園鉄筋 集約事業の予定は、現在検討中です。 なお、下記の住宅で集約事業を実施しています。 【神戸地区】 野寄鉄筋、住吉台鉄筋（一部） 【阪神南地区】 浜つばめ鉄筋、西宮巽鉄筋、愛宕山鉄筋

5	募集要項 2 指定管理者が行う業務 (3) 一般管理に係る業務 ⑫ 入居者相互間に生ずる紛争等への対応	具体的にどのような対応が必要となるか、また、指針などがあればご教示願います。	具体的な対応は管理業務水準書に記載のとおりです。なお、指針を定めたものではありません。
6	募集要項 2 指定管理者が行う業務 (4) 維持、補修に係る業務 ③ 火災及び天災等の災害復旧工事	全ての工事を指定管理者が行う必要があるでしょうか。工事金額により貴県にて直接行う工事など役割分担はあるのでしょうか。	火災及び天災の災害復旧工事は全て指定管理者で行っていただきます。ただし、復旧工事に要する費用については(公社)全国公営住宅火災共済機構からの補助金により一部を補填します。
7	募集要項 6 管理に要する経費 (2) 家賃収納に関するインセンティブとペナルティ	表1脚注に記載されている「過年度家賃収納率」の計算式をご教示ください。	【神戸地区】 H31:81.51% R2:83.05% R3:83.58% 3カ年平均:82.71%(H30は算出不可) 【阪神南地区】 H30:78.46% H31:72.29% R2:76.63% R3:70.91% 4カ年平均:74.57%
8	募集要項 6 管理に要する経費 (2) 家賃収納に関するインセンティブとペナルティ	神戸地区の過去4か年の現年度収納率については、3たん地区を除いた数値という認識でよろしいでしょうか。含まれている場合は、3たん地区を除いた実績値をご教示ください。	3たん地区は除いた数値です。
9	募集要項 6 管理に要する経費 (3) 指定管理料見直し項目 ① 空家補修費	空家補修の該当年度に概算で支払った上、とあるのは概算費用を予め取り決めておくという事か、または、こちらで見積もっておいて指定管理料に明記したものを概算額としておくという事かご教示ください。	空家補修費は、年度協定では新規目標入居戸数×525千円とし、第3四半期までは概算払いしたうえで、第4四半期で実績に応じて精算します。
10	募集要項 6 管理に要する経費 (3) 指定管理料見直し項目 ① 空家補修費	空家補修の実績を過去4年分、ご教示ください。どの程度の工事数が発生し、どのような工事内容の内訳であったのかご教示ください。	空家補修戸数は管理業務水準書に記載のとおりです。また、工事内容は「空家補修工事標準仕様書」(要綱集P163~P176)のとおりです。
11	募集要項 6 管理に要する経費 (3) 指定管理料見直し項目 ① 空家補修費	1戸当たりの空き家補修費525千円は、戸数精算との認識で間違いありませんでしょうか。	間違いありません。
12	募集要項 6 管理に要する経費 (3) 指定管理料見直し項目 ① 空家補修費	「年度末における新規入居目標戸数の達成度合いに応じて精算します。」とありますが、修繕を実施し募集を行った場合、当該年度中に入居しなかった住戸には修繕費が別途支払われないということなのかご教示ください。 (再質問) 当該年度中に修繕を実施した住戸について、入居が無い場合、空家補修費は、翌年度に入居があった場合には、翌年度に支払われるとのことですが、翌年度の入居に、清掃費等の発生や、追加修繕が必要となった場合の費用は、1住戸のカウントか、それとも2住戸としてカウントができますでしょうか。	修繕を実施したが当該年度中に入居がない場合、その空家補修費は支払われません。なお、翌年度に入居があった場合は翌年度にお支払いします。 (再回答) 1戸としてカウントします。
13	募集要項 6 管理に要する経費 (3) 指定管理料見直し項目 ① 空家補修費	「指定管理者の空家補修に係る特別な事情等を踏まえ、補修費を増減することが不適切な場合は、年度途中に協議の上、調整することとします。」とありますが、「空家補修に係る特別な事情」とはどのような内容を想定されていますでしょうか。退去後の部屋の状況によって、空家補修費が525千円/戸と大幅に異なる等の場合も該当するのでしょうか。	525千円では収まらない規模での補修が必要な住戸を想定しています。

14	募集要項 6 管理に要する経費 (3) 指定管理料見直し項目 ② 一般修繕・緊急修繕工事等	一般修繕及び緊急修繕について、想定修繕数及び内容が見て取れませんので、作業記録をご教示ください。	修繕数は管理業務水準書に記載のとおりです。内容は、雨漏れ等による内装汚損工事、風呂釜工事、緊急通報システム誤作動修繕工事等が挙げられます。作業記録は指定管理者から報告を求めているため、県では把握しておりません。
15	募集要項 6 管理に要する経費 (3) 指定管理料見直し項目 ③ 生活サポーター	集約等で管理戸数が減少する場合、どの程度減少したら生活サポーターに係る指定管理料の見直しが生じるのかご教示ください。	生活サポーターは、900戸/人としています。
16	募集要項 6 管理に要する経費 (5) 駐車場の管理経費 i) ①②③⑤	①維持管理費②自治会等管理委託費③駐車場の光熱水費⑤事務費管理経費の直近年度の実績(金額)をご教示ください。	それぞれ指定管理料に含まれますが、詳細な会計管理は現指定管理者の裁量で実施しているため、現状では実績(金額)は県では把握することとしていません。
17	募集要項 6 管理に要する経費 (5) 駐車場の管理経費 ii) 利用料金の決定	利用料金の決定において、既定の利用料金との記載がありますが、具体的な金額についてご教示願います。	別紙1のとおり。
18	募集要項 6 管理に要する経費 (5) 駐車場の管理経費 v) 外部開放	「一定以上の空区画」と記載がありますが、具体的な一定水準をご教示下さい。	駐車場契約率が概ね90%以下の場合、空区画の80%の範囲内で入居者以外に使用させることができます。
19	募集要項 9 申請の手続き (4) 質問事項の受付	「受付番号を必ず記入してください」との記載がありますが、受付番号とは何なのかご教示ください。	受付番号は発行していませんので、記載は不要とします。
20	募集要項 9 申請の手続き (4) 質問事項の受付	再質問は可能なのかご教示ください。	内容によりませんが、個別質問を受け付け、その内容は県ホームページに公開する予定です。
21	募集要項 10 申請のための提出書類 (2) 留意事項 ⑤ 個別接触の禁止	個別接触の禁止が規程されておりますが、審査員(委員)について情報開示するようお願い致します。	事前開示はありません。
22	募集要項 11 選定方法	阪神南地区の指定管理料上限額が前回公募時より減少している理由をご教示ください。	管理戸数の減及び新規入居目標戸数の減によります。
23	募集要項 11 選定方法 (1) 選定の基準 ② ヒアリング	指定管理者の選定は、提案された管理に要する経費と各項目の内容について総合評価で行われるとのことですが、ヒアリングにおける評価については、対象とはならないのでしょうか。対象となる場合、評点の配点についてご教示願います。	事業計画書や提出のあった資料、ヒアリングに基づいて評価を行います。(ヒアリングそのものの配点はありません)
24	募集要項 11 選定方法 (2) 評価の項目と配点 ⑫ 本件指定管理者の管理運営評価	管理運営評価は、貴県のHP上にて公開している管理運営評価シートのごことで間違いありませんでしょうか。また、本項目の加点は現行指定管理者のみ加点されるということでしょうか。その場合、どのように採点され点数化されるのかご教示願います。	間違いありません。 現行指定管理者が応募した場合、過去4年(H30~R3)の評価に基づき以下のとおり点数に反映します。 S評価が2つ以上 5点 C評価が1つ以上 -5点 その他 0点

25	募集要項 1 1 選定方法 (2) 評価の項目と配点 ⑬ エ その他入居率向上に向けた提案	目的外使用許可による入居率向上を提案することは可能でしょうか。	可能です。
26	募集要項 1 2 募集スケジュール	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令和4年9月下旬の予定です。 ②出席は1者あたり3名程度でお願いします。 ③必要物品やセッティング等を全て事業者で行うのであれば可能とします。なお、準備に要する時間はプレゼンテーション時間に含まれます。 ④別途資料の配付は可能とします。
27	募集要項 別表3 リスク分担表	物価の変更について、指定管理者の負担となっておりますが、物価高騰により共益費の一部負担額が大きく乖離した場合については協議とすることはできないでしょうか。	物価変動は協議対象外です。
28	募集要項 別表3 リスク分担表	指定管理者が目視点検では確認出来なかった経年劣化による外壁の庇等からのモルタル剥落により怪我人が発生した場合、指定管理者の責任はどのようになるのかご教示ください。	別途協議とさせていただきます。
29	募集要項 様式4	住宅経費と指定管理料の違いをご教示ください。恐らく指定管理料は今回提出する金額と考えておりますが、住宅経費はどのような内容を指すのかご教示ください。	住宅経費は、実際に要する費用の見込額を指します。
30	募集要項 様式5	1 1 (2) と様式5の項目がずれておりますが、様式5を優先させることでよろしいでしょうか。	様式5を優先してください。
31	募集要項 様式5	事業計画書は、パワーポイントで作成してもいいか。また、文字の大きさは全て12ポイントとする必要があるか、ご教示ください。	パワーポイント等で作成したもので構いません。文字の大きさは原則として12ポイントとしますが、表の挿入等で文字の大きさを調節する必要がある場合は、適切な大きさに変更して構いません。
32	募集要項 様式6	県内の事務所の所在地を記載する欄があるが、複数の事務所がある場合の記載方法をご教示ください。	別紙で提出してください。
33	管理業務水準書 I 入居者に係る業務 1 募集事務 (1) 募集事務	毎月実施するとありますが、全ての団地で毎月募集をするということでしょうか。また、募集件数等は県からの指示等があるのかご教示ください。	すべての団地で毎月募集するものではありません。基本的には、指定管理者において空家状況等を踏まえ、募集戸数、募集団地を決定していただきます。県から募集戸数の増減を指示させていただく場合があります。
34	管理業務水準書 I 入居者に係る業務 1 募集事務 (1) 募集事務	募集事務等で県住宅供給公社と連携しているとのことだが、県住宅供給公社の立ち位置についてご教示ください。	全県的に統一的な運用が必要である入居者の募集業務や家賃・敷金の収納管理、県営住宅管理システムの維持管理などを行っています。
35	管理業務水準書 I 入居者に係る業務 1 募集事務 (2) 入居者選考	募集月の翌月第2水曜日に公開により抽選するとありますが、抽選会場は各募集団地ではなく、指定管理者の事務所若しくは指定する場所で良いのかご教示ください。	ご認識のとおりです。 なお、抽選会は、指定管理者が任意の会場を設けて実施しており、会場費用は指定管理者の負担となります。

36	管理業務水準書 I 入居者に係る業務 2 入居事務 (4) 入居の許可及び入居に関する注意事項等の説明	過去4年間の毎月募集の実績戸数を頂いておりますが、神戸地区において令和3年度のみ大幅に各戸数が増加している要因をご教授願います。また、令和5年度以降の募集戸数の目安戸数をご教示願います。	ストック有効活用の観点から、令和3年度は試験的に、現指定管理者である県住宅供給公社と協力して、募集戸数を増加したものです。令和5年度以降の募集戸数は、原則として県営住宅の需要や空家状況等を踏まえ、これまでの募集戸数(令和3年度を除く)を基準に従前と大きく変わらないと思われませんが、県から募集戸数の増減を指示させていただく場合はあります。
37	管理業務水準書 I 入居者に係る業務 2 入居事務 (4) 入居の許可及び入居に関する注意事項等の説明	入居日の指定はありますでしょうか。例えば、月半ばで入居した場合、月末までの日割り家賃での計算という認識で間違ございませんでしょうか。	入居日の指定はありません。また、月半ばで入居した場合、当該月の家賃は日割となります。
38	管理業務水準書 I 入居者に係る業務 2 入居事務 (4) 入居の許可及び入居に関する注意事項等の説明	鍵の貸与は月末や月初など、日にちの取り決めは指定されていますでしょうか。	指定していません。
39	管理業務水準書 I 入居者に係る業務 2 入居事務 (5) 建替住宅への入居	建替等により、従前入居者が新住居に入居する際、入居説明会を開催することとしているが、現在、行っている説明会の会場名並びに費用についてご教示願います。	入居説明会は、原則として団地内集会所で実施しています。なお、集会所がない場合には近隣公民館等で実施し、使用料等の費用が発生する場合は、移転支援業務を担当する兵庫県住宅供給公社が負担します。
40	管理業務水準書 I 入居者に係る業務 2 入居事務 (5) 建替住宅への入居	イに記載されている「前記(4)の②の事務」はミスタイプと思われるのですが、正しい記述をご教示ください。	(4) イが正しいです。 (阪神南地区のみ誤植)
41	管理業務水準書 I 入居者に係る業務 3 退去事務	神戸地区、阪神南地区共に過去4年間の退去戸数の実績をご教示願います。	【神戸地区】 ※3たん地区を含む H30:144件 H31:143件 R2:238件 R3:172件 【阪神南地区】 H30:94件 H31:87件 R2:115件 R3:94件
42	管理業務水準書 I 入居者に係る業務 5 県営住宅の建替え・集約事業等への支援 (1)	バツカンの設置並びに入居者の不要物の処分費用については、指定管理料に含まれるのでしょうか。その場合、過去4年分のバツカン設置数と支払い費用についてご教示願います。	バツカン設置及び不要物処分費用は、指定管理料に含まれます。神戸地区及び阪神地区で過去4年間にバツカンを設置した実績はありません。なお、バツカン設置及び不要物処分費用は指定管理者から報告を求めているため、他地区も含めて、県は把握していません。
43	管理業務水準書 II 収納に係る業務	入居者への収納・督促業務、収入調査、収入認定等に係る郵送料等について、過去4年分の実績についてご教示願います。	現指定管理者の裁量で実施しているため、県では把握していません。
44	管理業務水準書 II 収納に係る業務	家賃等を自動集金サービス等で行う場合の手数料の負担は誰になるのか、また、振込みによる支払の場合は、入居者の負担で良いのかご教示ください。	自動集金サービスの内容が不明なため、回答を控えさせていただきます。なお、家賃の振込手数料は入居者負担です。
45	管理業務水準書 II 収納に係る業務 1 収納事務 (2) 家賃等の現金受領事務	「駐車場料金については原則として、口座振替又はコンビニ収納」とありますが、家賃収納についてはコンビニ収納は実施されていますか。もし実施されていない場合、その理由をご教示願います。	本県の家賃収納率の状況などを踏まえ、家賃収納に係るにコンビニ収納は実施していません。入居者サービス向上のため、今後導入について検討予定です。

46	管理業務水準書 Ⅱ 収納に係る業務 1 収納業務 (6) 証明書の発行事務	各地区の過去4年間の証明書発行事務の件数を開示して頂いておりますが、本件の発行事務手数料は徴収されますでしょうか。徴収される場合は、1件当たりの金額と手数料の取扱いについてご教示願います。	発行手数料は徴収していません。
47	管理業務水準書 Ⅱ 収納に係る業務 2 滞納督促事務 (1) イ 臨戸訪問等	4年間における訪問の実績件数についてご教示願います。	両地区とも約200件が訪問対象です。
48	管理業務水準書 Ⅱ 収納に係る業務 2 滞納督促事務 (2) ア	滞納者に対する文書督促について、1カ月の滞納者に対して、毎月1回、2ヶ月滞納者に対しては、駐車場利用許可の取り消し予告をそれぞれ文書で通知しておりますが、1ヶ月の滞納者と2ヶ月の滞納者へ通知回数と通知文書は異なるのでしょうか。	1ヶ月の滞納者に対しては納付督促を行い、2ヶ月の滞納者に対しては納付督促に加え、駐車場利用許可の取消予告を文書で通知します(通知文書は異なる)。
49	管理業務水準書 Ⅱ 収納に係る業務 3 家賃等の口座振替制度の実施に係る事務	神戸地区の過去4年間の実績の記載がありますが、口座振替利用者が減少している理由をご教示ください。	残高不足等で連続4回以上引落不能となり自動振替が停止となったこと、自動振替している者が生活保護の住宅扶助費の代理納付対象者になったこと、等が考えられます。
50	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理	各団地における保守点検業務等の点検等項目、実施頻度、点検報告書、点検費用実績等についてご教示願います。 また、借上げ住宅が保守点検の対象となる場合は、同様に資料のご提供お願い致します。	現指定管理者の裁量で実施しているため、県では把握しておりません。 なお、借上住宅の保守点検は(独)都市再生機構が行います。
51	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理	保守点検における一般県営住宅と借上住宅の違いをご教示ください。	借上住宅の保守点検は(独)都市再生機構が行っています。
52	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理	借上住宅における共有部の保守点検は(独)都市再生機構が行うのであれば、費用按分による負担が生じるのかご教示ください。	県が(独)都市再生機構に共益費を支払っているため、指定管理者による費用負担は生じません。
53	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理	各団地における保守点検業務等(消防設備点検、12条点検関連など)の再委託先の事業者をご教示願います。	指定管理者決定後、必要に応じて情報提供します。
54	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理	UR借上げ住宅の消防設備点検、防火対象物点検、連結送水管耐圧試験、12条点検、一般・緊急修繕、空家修繕の実施者をご教示ください。また、上記の業務料は指定管理料からの支払いなのか、指定管理料とは別途の支払いなのかご教示ください。	消防設備点検、防火対象物点検、連結送水管耐圧試験、12条点検等の共用部に関する点検及び補修は、URで実施しています。 居室内の設備等に関する一般・緊急修繕は指定管理者で修繕のうえ県に、UR修繕負担区分はURに、それぞれ費用を請求していただきます。 退去時の補修費は、URからの請求に基づき、指定管理料から支払っていただきます。

55	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (3)	建築物については3年に1回とありますが、各団地の実施該当年度が分かるデータをご教示願います。また積算をするうえで、各団地の防火設備、延床面積等のデータもご教示願います。	神戸地区の県営住宅の直近の建築物の点検は、令和2年度に実施しています。阪神南地区の同点検は、尼崎市及び芦屋市内は令和元年度に、西宮市内は令和2年度に実施しています。各団地の防火設備のデータは、県では整理しておりません。各団地の延べ面積は別紙2のとおりです。
56	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (3)	点検で指摘された不具合件数および是正件数について過去4年間の実績をご教示ください。	令和2年度に不具合等の指摘があった住棟数は、以下のとおりです。 【神戸地区】 137棟 【阪神南地区】 113棟
57	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (3)	(3)の建築基準法に基づく定期報告に関する現場調査のみを行なうという認識でよろしいのでしょうか？建築士等の有資格者が実施しなければならないのでしょうか？	建築基準法第12条に基づく建築物等の定期点検を実施し、その結果を県に報告してください。なお、定期点検は、建築基準法第12条に基づき一級建築士等の資格者が実施する必要があります。
58	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (3)	神戸地区の建築基準法第12条に基づく3年に1度の建築物の点検について、対象住宅、実施年度、防火設備、建築設備の数量をご教示ください。また、過去3年間の実績金額及び実施事業者をご教示ください。	兵庫県営住宅指定管理者募集要項の別表1の住宅が対象です。3年に1回の建築物の点検は、直近は令和2年度に実施しています。なお、防火設備及び建築設備については、1年に1回の点検が必要です。防火設備、建築設備の数量、過去3年間の実績金額及び実施事業者は、県では把握しておりません。
59	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (4)	遊具点検を行う者の資格要件はあるのでしょうか。また、点検の詳細仕様がありましたらご教示願います。	資格要件はありません。なお、(一社) 日本公園施設業協会発行の「遊具の安全に関する規準」に概ね基づいた点検を実施しており、点検の仕様詳細は要綱集P55～P78のとおりです。
60	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (4)	神戸地区の遊具点検について、法定点検が必要な遊具の設置はございますでしょうか。また、遊具の一覧があればそちらもご開示ください。	法定点検が必要な用具はありません。
61	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (6)	不正駐車、不法駐車における撤去等の費用については、指定管理料に含まれるのでしょうか。また、含まれる場合、撤去費用の過去5年分の実績金額並びに件数をご教示願います。	不正駐車、不法駐車における撤去等の費用は指定管理料に含まれます。実績金額及び件数は、指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。
62	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (7)	放置自転車の処分における費用について、指定管理料に含まれるのでしょうか。また、含まれる場合、処分費の過去5年分の実績額と件数をご教示願います。	放置自転車の処分における費用は指定管理料に含まれます。実績金額及び件数は、指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。
63	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (8)	管轄地域の県営住宅の土地管理について、「管轄地域外だが隣接する県所有地」でも指定管理者が管理を行うことはあるのでしょうか。もし管理しないといけない場合、指定管理料とは別に、県から費用が出るのかご教示ください。	必要に応じて指定管理者に管理を行っていただく場合があります。なお、指定管理料とは別に、県から費用負担することはありません。
64	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (10)	必要最小限の維持管理とは具体的にどういった管理を想定されているかご教示ください。	敷地内の草刈りや清掃、敷地・建物の閉鎖（不法侵入対策）や安全対策などを想定しています。

65	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (11)	(11)の計画修繕等について、現地の状況調査及び調査結果の報告等を行うとありますが、計画修繕として扱う項目は「県営住宅すまいのしおり」に記載されている計画修繕を差し、且つ指定管理料の積算には含めず別途項目として考えてよいのでしょうか？指定管理料として含める場合は修繕計画及び実施実績に即して積算する必要がありますので、修繕計画をご教示ください。	計画修繕等に係る状況調査及び調査結果報告は、建物外観目視などの軽微な調査であり、これらの費用は指定管理料に含まれます。 なお、計画修繕等は公営住宅整備課が実施（施工）するもので、上記調査結果報告等を踏まえ、修繕計画を策定しています。
66	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 県営住宅及び共同施設の管理 (12) 阪神南地区のみ	西宮六軒町第2鉄筋住宅におけるCATV費用の過去5年分実績額をご教示願います。	54,450円（R2～R4年度の計）
67	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 3 火災及び天災等の対応 (2) 災害への対応 ウ	災害救援自動販売機が設置されている団地並びに設置場所、台数についてご教示願います。 また、自動販売機のベンダーとの契約は、貴県となりますでしょうか、それとも各団地自治会となりますでしょうか。	災害救援自動販売機については、ベンダー（設置会社）からの設置申請に基づき、県が設置許可を出しています。 災害救援自動販売機が設置されている団地、設置場所及び台数は別紙3の通りです。
68	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 5 団地自治会の支援 (2)	自治会が未結成である団地についてご教示願います。	指定管理者から報告を求めているため、県では把握しておりません。
69	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 5 団地自治会の支援 (4)	自治会運営が困難な自治会数についてご教示願います。団地名についてもご教示願います。	指定管理者から報告を求めているため、県では把握しておりません。
70	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 5 団地自治会の支援 (6)	現在、NPO法人等の活用により、入居者の主体的なコミュニティ活動等、支援を行っているものがございましたらご教示願います。	現在までに、本項目にかかる実例・実績は承知していません。
71	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 5 団地自治会の支援 (8)	現在、SNSやITを活用した入居者の利便性向上や団地活性化に取り組まれている実績がございましたらご教示願います。	現時点では指定管理者から報告を求めているため、県では把握しておりません。
72	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 5 団地自治会の支援 (8)	SNSとして想定されているサービスがあればご教示ください。（ツイッター、ラインなど） また、SNS上において県営住宅入居者の個人情報扱うことは可能という理解で宜しいでしょうか。	SNSの特性などを踏まえ、効果的と考えられるサービスを利用してください。 SNS上で入居者の個人情報を扱うことは想定していません。
73	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 7 防火管理及び消防設備点検業務に関する事務	消火器や火災報知器の交換は本業務に含まれるでしょうか。含まれる場合、今後5年間の事業期間中の交換対象数を年度毎にご教示ください。 また本支出は、一般修繕費用からという認識でよろしいでしょうか。	消火器や住宅用火災警報器の交換も業務に含みます。 また、今後5年間の消火器の交換対象数は把握していませんが、住宅用火災警報器については神戸地区453戸/年、阪神南地区で419戸/年の予定です。（状況に応じて変わる可能性があります） また、交換費用については一般修繕費用から支出しますが、消火器や住宅用火災警報器の交換については、（公社）全国公営住宅火災共済機構からの補助金により費用の一部を補填します。
74	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 7 防火管理及び消防設備点検業務に関する事務	各団地の防火管理者の選任について、指定管理者から選任が必要となりますでしょうか。その場合、防火管理者の選任者は、団地の掛け持ちによる選任は可能でしょうか。また、現指定管理者様では何人の防火管理者が選任されているかご教示願います。	各団地の防火管理者は指定管理者からの選任となります。掛け持ちによる選任も可能です。 また、指定管理者で選任されている防火管理者の人数の集計は、県ではしておりません。

75	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 7 防火管理及び消防設備点検業務に関する事務	防火管理関係業務の中で防火管理業務と消防設備点検業務の直近年度の実績（金額）をご教示願います。	指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。
76	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 7 防火管理及び消防設備点検業務に関する事務	神戸地区について消防設備に関する以下の事項についてご教示ください。 ・各団地の消防設備の概要 ・防火対象物点検の対象住宅 ・過去3年間の消防設備点検の実施金額実績 ・連結送水管耐圧試験の実施該当年度及び各団地の点検実施金額の実績	R4.8月現在、防火対象物点検を実施している住宅はありません。 その他項目は指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。
77	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 8 共益費一部負担金の支払い事務	入居戸数が一定限度を超えない住宅について、共益費（電気代）の一部負担が求められているが、各団地共用部の水光熱費は、自治会または貴県が負担されているとの認識で間違いはないでしょうか。 （再質問） 共益費の一部負担している団地名、金額の実績についてご開示頂くことはできないでしょうか。	共益費の一部負担は、指定管理者に負担していただきます。 （再回答） 令和3年度実績金額を回答します。 なお、団地名は指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。 【神戸地区】 5,922千円（3たん含む） 【阪神南地区】 286千円
78	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 9 施設管理賠償責任保険への加入	現在加入の保険会社はどこかご教示ください。 複数の保険会社で保険を分担している場合は、幹事保険会社はどこかご教示ください。	指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。
79	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 9 施設管理賠償責任保険への加入	神戸地区の過去4年間の実績の記載がありますが、平成30年度に発生した945千円について、発生内容と対応内容をご教示ください。	指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。
80	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 10 団地連絡員に関する業務	団地連絡員に対する手当の額の算出方法をご教示願います。	1,700円/人月です。
81	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 10 団地連絡員に関する業務	団地連絡員手当の現在の決定方法をご教示ください。 また、支払い時期をご教示ください。	自治会長が推薦する者の中から指定管理者が選考します。 なお、支払時期は県では把握していません。
82	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 13 駐車場管理に係る業務 (5) 自動車保管場所使用承諾証明書の発行	自動車保管場所使用承諾証明書発行の手数料をご教示願います。また、こちらの手数料収入は、貴県の収入に繰り入れるとの認識で間違いはないでしょうか。	指定管理者と県との協議で手数料を決定しており、現在は200円/件（税込）です。また、手数料は指定管理者の収入となります。
83	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 13 駐車場管理に係る業務 (5) 自動車保管場所使用承諾証明書の発行	証明書発行手数料は200円（税込）で宜しいでしょうか。	指定管理者と県との協議で手数料を決定します。

84	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 3 駐車場管理に係る業務 (6) 駐車場及びその附帯施設の維持管理	駐車場に係る光熱費の負担実績を過去4年分、ご教示ください。	指定管理者から報告を求めていますので県では把握しておりません。
85	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 3 駐車場管理に係る業務 (6) 駐車場及びその附帯施設の維持管理	駐車場及びその附帯施設の点検とありますが、付帯施設の保守点検が必要であれば、対象施設及びメーカー、現在の点検事業者、過去3年間の実績金額をご教示ください。(神戸地区)	対象地区のロボットゲート数は別紙4のとおりです。
86	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 3 駐車場管理に係る業務 (7) エ	現在、自治会等に駐車場管理を委託している団地がございましたらご教示願います。 また、その場合、委託費についてもご教示願います。	指定管理者から報告を求めていますので県では把握しておりません。
87	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 3 駐車場管理に係る業務 (8) ア	現在、外部に月極駐車場、コインパーキングまたは駐車場シェアリング等にて利用されている実績についてご教示願います。	【神戸地区】 10団地250区画(うち、月極6団地167区画、コインパーキング等8団地83区画) 【阪神南地区】 8団地70区画(うち、月極6団地30区画、コインパーキング等4団地40区画)
88	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 4 共益費の徴収及び執行	現在、家賃と共益費(自治会費を含まない)の一括徴収を行っている団地についてご教示願います。	借上住宅では一括徴収を行っています。
89	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 4 共益費の徴収及び執行	家賃との一括徴収制度は、いつ頃から運用開始かご教示ください。また、指定管理者は、共益費の支払い又は業務を執行する。と記載されていますが、「支払い」とは電気・水道事業者と契約の締結及び支払いという認識でよろしいでしょうか。業務を執行するとは具体的にどのような業務を想定されているかご教示ください。	令和5年度以降から実施予定です。 具体的には、共用部分の電気・ガス・水道料金・排水横枝管洗浄費用等の支払いを想定しています。 また、共益費の管理、収支計算、共益費の額の改定などの業務を行っていただきます。
90	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 4 共益費の徴収及び執行	生活保護受給者は共益費一括徴収の対象に含むのかご教示ください。	生活保護受給者も共益費一括徴収の対象とする予定です。
91	管理業務水準書 Ⅲ 一般管理に係る業務 1 5 所管地域の県営住宅用地の管理	予算の範囲内で適正管理を行うとありますが、「予算」とは指定管理者の予算か兵庫県の予算かご教示ください	指定管理者の予算です。
92	管理業務水準書 Ⅳ 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事	各地区における過去4年間の実績件数を頂いておりますが、同様に過去4年間の実績額をご教示願います。	現事業者の裁量で実施しているため、県では把握していません。
93	管理業務水準書 Ⅳ 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事	神戸地区について、一般・緊急修繕の過去3年間の工事内容及び金額実績をご教示ください。また、阪神南地区と比較して実績件数が2倍近い件数となっておりますが、突発的な理由などがあればご教示ください。また、平成30年度以降に指定管理料に追加で県が指定管理者に支払った金額(災害時の修繕費用など)があれば、年度・科目ごとに金額をご教示ください。	工事内容は、内容は、雨漏れ等による内装汚損工事、風呂釜工事、緊急通報システム誤作動修繕工事等が挙げられます。 実績金額及び突発的な理由は、指定管理者から報告を求めていますので県では把握しておりません。 火災共済等からの見舞金については以下のとおりです。 平成30、平成31年度:なし 令和2年度:800千円 令和3年度:1,000千円

94	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事	給水設備や浄化槽など、共同施設に関する記載がありませんが、指定管理者の業務から除外として考えて良いのかご教示ください。（給水ポンプや貯水槽設備等）	給水施設や浄化槽も含まれます。
95	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (2) 負担区分の例外	負担区分の例外として、退去者負担の退去後補修を督促しても履行がない場合及び法的処置による強制退去の場合の指定管理者の負担実績を各々過去4年分、ご教示ください。	指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。
96	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (3) 樹木の剪定	3m以上の高木剪定以外の費用は、自治会負担との認識で間違いないでしょうか。その場合、指定管理者が負担する高木剪定費用について、過去5年分の実績金額をご教示ください。	原則として、3m以上の高木剪定以外の費用は自治会で負担していただきます。 高木剪定費用は指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。
97	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (3) 樹木の剪定	樹木の剪定について、指定管理者の負担実績を過去4年分、ご教示ください。	指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。
98	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (3) 樹木の剪定	指定管理者負担となる3m以上の高木の本数を団地別にご教示ください。	指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。
99	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (4) 排水管の洗浄	各戸の排水横枝管以外の排水管清掃を年1回実施する仕様となっておりますが、過去5年分の実績金額についてご教示願います。	指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。
100	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (4) 排水管の洗浄	排水管の洗浄について、指定管理者の負担実績を過去4年分、ご教示ください。 また、自治会負担の横枝管洗浄作業も1年に1度の実施が決まっていますが、自治会に請求するのか、これに要する費用は都度、協議するのをご教示ください。	負担金額は指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。 横枝管の洗浄については自治会負担となりますので、指定管理者が費用を負担する必要はありません。（ただし、自治会が負担できない場合は指定管理者の負担について協議が必要） また、費用の支払方法や負担額などは指定管理者と各住宅の自治会が協議のうえ決めていただきます。
101	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 1 一般修繕・緊急修繕工事 (5) 屋内式ガス風呂釜設置台帳の管理	「屋内式ガス風呂釜設置台帳」は指定管理者引継時に頂けるのでしょうか。また、屋内式ガス風呂釜について過去4年間の取替え、又は補修実績をご教示願います。	台帳は引き継ぎます。 取替・補修実績は指定管理者から報告を求めていますので県では把握していません。
102	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 2 空家補修工事	過去4年間の空家補修戸数の情報を頂いておりますが、過去4年間の年度毎の補修費（金額）についてご教示願います。	県で把握している令和3年度分を回答します。 【神戸地区】 382,733千円（3たん地区含む） 【阪神南地区】 207,848千円
103	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 2 空家補修工事	空家補修については標準仕様書に基づき実施するとありますが、標準仕様書の具体的な内容をご教示ください。	工事内容は「空家補修工事標準仕様書」（要綱集P163～P176）のとおりです。
104	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 2 空家補修工事 (1) ウ	入居者の入居取りやめに伴い未入居期間が長期化した場合に行う再修繕した場合、精算となりますでしょうか。	再修繕に要する費用を合算し、入居があった時点で精算します。

105	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 2 空家補修工事 (5)	「借上県営住宅については、賃貸人（独立行政法人都市再生機構等）からの請求に基づき、退去時に補修費を支払う」とありますが、過去3年間で支払った補修費の実績金額及び件数についてご教示ください。（神戸地区）	平成31年度 件数：257件、金額17,960千円 令和2年度 件数：47件、金額3,047千円 令和3年度 件数：53件、金額4,461千円
106	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 2 空家補修工事 (5)	借上住宅の補修費は525千円前後という認識でいいかご教示ください。	借上住宅の退去時の補修費は、おおよそ100千円～200千円/戸です。（指定管理者の負担となります。）
107	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 3 火災及び天災等の災害復旧工事	各項目において、指定管理者による復旧と明記されていますが、どのような復旧内容があるのか過去4年分、ご教示ください。	一例としては、火災発生住戸の現状復旧や屋上防水シートの修繕等があります。
108	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 3 火災及び天災等の災害復旧工事	入居者に過失がない場合の火災等の復旧や災害等の復旧について、指定管理者が保障する内容をご教示ください。	火災や災害等により住宅に損傷が発生した場合は指定管理者において、原状復旧していただきます。
109	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 3 火災及び天災等の災害復旧工事 (2)	過失者不明又は過失者による復旧が困難な場合、県が加入する火災保険の補償額を超える復旧費について、過去4年間の実績金額並びに件数についてご教示願います。	【神戸地区】 7件、1,447千円 【阪神南地区】 7件、11,616千円 (うち1件の修復経費が約10,000千円の負担)
110	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 3 火災及び天災等の災害復旧工事 (2)	災害復旧工事について、県が加入している火災保険の保証額を超える額（復旧費の約7%の額）は指定管理者の負担とするとありますが、現在、県が加入されている保険会社はどこかご教示ください。複数の保険会社で保険を分担している場合は、幹事保険会社はどこかご教示ください。	保険会社は、(公社)全国公営住宅火災共済機構です。
111	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 4 共同施設の修繕工事	集会所の修繕について指定管理者が行う範囲をご教示ください。	要綱集155ページを参照してください。
112	管理業務水準書 IV 維持、補修に係る業務 4 共同施設の修繕工事	本項目に係る修繕とはどのような物か、ポンプ室や貯水槽等、建築設備にかかるようなものも含まれるのかご教示ください。 工事履歴について過去4年分、ご教示ください。	お見込みのとおりです。 なお、工事履歴は指定管理者から報告を求めていますので県では把握しておりません。
113	管理業務水準書 V その他の事項 1 管理事務所について	「一般財団法人神戸住環境整備公社と引き続き連携するため」とあるが、具体的な連携内容についてご教示願います。	総合案内窓口を設け、神戸市営住宅等のパンフレットを配布し、入居希望者が訪れた際に適切な窓口(8階)を案内する等の連携を行っていただきます。
114	管理業務水準書 V その他の事項 1 管理事務所について	水準書に記載の(ア)事務所使用料(イ)光熱水費等の負担に記載の金額は、それぞれ消費税込の金額という理解で良いでしょうか。また、当該事務所の管理費(共益費)は含まれておりますでしょうか。	税込金額です。 管理費は、光熱水費等の負担に含まれます。
115	管理業務水準書 V その他の事項 1 管理事務所について	神戸地区の事務所について、事務所備品等貸与品があればご教示ください。また、費用が発生するのであれば金額も併せてご教示ください。	仮協定締結後、引継の際に現指定管理者と協議していただきます。

116	管理業務水準書 V その他の事項 1 管理事務所について (2) 施設の維持管理にかかる経費	新長田庁舎の事務所における現状の電話回線数をご教示願います。また、過去4年間における電話使用料の実績金額並びに既設の電話交換機を使用したときに費用が発生する場合、その費用についてもご教示願います。	電話回線数は、約20回線です。その他は現指定管理者の裁量で実施しているため、県では把握しておりません。
117	管理業務水準書 V その他の事項 1 管理事務所について (2) 施設の維持管理にかかる経費	事務所の清掃委託業者は指定管理者で選定することが可能なのかご教示ください。	事務所の清掃は新長田合同庁舎としての清掃対象範囲外であるため、必要であれば指定管理者で選定していただきます。なお、共用スペースの清掃費用は光熱水費等の負担に含まれています。
118	管理業務水準書 V その他の事項 2 事業実施状況の監視・検査の実施 (2) 入居者アンケートの実施	入居者アンケートの対象者、アンケート内容は貴県の指定がありますか。	アンケート内容は県が指定しています。アンケート対象者は県で指定していませんが、概ね自治会役員等を対象としています。
119	管理業務水準書 V その他の事項 7 県営住宅管理システムの運用 (1) 県営住宅管理システムの設置等	通信回線及びシステムの端末機は、指定管理者の負担とありますが、パソコン並びにプリンターにおける必要スペックについてご教示願います。	【推奨端末】 プロセッサ: 2ギガヘルツ (GHz) 以上のプロセッサ メモリ: 4GB (メインメモリ) ハードドライブの空き領域: 32ビット版OSで16GB、64ビット版OSでは32GB 【プリンタ】 推奨機はキャノンLBP441ですが、以下を満たしていれば使用可能です。 ・ A3印刷可 ・ 両面印刷可 ・ 手差しトレイ有 上記と別にカラー印刷可能なプリンタ1台が必要です。
120	その他事項	神戸地区の現在の管理事務所の職員数とその内訳(役職、担当業務ごとの人員数等)をご教示ください。また、臨時職員数と臨時雇用期間をご教示下さい。	事務所の人員は、所長、副所長含めて59名です。(3たん地区含む)(R2.8.1時点) 内訳や臨時雇用期間については、事業者の個別事情がありますので、回答は差し控えていただきます。
121	その他事項	現運営団体(兵庫県住宅供給公社)が管理運営のため、日常業務にて使用する車両の台数をご教示ください。また、直近年度の駐車場費用も併せてご教示願います。	現指定管理者の裁量で実施しているため、県では把握しておりません。
122	その他事項	業務水準書内に記載の実績金額ですが、税込金額という理解で良いでしょうか。税込金額の場合平成30年は消費税8%、令和2年からは10%と想定されますが令和元年は9%でしょうか、それともすべて10%に換算済みかご教示ください。	当時の税率に応じた税込金額です。
123	その他事項	神戸地区の過去実績件数等は、3たん地区(但馬地区、丹波地区、淡路地区)を除いた数値という認識でよろしいでしょうか。(12入居マナーの向上及び要望・苦情・相談の処理(3)参考 神戸地区の過去4年間の実績を除く)	注釈の記載が無いものは、3たん地区を除いた数値です。