

募集要項等に関する質問回答書1 (R8.8.21回答)

質問No.	質問する資料名	該当ページ等	質問項目	質問	回答																						
1	募集要項 業務仕様書	P1	2. 対象施設 別紙1	文京町住宅の棟数を確認したい。 募集要項は6棟、業務仕様書(別紙1)は4棟	文京町住宅はRC造3棟と木造戸建3戸があり、建物としては6棟ありますが仕様書上は便宜上木造戸建3戸を4号棟として一括して整理していることから差異が生じているものです。																						
2	業務仕様書	P1	5. 業務の実施場所	なお、新潟県住宅供給公社が現在事務所として利用している物件(※)の利用を希望する場合は、事業計画書にその旨記載することとあるが、家賃はいくらか？(積算のために必要)	現在、新潟県住宅供給公社がとして利用している物件については、下記の2件です。 ①新潟市中央区(公社総合ビル内) 令和9年度以降の新所有者が未定であることから現時点で家賃をお伝えすることはできません。なお、現在県営住宅事務所に使用している面積は概ね97㎡程度となりますので、積算する際の参考としてください。 ②新潟市北区(豊栄事務所) 現在の家賃は約154千円／年ですが、今後所有者との協議の中で変動が生じる場合もあります。																						
3		P6	8. 指定管理者が行う業務 (4)その他の事務について ②防火管理者の設置等の事務について	「他団地については団地内入居者から選任しても差し支えない」とあるが、指定管理者でもいいのか？	お見込みのとおりです。なお、防火管理者については、講習の受講など必要な対応を講じてください。																						
4			別紙4 口座振替について	・直近の手数料額は？ ・入居率の推移(全体)は？ ・現管理者と入居者の口座振替契約を引き継げるのか？ ・指定銀行は第四北越銀行、入居者に指定銀行の口座を開設してもらう方法なのか、銀行を問わない方法なのか(収納代行？)	・R7実績で口座振替手数料は年額約35万円、窓口手数料は約40万円です。なお、R8は手数料の改定があり窓口手数料が増加しており、直近の口座振替手数料及び窓口手数料の合計は約10万円／月(R8.7実績)となっています。 ・入居率の推移(全体)はNo.16のとおり ・手続きが必要で経費がかかりますが引き継ぎは可能です。 ・現在の公社の取扱金融機関の中から開設してもらう予定です。なお、取扱金融機関とは別途契約が必要です。なお、現在公社では5つの口座を持っており他9行と口座振替及び窓口収納のための契約を締結しています。																						
5			別紙6 エレベーター保守について	エレベーター保守はメーカー系列指定があるか？ 独立系は可能か？	適切な保守管理が行えるのであれば特に指定はありませんが、緊急時の部品調達等の迅速な対応のため、現在はメーカー系の業者に保守を委託しています。																						
6			別紙6-6 消火器について	消火器は取替、詰め替えの別はあるか？ その、実施履歴はあるか？	消火器は取替えのみ行っています。実施履歴は以下のとおりです。 <table><tr><td>H28</td><td>H29</td><td>H30</td><td>R1</td><td>R2</td><td>R3</td><td>R4</td><td>R5</td><td>R6</td><td>R7</td><td>R8</td></tr><tr><td>81本</td><td>75本</td><td>42本</td><td>42本</td><td>32本</td><td>49本</td><td>269本</td><td>157本</td><td>72本</td><td>7本</td><td>30本</td></tr></table>	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	81本	75本	42本	42本	32本	49本	269本	157本	72本	7本	30本
H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8																	
81本	75本	42本	42本	32本	49本	269本	157本	72本	7本	30本																	
7	申請関係書類		様式1～4 法人の所在地について	様式1「指定管理者指定申請書」の「主たる事務所の所在地」と様式2および3「誓約書1および2」の「法人等の所在地」と様式4「法人等の概要」の「法人等の主たる事務所の所在地」、「法人等の県内における事務所の予定地」(主たる事務所が県内にない場合)は、どのような解釈か？ 本社が県外で、支店が県内である場合、本件指定管理業務を遂行する(予定)の事務所を主たる事務所とするか、応募する事業者にとっての主たる事務所なのか？	様式1～3: 法人の所在地(本社)を記載してください。 様式4: 法人等の主たる事務所の所在地→法人の所在地(本社)を記載してください。 法人等の県内における事務所の所在地→本社が県内になく、今後設ける予定の県内事務所の所在地を記載してください。																						

募集要項等に関する質問回答書1 (R8.8.21回答)

質問No.	質問する資料名	該当ページ等	質問項目	質問	回答										
8			様式6 公営住宅又は類似施設の主な管理業務実績	「注」1 施設の管理業務実績を記載した書類を添付してください。」とあるが「様式6」に記入する事で足りるのか？「添付」とは具体的には何か？協定書等を添付するのか？（契約の相手方への配慮、また、資料が膨大になるため。）	様式6に記載するとともに、それを証する書類の写し（大冊の場合は管理受託等していることがわかる部分のみで可）を添付してください。 なお、当該添付書類については本公募の審査にのみ使用し、後日、行政情報の公開請求があった場合でも原則非公開とします（新潟県情報公開条例 第7条第3号イ）。										
9			様式9 収支計画書	1行目の県営住宅管理費（修繕費を除く）は「人件費」、「事業費」、「事務費」の小計か？ 「県営住宅管理費」＋「一般管理費」＝「管理運営経費計」 「管理運営経費計」＝「指定管理料」 という理解でよろしいか？	お見込みのとおりです。										
10			様式9 収支計画書	施設管理、保守・点検の作業員賃金について 全て委託の場合、委託料に含まれる為「作業員賃金」は「0」という考えでよろしいか。また、自社社員で作業する場合はその賃金は「人件費」で計上している為、施設管理、保守・点検での計上は不要と考えてよろしいか。 「原材料費」についても同様か。	人件費、施設管理費、保守・点検費について、様式の積算項目によって整理できない場合は、適宜必要な項目、内訳を追加してください。その際、上記3項目を別の項目に含む場合は、備考や余白にその旨記載してください。										
11			様式9 収支計画書	「管理に係る経費」基準額は5年の総額を5で割った金額とするのか？ （年々の物価上昇を考えると1年目から5年目まで経費が上昇する見込みであるため）	毎年度同一の金額である必要はありません。毎年度の提案額を記載してください。ただし、各年度、指定管理基準額（83, 443千円／年）の範囲内である必要があります。										
12			様式9 収支計画書	見積積算のため、各棟ごとの階数および延べ床面積一覧が欲しい。	別紙のとおり。										
13			様式9 収支計画書	緊急通報施設の有無は？	緊急通報施設はありません。										
14			様式9 収支計画書	電波障害対策施設の有無は？	早通南団地及び北団地の建物の影響で一般住宅に電波障害が発生しているため、電波障害対策施設があります。計2カ所										
15	その他		公園管理について	早通南団地で「公園の管理は新潟市」とのことを聞いたが、全部の新潟市内県営住宅に言えることか？ 遊具点検は必要か？	早通団地の公園の一部は、新潟市の所有となっており、その部分は市で管理しています。 その他の団地については、県所有地のため県（公社）で管理しています。 遊具は定期的に点検が必要です。										
16				・入居率の推移（全体）は？	新潟県営住宅（新潟市内）の各年度末時点での入居率の推移は下表のとおりです。 （単位：％） <table><tr><th>R3年度末</th><th>R4年度末</th><th>R5年度末</th><th>R6年度末</th><th>R7年度末</th></tr><tr><td>72.8</td><td>71.4</td><td>69.4</td><td>67.7</td><td>65.4</td></tr></table> ※ 空室には政策空家を含む。 政策空家：建替・住戸改善事業実施中のもの及び今後これらの事業を実施するための仮住戸として募集停止しているもの並びに老朽化等のため募集停止している住戸	R3年度末	R4年度末	R5年度末	R6年度末	R7年度末	72.8	71.4	69.4	67.7	65.4
R3年度末	R4年度末	R5年度末	R6年度末	R7年度末											
72.8	71.4	69.4	67.7	65.4											