

募集要項等に関する質問回答書3(R8.8.25 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	P2	6.経理に関する事項	『(1)イ 修繕に係る経費』について、差し支えない範囲で過去複数年の修繕に係る経費の年度額、主な支出となった修繕内容とその金額を教えてください。	R7 87,147千円、R6 80,756千円、R5 87,037千円で主な支出では、空き部屋修繕工事(約100～200万円／部屋)です。
2		P4	7.県と指定管理者のリスク分担	『※必要に応じ一定の保険』とは具体的にどのようなものを想定すればよろしいでしょうか。	特に想定しているものではありませんが、適正な管理運営を行う上で指定管理者の賠償能力を担保するために必要な保険があればという趣旨です。
3		P5	10.申請書類	『⑮経理に関する規定類』とはどのようなものを準備すればよろしいでしょうか。	経理処理の統一、不正防止、内部統制の確保等のため、御社で整備する経理規程、会計規程、財務会計規程などを提出ください。
4		P7	12.(2)評価項目	『施設管理の評価』における日常的な巡回体制について、現在の巡回人数、巡回頻度について教えてください。	年2回、2人体制で団地点検を実施しています。また、必要に応じ適宜巡回を行っているところです。
5	業務仕様書		管理運営体制について	新潟県住宅供給公社で現在県営住宅(新潟市内)を管理運営している体制(担当)、人数についてご教授いただきたい。	人数の重複がないように主担当を記載しています。 新潟事務所:総括1名(豊栄事務所兼務)、窓口業務1名、修繕業務1名、督促関係2名 豊栄事務所:使用料関係1名、窓口業務1名、修繕業務1名
6		P1	5.業務の実施場所	新潟県住宅供給公社さまが現在利用している物件を利用したい場合、家賃はどのくらいを想定すればよいでしょうか。	回答書1-2のとおり
7		P1	5.業務の実施場所	上記物件で新潟県住宅供給公社さまが使用している什器(書棚等)は相談等で譲渡もしくは購入できるのでしょうか。	別途交渉は可能です。
8		IP	6.業務時間	窓口業務の開設時間について、お盆期間、年末年始はどのように対応すればよいでしょうか。	官公庁の開庁日に準じて設定してください。 現在、年末年始は12/29～1/3は休業です。なお、お盆期間は通常通り営業しております。

募集要項等に関する質問回答書3(R8.8.25 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												
9		1P	7.県営住宅管理システム	システムを搭載した端末機器は、何台貸与いただけるのでしょうか(事務所ごとに1台等)。	現在、公社にて従事職員8名で、システム端末8台を使用しております。同様の基準で貸与しますが、その際はリース契約を締結してもらう必要があります。												
10				システムの維持管理費について、現在の実績はいくらくらいでしょうか。	R8年度契約額は約118万円(システム賃借料含む)です。												
11		3P	8.指定管理者が行う業務	『(1)管理関係事務について①公募及び入居業務について』セについて、現在の空室状況をお教えてください。	回答書1-16のとおり												
12		4P	8.指定管理者が行う業務	『(2)駐車場の管理関係事務について①駐車場使用の手続きについて』現在の駐車場の場所の変更の希望があった場合、どのように対応していますか。	一度解約し、新たに申し込みをしてもらっています。												
13				『(2)駐車場の管理関係事務について①駐車場使用の手続きについて』複数台の利用希望があった場合、どのように対応していますか。	複数台貸し出していますが、1世帯1台を確保する必要があるため、入居が増えて駐車スペースが不足した場合は、明け渡してもらいます。												
14				『(3)維持修繕・保守点検等について ①県営住宅等の維持修繕について』県による直轄修繕を実施した主な内容をお教えてください。	直近の令和5年度～令和7年度に実施した直轄修繕については、下記のとおりです。 <table><tr><th>工事種別</th><th>R5</th><th>R6</th><th>R7</th></tr><tr><td>屋上防水改修工事</td><td>早通南16号棟、26号棟</td><td>早通南10号棟、16号棟、 早通北40号棟</td><td>新金沢2号棟</td></tr><tr><td>外壁改修工事</td><td></td><td>早通南29号棟、新金沢1号棟、 上新栄町3号棟</td><td>早通南11号棟、18号棟</td></tr></table>	工事種別	R5	R6	R7	屋上防水改修工事	早通南16号棟、26号棟	早通南10号棟、16号棟、 早通北40号棟	新金沢2号棟	外壁改修工事		早通南29号棟、新金沢1号棟、 上新栄町3号棟	早通南11号棟、18号棟
工事種別	R5	R6	R7														
屋上防水改修工事	早通南16号棟、26号棟	早通南10号棟、16号棟、 早通北40号棟	新金沢2号棟														
外壁改修工事		早通南29号棟、新金沢1号棟、 上新栄町3号棟	早通南11号棟、18号棟														
15				『(3)維持修繕・保守点検等について ③日常における点検業務について』イの敷地内樹木の剪定等の過去の実績・費用等をお教えてください。	剪定及び除草経費は次のとおりです。(修繕に係る経費から支出) R5年度 328万円 R6年度 575万円 R7年度 672万円												
16		P5		『(4)その他の事務について①住宅管理人の設置等の事務について』ア現在の住宅管理人の選定状況(人数等)をお教えてください(建物1棟につき1人選任するの法等)。また、管理人報酬はいくらくらいを想定すればよいでしょうか。	早通団地を除く各団地に1名ずつ(文京町はRC造と木造戸建で1名ずつ)の計7名です。管理人報酬は総額で約25万円程度です。												
17				『(4)その他の事務について①住宅管理人の設置等の事務について』イ 自治会連合会に委託している管理業務はどのようなものがありますか。委託する場合、報酬は必要でしょうか。	現在、住宅管理人業務及び駐車場の管理に関する業務を自治会連合会に委託しており、その他の業務については、連合会との協議によります。報酬は必要で、委託料の実績は早通南・早通北それぞれ約100万円程度です。												

募集要項等に関する質問回答書3(R8.8.25 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
18		P6		『(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』現在の防火管理者の選任状況はどのようなものですか(団地で1人等)。現在は早通は南と北で1人の選任なのでしょうか。また、その業務は住宅供給公社さまが実施しているのでしょうか。	早通(南北)団地は公社職員1名を防火管理者として選任し、消防訓練を実施しています。その他の団地では各団地ごとに住民の中から1名を防火管理者として、団地管理人等から選任してもらっています。
19				『(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』選任された防火管理者の方に報酬はお支払いしていますか。	報酬はありません。
20				『(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』防火管理者講習を住民の方に受講していただく場合、講習費等は指定管理者の負担になるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
21				『(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』消防訓練の現在の実施状況、その内容について教えてください。	実施状況等については、各団地の防火管理者に任せているのが実態ですが、やり方等質問があれば、返答しています。
22				『(4)その他の事務について③入居者等からの苦情等の処理について』現在はあるような方法で苦情・要望を受け付けているか教えてください。	電話か窓口で受け付けております。
23				『(4)その他の事務について③入居者等からの苦情等の処理について』差し支えない程度でどのような苦情・要望が多く寄せられているか教えてください。	騒音問題・無断駐車・近隣トラブル・共用部の私物放置・鳥害やハチの巣対応・除雪の要望
24		P7	9.業務目標「収納率」と「目標値」について	仕様書 9「業務目標」に「前年度末時点の県営住宅使用利用等収納率(現年度分):98.4%以上」「前年度末時点の県営住宅使用利用等収納率(過年度分):41.9%以上」とされていますが、近年(令和7年度末時点等)の収納率、空室率をご教授いただきたい。また、滞納者の割合・人数についてもご教授いただきたい。	令和7年度末時点の収納率は、現年度分で98.4%、過年度分で37.6%です。空室率は、回答書1-16のとおりです。滞納者については、No.30を参考としてください。
25		別紙1	管理施設の概要	今後2、3年程度で県の直轄修繕で予定されているものがあれば教えてください。	R9年度に予定している直轄修繕(屋上防水、外壁改修)は、早通南団地で3棟、早通北団地で2棟を予定しています。
26		別紙2	指定管理者が行う県営住宅管理事務一覧	『●管理関係』38現在住宅用途以外の使用者はどのくらいいますか。	現在、おりません。
27				『●管理関係』49収入超過者に対する住宅のあっせん等とは、どの程度まで行っていますか。	現在、収入超過者には特にあっせんはしていません。(高額所得者には公社の賃貸物件を紹介しています。)

募集要項等に関する質問回答書3(R8.8.25 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
28		別紙4	県営住宅(新潟市内)に係る家賃等徴収事務に関する仕様書	『2.納入の通知及び徴収』(1)家賃等預り金に係る口座は、いくつ用意すればよいのでしょうか。	口座数に関する指定はありませんが、現在、住宅供給公社では5つの専用口座を開設して管理しています。その他9つの金融機関と口座振替及び窓口収納の契約を締結し、メインの口座に送金してもらい公社で収納を行っています。
29				『2.納入の通知及び徴収』(8)現在、家賃等の収納に係る手数料は月当たりいくらかかっていますか。	回答書1-4のとおり
30				『10.滞納者に対する手続き』差し支えない範囲で、現在の滞納状況をお教えてください(人数、金額、長期滞納者の滞納期間等)。	・毎月催告書等を送付するのは約100名(連帯保証人含む)です。 ・3か月以上の長期滞納者は約30名です。 ・R7の滞納額は現年度分で約430万円、過年度分で約720万円です。
31				『10.滞納者に対する手続き』(4)夜間督促を実施する時間帯をお教えてください。	過去実績では、18:30に団地に集合し、18:40～20:00督促、20:10には解散としています。
32		別紙5	県営住宅の修繕と費用の負担区分	『②給排水設備』給水ポンプ(ユニット等)を更新する場合は県と指定管理者のどちらの費用負担になりますか。	指定管理者の費用負担(協定で定める修繕に係る経費から支出)になります。
33		別紙6	保守点検業務内容について	『2.業務内容』(1)エレベーター保守点検の現在の点検業者、点検月をお教えてください。	(株)日立ビルシステム フジテック(株) 定期点検:3か月に1回 遠隔点検・監視: 毎日 法令点検:年1回
34				『2.業務内容』(2)貯水槽清掃の現在の施工業者、点検月をお教えてください。	(株)きらめき(入札にて決定) R7年度は1月～3月
35				『2.業務内容』(2)②イ 施設保守点検の水質検査(残留塩素検査)はすべての棟で週1回実施しているのでしょうか。また、実施している場合はどなたが検査を実施しているのでしょうか。	各団地の給水施設の水質検査を毎月実施しています。実施は保守点検委託業者です。
36				『2.業務内容』(2)②ウ簡易専用水道検査はすべての棟で実施しているのでしょうか。また、実施している場合は現場検査でしょうか、書類検査でしょうか。	各団地の受水槽を現場検査にて検査しています。
37				『2.業務内容』(3)防火設備保守点検の現在の点検業者、点検月をお教えてください。	消火器点検 (株)興電社 8月・2月 自火報点検 新潟ニッタン(株) 8月・2月 非難はしご点検 (株)興電社 7～8月・1～2月
38				『2.業務内容』(3)②ケ 消火器薬剤詰替はどのように実施しているのでしょうか。	今のところ、内部点検し問題がなかったため、薬剤詰替は実施していません。

募集要項等に関する質問回答書3 (R8.8.25 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
39		その他		それぞれの建物の耐震診断、アスベスト調査は実施済みでしょうか。	耐震診断及び耐震改修工事について、除却予定が明確なものを除き、実施済みです。 また、吹付アスベスト等調査については、実施済みです。
40	申請関係書類様式		様式8-14 従業員の雇用・労働条件	『①組織図』とは会社全体のものが必要でしょうか。それとも、本業務に係る人員構成等の組織図を指すのでしょうか。	本指定管理業務に係る人員構成(本社等集中管理部門を含む)を記載ください。
41			様式9 収支計画書	『光熱水費』の現在の実績をお教えいただけますでしょうか。	豊栄事務所:電気ガス水道 35万円/年 新潟事務所:他の公社事業と同一事務所のため算出不可
42				『住宅管理人の管理人報酬』等は、どの科目で計上すればよいとお教えください。	事業費＞施設管理、及び施設管理の内訳＞委託料に計上してください。
43			別紙5 県営住宅の修繕と費用の負担区分	『③電気設備』各建物の共用照明器具のLED化は、どの程度実施されているかお教えください。	部分的にLED照明器機への入替を行っている箇所もありますが、住棟全体として完了しているのは2棟です。なお、昨年度から直轄修繕で県営住宅共用部のLED化改修を進めているところです。
44					