

指定管理者募集に関する質問と回答

番号	目次	頁	項目	質問	回答
1	長崎県営住宅等指定管理者募集要項	3	(3)管理業務の執行体制	必要な人員を事務所に配置することとあり、事務所箇所は現状確保とありますが、各事務所それぞれ記述人員配置が必要か。兼任、兼務は可能ですか。	原則、記述の人員配置が必要であるが、各種仕様書に記載の業務遂行に支障がなければこの限りではありません。兼任、兼務についても同様に支障がなければ事業者の判断とします。
2	長崎県営住宅等指定管理者募集要項	3	(3)管理業務の執行体制	「専門性を有する工事監督者を1名以上配置する」とあるが、具体的に必要な資格がありますか。	資格の有無は問いません。
3	長崎県営住宅等指定管理者募集要項	10	16 指定管理者の決定及び管理業務に係る負担金	(2)「…申請時に提案のあった管理業務に係る提案価格を下回る場合があります。」とは、どのような意味ですか。	本県が提示する仕様書等に記載する業務の遂行に必要な経費が計上されていると判断した場合を想定しています。
4	管理運営業務共通仕様書	21	(4) 駐車場使用に係る秩序の維持	運輸支局照会で個人情報が提供されない場合、警察照会により撤去依頼となるがよいですか。	運輸支局照会で個人情報が提供されない場合は、まずは、放置車両に警告文の掲示等を実施することとし、それでも放置が続く場合は警察への撤去依頼を行ってください。
5	管理運営業務共通仕様書	4、21	P4(4)地代家賃証明書・入退去証明書の発行 P21(7)自動車保管場所使用承諾証明書の発行交付	①証明書は誰の名前で交付するのか、また、交付手数料の徴収は必要となりますか。 ②手数料を徴収する場合、徴収業務委託契約を締結しますか。手数料は指定管理者の収入と考えてよろしいですか。	①指定管理者名の交付となります。交付手数料の徴収は指定管理者の判断とします。 ②交付手数料を徴収する場合、指定管理者の収入とすることから、徴収業務委託契約は締結しません。
6	管理運営業務共通仕様書	24、25	4 家賃徴収会計年度任用員に関する業務	今回、大型団地の管理業務(退去検査を除く)とあり、業務内容に記載がないですが、退去検査や住戸内の確認は「専任管理人」の業務から外れますか。	「専任管理人」の業務から外れます。指定管理者で実施することになります。
7	県営住宅等管理業務量一覧	別紙1	◎印刷製本一退去・修繕等	「緊急連絡用チラシ」とは何ですか。	指定管理者の連絡先を掲載したチラシです。退去者に対して配布することを想定しておりますが、「住まいのしおり」等で連絡先が掲載されている場合は不要とします。
8	個別仕様書(管理関係業務)	8	退去時の検査項目	網戸についてはこれまで個人負担で設置し退去時原則撤去でしたが、網の張替を行い建て付けるとあるが県負担に変更になりますか。	これまでどおり個人負担です。
9	個別仕様書(維持修繕関係業務)	5	給水施設保守点検及び清掃業務仕様書 3 業務概要 (1)給水施設	ポンプの点検・水質検査が①上半期 ②下半期に分かれているが同じ箇所を年2回点検するという理解で良いですか。	年1回の点検であり、上半期と下半期に分けて計画的に実施してください。
10	個別仕様書(維持修繕関係業務)	19	県営住宅等に係る維持修繕関係業務の概要 ②空家修繕	入居者負担は畳替・襖張替のみでそれ以外は指定管理者負担とありますが、壁・建築・清掃等これまで入居者負担だった費用は管理業務に要する経費に含まれますか。	ただし書きに明記しているとおり、状況確認の上、入居者の責による破損と認定した場合の費用については、入居者の負担となります。具体的な範囲は別添の「長崎県営住宅修繕要領」を参照してください。

指定管理者募集に関する質問と回答

番号	目次	頁	項目	質問	回答
11	個別仕様書 (維持修繕関係業務)	20	2 計画修繕	①共用部電灯LED交換と②住戸内県設置分LED交換を計画的に実施とありますが、その費用も管理業務に要する経費に含まれますか。	管理業務に要する経費に含まれます。
12	県営住宅等管理業務量一覧	別紙1	募集戸数	県営住宅等に係る維持修繕関係業務の概要記載の長期未活用空き住戸分150戸程度を含む戸数ですか。	募集戸数及び入居申込受付の数を誤って提示していたため、以下のとおり修正します。 合計:600戸 県南地区:400戸(長崎地区:300戸、諫早地区:50戸、大村地区:50戸) 県北地区:200戸 修正後の業務量一覧は別添のとおりです。
13	長崎県営住宅等管理運営業務共通仕様書	1	募集案内書等の作成	「住まいのしおり」の作成費用は指定管理者の負担ですか。	管理業務に要する経費に含まれます。
14	長崎県営住宅等管理運営業務共通仕様書	2	選考又は抽選の実施(定期募集)	新入居者の県警照会は指定管理者が直接するのですか。	指定管理者で県所有のシステムに入居者情報を入力するとともに、照会者名簿を作成したうえで、県へ送付していただき、県警への照会は県で行います。
15	長崎県営住宅等管理運営業務共通仕様書	3	特定入居、目的外使用に関すること	特定入居・目的外使用の申込みも直接指定管理者で受付するのですか。	特定入居及び目的外使用については、入居決定および指定管理者への通知までは全て県で行い、入居手続きについては指定管理者で実施することとなります。
16	長崎県営住宅等管理運営業務共通仕様書	5	収入申告書の確認、収入情報等のデータ入力	収入申告書の未提出者への直接訪問指導は指定管理者が実施するのでしょうか。	2月中旬頃時点での未提出者に対し、指定管理者が訪問指導を行います。
17	長崎県営住宅等管理運営業務共通仕様書	11	強制執行に係る県営住宅等明渡し手続	強制退去時の家財等運搬業者の手配及び費用負担も指定管理者で実施するのでしょうか。	家財等運搬業者の手配は裁判所執行官及び県で行い、費用については県で負担します。
18	長崎県営住宅等管理運営業務共通仕様書	17	県営住宅等の火災及び事故等の事務処理に関すること 4(2) a)ウ(ア)	火災による被災部分の原状復旧は、火災保険による対応も可能ですか。	原状復旧は火災保険で対応することとなります。
19	長崎県営住宅等管理運営業務共通仕様書	21	駐車場使用に係る秩序の維持	強制バリカーの設置は県職員の立会いなしで実施するのでしょうか。	基本的に指定管理者で行っていただきますが、原則、県職員も同行します。
20	個別仕様書 (維持修繕関係業務)	20	2計画修繕(1)	⑤住宅用自動火災報知機の交換工事はこれまで県で実施していましたが、指定管理者で実施するのでしょうか。	県で実施します。
21	一般修繕(緊急修繕)業務フロー	1～6	参考1	全ての工事において完了検査を行い工事完了毎に県に完了報告をするのでしょうか。また工事完了報告は工事台帳の提出のみでよいですか。	工事完了毎の県への完了報告は不要です。 業務フローの誤りがありましたので、修正後は別添のとおりです。

指定管理者募集に関する質問と回答

番号	目次	頁	項目	質問	回答
22	長崎県営住宅等指定管理者募集要項	5	6-(3)-ア	任用職員の業務内容を教えてください。	長崎県営住宅等管理運営業務共通仕様書P25 家賃徴収会計年度任用職員の配置状況(別紙1)の「3 業務内容」のとおりです。
23	長崎県営住宅等指定管理者募集要項	5	6-(3)-ア	現在の指定管理者の県北地区における事務所の室数は、佐世保市に1室で間違いないでしょうか。	1室のみです。
24	長崎県営住宅等指定管理者募集要項	5	6-(3)-ア	県北地区において、現在の指定管理者が借り上げている事務所を継承することは可能でしょうか。または同一建物で別室を賃借することは可能でしょうか。可能であれば資料等を教えてください。	現在の県北地区の事務所は、指定管理者が県北振興局長の許可を得て借り上げているため、当課でお答えすることができません。また、別室を賃借する場合は、県北振興局管理部総務課にお問い合わせ下さい。
25	長崎県営住宅等管理運営業務共通仕様書	11	3-2-(1)	強制執行に係る法的措置手続きについて裁判所への申請手続きはどちらの負担ですか。また、これに係る費用の負担はどちらですか。	申請手続きは県で行います。費用についても県で負担します。
26	長崎県営住宅等管理運営業務共通仕様書	11	3-2-(1)	現在の家賃収納率を教えてください。	R6徴収率は97.26%です。
27	個別仕様書(維持修繕関係業務)	19	別記1-1-(1)-②	空室修繕について、現在の長期未活用空住戸が約1,500戸とのことだが、県北地区の戸数は何戸でしょうか。	約700戸です。
28	個別仕様書(維持修繕関係業務)	19	別記1-1-(1)-②	現在の長期未活用空住戸は約1,500戸とのことですが、県としては一定数(一般定期募集・災害避難等)を除く住戸については、入居者を募集し活用するという見解ですか。	ご見解のとおり、長期未活用住戸の修繕を行い、募集して活用を図ることとしております。
29	3施設概要 保守管理業務仕様書	別紙5	7施設賠償責任保険	施設賠償責任保険のみの加入で、火災保険の加入は不要ですか。	火災保険は県で加入するため不要です。