

質問・回答

施設名 宇都宮市市営住宅

No.	質問要旨	回答
1	<p>前回公募時（2020年）の指定管理料の上限金額は1,722,677千円(税込)でしたが、今回の公募では1,730,013千円(税込)となっています。5年総額では7,336千円(税込)、年額では1,467千円(税込)となり0.1%の上昇となっていますが、追加業務費用や昨今の物価上昇は考慮されていますでしょうか。</p>	<p>指定管理料の上限額については、現在の指定管理料をベースとして、追加業務や物価上昇等の必要な経費を積み上げて算定しています。</p>
2	<p>指定管理料の上限金額について、総額で上限金額を超えていなければ年度毎の指定管理料に増減があったとしても問題ないとの認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>【各施設共通】No.2で回答します。</p>
3	<p>小規模修繕について1,300千円(税込)以上となる場合は貴市負担との認識ですが、記載の通り貴市負担で予算を確保された上での実施で間違いないでしょうか。また、1,300千円(税込)を超える見積を取得した場合、貴市から見積内容を分割し、1,300千円(税込)以下にするなどの指示や協議は無いとの認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>募集要項に記載のとおりです。</p> <p>小規模修繕の負担区分については、概算金額が1,300千円を超える場合、施工内容や見積金額等の状況に応じて、市と協議の上、決定することとします。</p>
4	<p>宝木及び瑞穂野市営住宅の団地再生事業に伴う入居者の移転に係る空家修繕について、空家修繕実施対象住戸は指定管理者にて選定可能との認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>移転先住戸については、本市があらかじめ住戸を選定し、入居者との交渉を経て決定しますので、市からの指示に基づき、住戸の空家修繕を実施してください。</p>

5	<p>本業務を行うにあたっては賃貸住宅管理業の登録が必須と認識しておりますが、申請時に同登録を行っていることが申請条件との認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>申請資格に、賃貸住宅管理業の登録の要件は課していません。</p>
6	<p>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。)</p>	<p>【各施設共通】 No. 3 で回答します。</p>
7	<p>リスク負担区分の表に記載のある「需要の変動」とはどのような場合を差しますでしょうか。</p>	<p>【各施設共通】 No. 4 で回答します。</p>
8	<p>16 提出書類 タ 国税の納税証明書(「その3の2」又は「その3の3」)及び市税完納証明書について電子納税証明書(PDF)を印刷したものの提出でよろしいでしょうか。</p>	<p>【各施設共通】 No. 5 で回答します。</p>
9	<p>指定管理期間中の新築又は用途廃止となる団地がありましたらご教示ください。また、該当団地は指定管理期間に費用を見込む必要があるか、見込む必要がある場合で新築される団地の保守点検内容・頻度・数量等の仕様をご教示ください。</p>	<p>指定管理期間中に用途廃止を予定している団地は、宝木市営住宅(17～28号棟・50～59号棟)、瑞穂野市営住宅(20～30号棟)の2団地であり、新築の予定はありません。</p>

10	敷地内の樹木について、倒木や枝の落下等による事故防止のため、事前の点検を確実に実施することとありますが、具体的な点検の方法や頻度等について想定されている内容がございましたらご教示ください。	月1回など定期的に市営住宅敷地内の樹木の点検を実施するとともに、特に、強風の予報がある場合などは事前の点検を徹底して行ってください。
11	募集計画案の作成にあたり、「毎月20戸程度確保すること」とありますが、対象住戸は指定管理者の裁量で決定するとの認識でよろしいでしょうか。また、当該募集を行うために毎月空家修繕を20戸実施する必要は無いとの認識で間違いないでしょうか。	対象住戸の選定については、指定管理者が案を作成した上で、市との協議等により決定します。また、空家修繕の件数については、お見込みのとおりです。
12	(1) ②イ ホームページの掲載について、ホームページにおいて入居希望者や入居希望者からの問い合わせが受けられるようにすることとありますが、連絡先の掲載をして問い合わせを受けられる仕組みとなっていれば良いという認識でよろしいでしょうか。	メールフォームの新設など、電話だけでなくメール等により問い合わせが受けられるようにしてください。
13	7(1) ⑥入居説明会は市の手配した会場とありますが、諸事情により当社手配が必要となったケースが発生した場合、その会場費は、市の負担という理解でよろしいでしょうか。	入居説明会について、市有施設での開催が困難な場合には、指定管理者の負担で会場を確保してください。
14	7(1) ⑥「入居のしおり」は毎年指定管理者にて印刷を実施していますが、原稿は今後も住宅政策課にて準備いただけるという認識でよろしいでしょうか。	「入居のしおり」原稿の作成に際しては、毎年度、市と指定管理者双方が必要な修正を行った上で、指定管理者が印刷するものとします。

15	ii 罹災部屋の鍵は、現在住宅政策課にて管理され、鍵貸し出し対応をいただいておりますが、次期は指定管理者が実施する運用に変更になるのでしょうか。	これまでも、指定管理業務として仕様書に位置づけております。
16	③単身者死亡世帯の親族等への対応において、戸籍や現住所調査の必要が生じた場合は、相続順位第3位までの調査を住宅政策課が公用申請にて実施していただけるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
17	③単身者死亡世帯の親族等への対応において、法定相続人が住宅返還手続きへの協力を拒む場合、裁判所への相続放棄申述受理証明書の提出を求める対応でよろしいでしょうか。※単身者死亡の世帯の場合、本人が死亡しているため、権利放棄書による残置物処分は、原則実施できません。相続人全員の同意が必要となります。	お見込みのとおりです。
18	③単身者死亡世帯の親族等への対応において、相続人不存在となった場合の相続財産清算人選任の申し立ては、宇都宮市が実施する予定であるという理解でよろしいでしょうか。また、予納金は、住宅政策課にて予算確保されているでしょうか。	単身死亡時における相続人不存在のケースについては、状況に応じて、本市において対応します。
19	口座振替による共益費徴収業務の対象となる3団地及び団地毎の実施予定年度をご教示ください。	下栗市営住宅において、令和8年度からの実施を予定しているほか、共益費徴収が困難な団地からの要請等に基づき実施することとし、詳細については市と協議の上、決定す

		るものとしします。
20	口座振替による共益費徴収業務を行う団地が追加又は、貴市の想定よりも時期が前倒しになった場合、要員体制などを変更する必要がある場合は貴市と協議のうえ、費用増額なども行えるとの認識でよろしいでしょうか。	指定期間5年間の中で、最大3団地での実施を想定しており、指定管理料の範囲内での実施を考えております。
21	共益費徴収に係る未収督促について、共益費の債権者についてはあくまでも自治会であるとの認識でよろしいでしょうか。指定管理者が未収督促を行う場合、非弁行為に該当する恐れがあることから、あくまでも業務として実施可能な範囲としては未収となっている事実を対象者へ伝えることのみでよろしいでしょうか。	共益費の債権者については、お見込みのとおりです。共益費の未収金については、自治会等から相談があった場合、電話や訪問、文書等による督促などの支援を行い、未収金の解消に努めてください。
22	共益費の口座振替による徴収を貴市で実施できない理由をご教示ください。	市営住宅における共益費の徴収支援のあり方について検討した結果、市管理ではなく、指定管理者による代行管理が最も効率的であると判断したところであります。
23	(4) ③自治会への運営支援業務に「入居者間のトラブル等に、助言、指導、仲裁等、積極的に対応すること」との記載がありますが、住宅政策課作成の入居のしおりに倣い、騒音の防止において「万一トラブルが生じたときは、その入居者同士で解決していただく内容である」と認識し	お見込みのとおりです。ただし、入居者間のトラブル等については、当事者同士の話し合い等による解決が困難な場合において、自治会の要請等に応じて、指定管理者による助言、支援等を実施してください。

	ており対応しています。仲裁により事態が悪化する可能性もあるため、原則は不介入という理解でよろしいでしょうか。	
24	(4)④入居者の安否確認に関する業務において、「関係者(連帯保証人・・・生活福祉課(生保世帯など))に聞き取りを行う」との記載がありますが生活福祉課には住宅政策課を介して問い合わせをする現行の運用から、今後は直接連絡が可能になるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 なお、現行の仕様書においても、指定管理業務として位置づけております。
25	(4)⑤放置車両が発生した場合の対応において、指定管理者は指導のみで、放置車両の処分は対象外という理解でよろしいでしょうか(自力救済禁止)。	お見込みのとおりです。 ただし、所有者が判明せず、相当な期間にわたり放置されているなどの不法投棄への対応については、状況に応じて、市と協議の上、対応方法を決定するものとします。
26	退去者から徴収した修繕費については、こちらは貴市の歳入となりますでしょうか。歳入でない場合、退去者本人から退去修繕に充当するために徴収した修繕費用を貴市の指示で指定管理者が別の目的(住戸改善)で使用する事について問題が無いか、貴市の見解をご教示ください。	指定管理者が徴収した修繕費については、市の歳入に当たりません。なお、当該修繕費について、他の市営住宅の修繕等に使用することについては異存ありません。
27	「空家修繕を実施しないことで生じた余剰金について、市と協議の上、指定期間内に住戸改善の実施等により清算すること。」とありますが、精算後に該当する住宅の空家修繕を実施することとなった場合は、貴市より補填されるとの	補填することはありませんので、これまで同様、指定管理料で支出してください。 空家修繕については、公募に向け対象住戸の立地・階層等のニーズを考慮し、実施の可否を判断しており、これに該

	<p>ことよろしいでしょうか。「空家修繕を実施しないこと」が確定する定義をご教示ください。</p>	<p>当しない場合は、空家修繕を実施しません。</p>
28	<p>雨水貯留槽の出水期の予定月及び回数など、年間スケジュールをご教示下さい。</p>	<p>出水期としては、6月～10月頃を想定しておりますが、年間を通して管理してください。</p>
29	<p>雨水貯留槽の本体内外部の定期点検及び清掃について、貴市が想定している頻度及び仕様、概算金額をご教示ください。</p>	<p>出水期前の点検・清掃のほか、出水期を中心に週1回程度、降雨前に貯留容量を確保するためタンク内の雨水を排出してください。なお、人件費以外の費用は想定していません。</p>
30	<p>児童遊園の遊具等の点検について、対象となる遊具及び点検回数・点検内容の仕様、概算金額をご教示ください。</p>	<p>別紙1「児童遊園等」にある遊具を対象とし、目視、触診及び打診等により、年1回の定期点検及び月1程度の日常点検を国の「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」に基づき実施してください。なお、人件費以外の費用は想定していません。</p>
31	<p>特定外来生物等の発生などの緊急調査について、具体的に調査対象となる特定外来生物等をご教示ください。また、過去このような調査を行った事例や回数をご教示ください。</p>	<p>調査対象としては、クビアカツヤカミキリやヒアリ等を想定しており、過去に数回、市内での被害確認を受け、市有地における上記生物の有無について調査を実施しております。</p>

32	令和 8 年度に予定している住戸内の火災警報器について、対象団地・住戸・交換個数などの仕様をご教示ください。	対象は入居中の全住戸とし、交換個数は約 6, 8 0 0 個です。
33	住戸内の火災警報器の更新について、入居中のみの住戸を対象とする場合、空家分の住宅用火災警報器未交換について消防署より指摘がある可能性があります、その場合は貴市負担での実施となりますでしょうか。	空家分の住宅用火災警報器未交換について消防署より指摘があった際は、協議の上、決定します。
34	令和 8 年度に予定している住戸内の火災警報器は小規模修繕の 1,300 千円（税込）を超過すると思われませんが、こちらは貴市負担との認識でよろしいでしょうか。	火災警報器の交換については、消耗品の交換であり、小規模修繕の対象外となります。
35	市が実施する建築基準法第 12 条点検による不具合について、計画修繕に該当する項目及び 1,300 千円（税込）を超える見積は貴市負担との認識でよろしいでしょうか。	No. 3 を参照してください。
36	住宅用火災警報器の交換を令和 8 年度に予定されているかと思いますが、入居中の住戸で留守等の理由により令和 8 年度中に交換ができなかった場合は翌年度以降の実施となりますでしょうか。	留守等により入居者が一時的に不在の場合でも、継続して連絡を試み、令和 8 年度中に交換してください。入院等による長期不在の場合などについては、状況に応じて、市と協議の上、対応方法を決定します。
37	(9) 建築基準法第 12 条点検による不具合等について、「計画的に指導や修繕を実施すること」との記載ですが、令和 8 年～12 年に宇都宮市が実施する予定の外壁や防水・給排水設備の修繕計画がありましたら、ご提示ください。	現段階では未定となっております。

38	<p>入居者による自主管理が困難な中高木樹木の剪定について、対象となる中木・高木について団地毎の対象本数及び年間の実施予定をご教示ください。</p>	<p>団地毎の中木・高木の本数は、把握しておりません。</p>
39	<p>(9) ④樹木の剪定、伐採、草刈り等について、市や自治会等の要請に応じ敷地内の樹木の剪定、草刈り等を適切に行うこととありますが、「別紙3 市営住宅の修繕費用負担区分」の通り原則高木以外は入居者負担という認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>樹木管理の負担区分については、入居者の安全面を考慮し、人の背丈までの樹木（低木）は入居者、これを超える（中・高木）は指定管理者としています。</p>
40	<p>(14) ①残地物の撤去及び増築部分の撤去について、今回仕様が追加されていますが、貴市が想定する概算金額をご教示ください。</p>	<p>事業に要する個別の費用については、実施主体及び施工業者により異なるため、公表しておりません。</p>
41	<p>協議・意見交換等の実施について、指定管理期間中に追加業務等により指定管理者に費用増があるような場合について、協議により指定管理料を増額いただけるとの認識でよろしいでしょうか。また、協議が整わない場合は追加業務を実施できないこともあるとの認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>【各施設共通】No.6で回答します。</p>
42	<p>前回公募時と比較し、概算金額が減額となっている項目があります。例えば、エレベーター設備保守点検では-29千円、水道メーター遠隔支持装置点検では-15千円となっており、昨今の人件費や物価上昇等を考慮されていますでし</p>	<p>人件費や物価上昇等を考慮した上で、これまでの実績に基づき算定しております。</p>

	ようか。	
43	今回追加となっている「遊具点検」「住宅用火災警報器交換」「雨水貯留槽点検」について、貴市想定の間算金額をご教示ください。	No.29, 30, 32を参照してください。
44	給湯器保守点検は現在実施していないようであれば今回の公募では対象外との認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
45	エレベーターの点検頻度について、関原住宅2号棟も現行3カ月に1回の認識です。遠隔監視を実施し品質に問題ないと判断できれば、その他の住宅についても3カ月に1回の点検に変更して問題ありませんでしょうか。	お見込みのとおりです。
46	現在の団地・棟毎の入居者数をご教示ください。	和尚塚：34 泉が丘（1棟:20, 2棟:10） 東原（1棟:22, 2棟:30, 3棟:40, 4棟:26, 5棟:27, 6棟:50, 7棟:42, 8棟:32） 今泉C（1棟:37, 2棟:29, 3棟:26, 4棟:15, 5棟:23, 6棟:19, 7棟:17） 関原（1棟:116, 2棟:115） 細谷（1棟:43, 2棟:29, 3棟:30）

		<p>宮原 (1 棟:83, 2 棟:29, 3 棟:48, 4 棟:23, 5 棟:23, 6 棟:23)</p> <p>上原 (1 棟:100, 2 棟:110, 3 棟:80)</p> <p>山王 (1 棟:25, 2 棟:17, 3 棟:14, 4 棟:57, 5 棟:36, 6 棟:26, 7 棟:23, 8 棟:27, 9 棟:26, 10 棟:28, 11 棟:51, 12 棟:30, 13 棟:30, 14 棟:64, 15 棟:70, 16 棟:43, 17 棟:44)</p> <p>宝木 (1 棟:24, 2 棟:35, 3 棟:26, 4 棟:31, 5 棟:25, 6 棟:16, 7 棟:19, 8 棟:11, 9 棟:13, 10 棟:21, 17 棟:2, 18 棟:5, 19 棟:2, 20 棟:2, 21 棟:2, 22 棟:4, 23 棟:0, 24 棟:0, 25 棟:1, 26 棟:0, 27 棟:2, 28 棟:2, 45 棟:24, 46 棟:32, 47 棟:8, 48 棟:23, 49 棟:19, 50 棟:0, 51 棟:0, 52 棟:1, 53 棟:0, 54 棟:0, 55 棟:2, 56 棟:0, 57 棟:0, 58 棟:2, 59 棟:0)</p> <p>瑞穂野 (1 棟:50, 2 棟:37, 3 棟:46, 4 棟:42, 5 棟:19, 6 棟:17, 7 棟:34, 8 棟:44, 9 棟:28, 10 棟:37, 11 棟:49, 12 棟:44, 13 棟:43, 14 棟:37, 15 棟:54, 16 棟:26, 17 棟:15, 18 棟:49, 19 棟:50, 20 棟:2, 21 棟:6, 22 棟:3, 23 棟:5, 24 棟:1, 25 棟:4, 26 棟:8, 27 棟:4, 28 棟:4, 29 棟:1, 30 棟:10, 31 棟:46, 32 棟:11, 33 棟:26, 34 棟:29, 35 棟:17, 36 棟:19, 37 棟:37)</p> <p>下栗 (1 棟:54, 2 棟:51, 3 棟:50, 4 棟:53, 5 棟:70, 6 棟:77, 7 棟:66, 8 棟:66, 9 棟:63)</p>
--	--	---

		<p>末広（1棟:95, 2棟:39, 3棟:37）</p> <p>富士見：116</p> <p>今泉：1</p> <p>双葉：1</p> <p>星が丘：0</p> <p>雀宮：3</p> <p>江曾島：3</p> <p>今泉第2：0</p> <p>今泉第3：3</p> <p>※令和7年6月23日現在</p>
47	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・通知の時期：7月下旬から8月上旬を予定しています。 ・参加可能人数：通知を送る際に記載します。 ・プロジェクターの使用：可（プレゼンテーションにおいて、事業計画書の概要等を取りまとめた資料を投影いただくことは可能です。なお、プレゼンテーションは、提出された提案内容等の確認を行う場であり、新たな提案や提案内容の修正を行う場ではないため、内容に新たな提案等がないことを十分に確認してください。） ・別途資料の配付：不可