

様式 2

県営住宅指定管理者募集要項等
に関する質問票

	日付	資料名	頁	項目 番号	質問項目	質問の内容	回 答 ()
77	7/10	募集要項	2	5	管理運営に関する経費	年間の収支で余剰金が発生した場合は清算による返還義務はありますか。また、不足額が生じた場合の補填はありますか。	委託料は渡し切りであるため、余剰金の返還義務が無いとともに不足額が生じた場合の補填もありません。
78	7/10	募集要項	7	3	入居者に対するサービスの向上	住民サービスについて現状の課題や入居者のニーズがあれば示して欲しい。	愛媛県庁公式ホームページ内に掲載済みの、「えひめの建築・住宅」「愛媛県住宅マスタープラン」「県営住宅のあり方」(6-6-(1)入居管理の適正化 など)を参照してください。 なお、日常管理における住民サービスに関する課題としては、 ・ 入居申込手続きの簡素化 ・ 入居案内の迅速化(修繕の迅速化、入居事務処理の効率化) ・ 入居案内時の部屋見せ ・ 犬猫等ペット飼育問題解消(禁止事項で多数の入居者の迷惑になっているが対処しきれていない) ・ ホームページによるリアルタイムでの入居待ち情報等の提供などが挙げられると考えています。
79	7/10	仕様書	2	第3 1	業務実施場所	「松山市内において利用者の利便性に配慮した場所」とありますが、他の公営住宅(市営住宅等)の業務実施場所と連携を取るなどを考慮に入れる必要はありますか。	利用者の立場から考えれば、住宅情報の確認等の際、松山市市営住宅の管理事務所に近接した市街地中心部に設置することが望ましいと考えます。
80	7/10	仕様書	2	第3 1	業務実施場所	「松山市内において利用者の利便性に配慮した場所」とありますが、松山市営住宅管理センターと同一場所とすることは可能ですか。	可能です。
81	7/10	仕様書	3	第3 4	組織体制及び人員配置等	現状の業務執行体制について、職務および人数を開示していただきたい。	中予地方局県営住宅担当として 課長(他係総括共) 1人 県営住宅係長(事務) 1人 担当係長(技術:主に計画修繕) 1人 専門員(事務) 1人 技師(技術:主に日常修繕) 1人 臨時職員 2人 日々雇用職員(月15日) 1人 合計 8人 です。(6/26 説明会回答のとおり)
82	7/10	仕様書	6	第4 2	収納等管理業務	滞納家賃の対応について、訪問督促と訪問徴収の有無について開示していただきたい。ある場合の徴収員の勤務体制と人数を開示していただきたい。	問 81 で回答した人数の中予地方局職員のうち正職員が、通常業務の中で訪問督促を実施しています。 ただし、5月末の出納閉鎖直前や長期滞納者(訴訟対象候補者)など限定的です。 なお、現場での現金による徴収は実施していません。 質問 48 の回答を参照して下さい。

	日付	資料名	頁	項目番号	質問項目	質問の内容	回答()
83	7/10	仕様書	10	第4 3	遊具点検について	遊具点検について精密点検(年1回)について専門業者名と作業内容を開示していただきたい。	既に提示している、県営住宅遊具点検要領、及び委託業務発注実績一覧(17~20年度分)を参照してください。【建築住宅課発注分として記載済み】
84	7/10	仕様書	11	第4 3	自治会発注の諸説保守点検について	汚水槽処理施設設備保守点検について、自治会及び県と協議して今後の対応を決定するとあるが、業者や費用の決定方法を示して欲しい。	保守点検会社は別紙「汚水処理施設保守管理一覧」のとおりですが、業者や費用の決定方法に県は関与しておりません。
85	7/10	仕様書	11	第4 4	駐車場管理関係	駐車場管理組合に対する指定管理者の役割について示して欲しい。	管理組合設立時の審査補助や管理組合設立後の申込書審査書類に係る補助業務をお願いすることになります。
86	7/10	仕様書	12	第4 4	その他管理業務	入居者からの住居の改造、模様替え等について工事内容を承認し、工事完了後の現場確認や写真提出は求めていますか。	「県営住宅用途一部変更(模様替、増築)承認申請書」受付、「県営住宅用途変更等承認基準」(開示済)による審査・承認、「工事完成届出書」受理の流れで処理していますが、申請書と完成届出書には「管理人の意見」欄があり確認印をもらうことになっており、職員による現場確認は実施していません。ただ、内容により完成写真提出をお願いすることはあります。
87	7/10	仕様書	12	第4 4	一般苦情関係	団地敷地内の不正駐車に対する対応は、現状は具体的にどのようにしていますか。	現在、駐車場を有料化している団地のうち和泉団地を除く5団地は、全て団地の駐車場管理組合が実質管理しているため、詳細は不明ですが、悪質な不正駐車等があるような相談は受けていません。ただし、和泉団地については現時点で許可をしておりませんので、全車両が不正駐車状態です。このため、今後個人貸し方式の導入その他の対策を講じる予定です。
88	7/10	仕様書	3	第3 3	県営住宅管理システム	県営住宅管理システムについて、端末機で使用できる個人情報の範囲はどこまでですか。(住基、税データ、など収入申告、入退去管理業務に必要な情報は閲覧可能か。)	住基、税データについて、システムで閲覧することはできません。本人から提供された情報が、県で作成・把握した情報のみを想定しています。ただし、市町役場が管理する住民基本台帳については、行政職員が立会いすることにより、指定管理者の閲覧は可能となる見込みです。

	日付	資料名	頁	項目番号	質問項目	質問の内容	回答()
89	7/10	仕様書	7	第4 2	家賃減免	住宅家賃減免申請について、承認、調定は県が行うことになっているが、指定管理者は書類不備等の審査業務のみ行うのか、決裁行為以外の家賃算定まで行うのか教えてください。	家賃算定までお願いします。
90	7/10	仕様書	7	第4 2	家賃減免	住宅家賃減免について、収入変動(退職等)による減免は随時受付をするのか、又その期間については(3ヶ月・6ヶ月・通年等)定めがあるのか。(年に一度だけ通年で減免するのか、年度途中で随時見直しをするのか)	収入変動(退職等)による場合、未申告者が申告をしてきた場合とも、年度途中で随時に減免しています。
91	7/10	仕様書	8	第4 2	滞納家賃	滞納家賃について、督促状を発送するが、帳票は納付書も兼ねているのか、それとも督促状とは別途、納付書を発行する必要があるのでしょうか。	督促状は、納付書を兼ねていません。したがって、口座振替方式で残高不足により振替不能となった者に対しては、別途納付書を発行する必要があります。
92	7/10	仕様書	11	第4 4	駐車場関係	駐車場の設置・管理について、今後供用を開始する駐車場について(有料化)公募は指定管理者で行うのですか。	今後供用を開始する駐車場ということであれば建替砥部団地の新設駐車場だけですが、有料化予定駐車場ということであれば質問6の回答における団地が該当します。これらの駐車場については、まずは管理組合への許可を目指して県が交渉し指定管理者にはその補助を依頼します。組合貸付が不可能な場合は個人貸方式の導入を図り指定管理者に公募事務をお願いすることになると考えています。
93	7/10	仕様書	5	第4 1	募集 入居相談	募集について、目的外使用(派遣切りなどによる住宅困窮で職安より斡旋書がある場合など)については県営住宅でも受入れの対応をしているのですか。	県営住宅本来の目的を阻害しない範囲で、政策空き家等を活用して対応しています。現在は離職者用13戸、DV被害者用2戸を確保しています。
94	7/10	仕様書	5	第4 1	募集 入居相談	目的外使用(派遣切りなどによる住宅困窮で職安より斡旋書がある場合など)について、受け入れる場合は、空家の斡旋事務手続きは指定管理者がするのですか。	指定管理者にお願いしますが、許可及び国に対する報告等は県が行います。
95	7/10	仕様書	5	第4 1	入居関係業務 ア入居案内	保証人資格は具体的にどのようなものですか。それを満たす者がいない場合はどうなるのですか。	連帯保証人資格は、「県内に居住して独立の生計を営み、かつ、入居の許可を受けた者と同程度以上の収入を有する者」(愛媛県県営住宅管理条例第8条第1項)です。入居予定者からの個別事情の相談に応じて柔軟な対応もすることで全員の方に連帯保証人を確保していただいています。
96	7/10	仕様書	6	第4 1	イ敷金の納付の確認、鍵の交付等	鍵を保管している管理人とは、各棟に県が委託をしている管理人のことですか	そのとおりです。

	日付	資料名	頁	項目番号	質問項目	質問の内容	回答()
97	7/10	仕様書	6	第4 1	才住み替え等 住宅相談	住み替えは資格を満たしていれば何度でもできるのですか。 又希望住宅に空きが発生しない場合、希望住宅の変更・追加は可能ですか。	住み替え回数に関する制限はありませんが、申込資格から何度も申し込まれるケースはないと思われます。 また、希望住宅の変更・追加は一般入居申込における変更ができないのと同じく不可能であり、再申込みの扱いになります。 詳しくは、既に提示済みの「愛媛県県営住宅入居募集等取扱指針」の、第7条と第8条を参照してください。
98	7/10	仕様書	6	第4 1	イ敷金の納付 確認、鍵の交付 等	入居前の部屋の下見は可能ですか。	現在は実施していません。このため、入居許可後の苦情等も発生しています。
99	7/10	仕様書	8	第4 3	施設管理業務	緊急通報システムは設置されていますか。	平成3年度建設以降の住宅については全住戸に緊急通報ボタンが設置されています。それ以前は1階住宅のみ設置されています。 (以上は階段室や廊下で非常ベルが鳴るだけ) なお、牛湊団地(第12棟)の、「シルバーハウジング住宅」の21戸については高齢者生活相談所(東温市派遣のLSA勤務)や近隣福祉施設(夜間)に遠隔で通報が伝わるとともに、水センサーや電気錠システムも備わっています。
100	7/10	仕様書	10	第4 3	保守点検業務	雑排水管(共用縦管)の定期清掃業務はないのでしょうか。	県は実施していません。入居者(関係住戸)負担でお願いしています。
101	7/10	仕様書	12	第4 4	一般苦情関係	ペット禁止に関する入居指導を行うとありますが、犬・猫の苦情に対して現状はどのように具体的に対処されていますか。 例えば警告文の手渡し又は送付、直接の注意を行っていますか。	住民の方から苦情を受けた際には、事情聴取や文書等により飼育中止を直接指導しています。 一般的には、団地内掲示板へのペット禁止啓発チラシ貼などを実施しています。
102	7/10	仕様書	12	第4 4	一般苦情関係	ペット禁止に関する入居指導を行うとありますが、犬・猫の苦情に対して迷惑行為として何匹も飼っている事例又はマナーが非常に悪い事例等において、強制退去までもっていった例がこれまでにありますか。	事例としてはありません。