

○質問票に対する回答

No.	日付	資料名	頁	項目番号	質問項目	質問内容	回答
1	9月2日	業務仕様書	9	第4-3-(1) アからウ	計画修繕対象物に係る仕様規格・形状・寸法・特記事項について	流し台、ガスコンロ、台所換気扇、水道メーターの仕様規格・形状・寸法・特記事項をご教示頂けますでしょうか。	計画修繕対象物の仕様規格等については以下のとおりです。 ・流し台 ① W120×D55×H80cm ② W110×D55×H80cm (BL品、木製化粧パーティクル板、上部SUS製) 団地によってどちらかとなります。 ・ガスコンロ台 W60×D54.3×H62.3cm (BL品、木製化粧パーティクル板、上部SUS製) 他に、防熱板・バックガードが必要です。 ・台所換気扇 一般タイプ ①羽径15cm ②羽径20cm レンジフードタイプ 団地・棟によっていずれかとなります。 ・水道メーター 一般タイプ 口径13mm 電子メーター(集中検診盤設置団地用) 愛知時計 EDS20 口径20mm
2	9月2日	業務仕様書	10	第4-3-(2) ウ	汚水処理施設設備について	汚水処理施設設備について「この施設、機器類の修繕費用は指定管理者負担」とありますが、過去の修繕内訳をご教示頂けますでしょうか。	第三期期間中における汚水処理施設設備の指定管理者負担での修繕実績については以下のとおりです。 平成29年度 ¥734,830- 平成30年度 ¥2,918,915- 令和元年度 ¥1,664,560- 令和2年度 ¥1,453,082- 内容としては、ポンプの修繕やバルブ交換等が主なものです。
3	9月2日	業務仕様書	11	第4-3-(2) 第4-3-(3)	一般修繕・退去修繕における年度ごとの修繕内訳と金額リストについて	年度ごとの修繕内訳と金額リストをご教示頂けますでしょうか。	第三期期間中における一般修繕・退去修繕・計画修繕の件数及び金額については、添付資料のうち、「事業実施状況資料」内「中予地方局管内県営住宅 種別修繕実績(平成29年度～令和2年度)」にてお示ししているとおりです。
4	9月2日	業務仕様書	11	第4-3-(3) イ(イ)	(3)退去修繕における住宅用火災警報器設置工事及びバリアフリー化手摺設置工事未設置住戸等への対応について	「住宅用火災警報器設置工事及びバリアフリー化手摺設置工事未設置住戸等への対応を行う」とありますが、対応すべき内容をご教示頂けますでしょうか。	「住宅用火災警報器設置工事」及び「バリアフリー化手摺設置工事」については、これまで県で実施してきたものですが、入居者の都合等により未対応となっている住戸があることから、退去検査時において、対応状況を確認いただき、未対応の場合は併せて指定管理者の負担により改修の実施を行っていただくものです。なお、対応の具体的な内容については、住戸の状況により異なるため、その都度協議をしていただきます。
5	9月2日	県営住宅団地内消防設備点検業務特記仕様書	-	第2条の2	既設の設備に対する簡易な調整及び処置(軽微な処置)について	点検時に直ちに実施した内容・内訳をご教示頂けますでしょうか。	第三期期間中において、点検時に既設の設備に対して実施した簡易な調整及び処置については、実績がありません。 なお、点検後、委託業者より提出される報告書を精査し、必要に応じて指定管理者負担により、警報機の不具合に伴う交換対応や、消火器の交換等を行っております。
6	9月2日	業務仕様書	11	第4-3-(4) ア(エ)	消火器の取替について	消火器の定期的な取替は指定管理料に含まれる理解でよろしいでしょうか。また、指定管理期間中の取替は何本を予定しているかご教示頂けますでしょうか。	消火器の取替については、消防設備点検業務にあわせて、指定管理者負担により実施していただきます。 指定期間中の取替予定本数については、以下のとおりです。 令和4年 → 33本 令和5年 → 3本 令和6年 → 698本 令和7年 → 125本 令和8年 → 79本
7	9月2日	業務仕様書	11	第4-3-(4) ア(オ)	団地内樹木維持管理について	団地内樹木維持管理について「入居者では維持管理が困難な高木などの樹木の維持管理を行う。」とありますが、対象樹木の内訳場所、本数をご教示頂けますでしょうか。また、維持管理すべき樹木の高さの区分0m以上と指定管理者が行った実績をご教示頂けますでしょうか。	団地内樹木維持管理について、入居者では維持管理が困難な高木などの樹木については、日々の定期点検時等に状況を確認し、個別に指定管理者による実施の要否を判断しているものであり、対象樹木やその基準をあらかじめ定めているものではありません。 なお、令和2年度における指定管理者による実施実績については以下のとおりです。 和泉団地・三町団地・中須賀団地・吟松団地

○質問票に対する回答

No.	日付	資料名	頁	項目番号	質問項目	質問内容	回答
8	9月2日	業務仕様書	11	第4-3-(4)ア-(キ)	建築物の定期点検について (建築躯体点検の前回実施時期及び外装仕上げ材等に係る調査の前回実施時期・調査結果)	建築物の定期点検について、建築躯体の実施時期とモルタル等の外装仕上げ材等に係る調査の前回実施時期・調査結果をご教示頂けますでしょうか。	建築物の定期点検について、建築躯体の実施時期とモルタル等の外装仕上げ材等に係る調査の実施時期・調査結果については以下のとおりです。 建築躯体点検の実施時期 概ね10月 外装仕上げ材等に係る調査の実施時期 概ね3月 なお、外装仕上げ材等に係る調査結果は文書量が膨大であるため、本回答においてお示することはできません。
9	9月2日	業務仕様書	11	第4-3-(4)ア-(キ)	建築物定期点検について (高所作業車以外仮設足場などが必要となる団地・棟の有無)	建築物定期点検について、外壁点検の際に高所作業車以外仮設足場などが必要となる団地・棟は御座いますか。また、前回の点検で高所作業車使用日数をご教示頂けますでしょうか。	建築物定期点検について、外壁点検の際に高所作業車以外仮設足場などが必要となる団地・棟はありません。 また、前回の点検において高所作業車を使用した日数は下記の日数です。 赤外線調査：延べ3日間 庇裏調査：延べ9日間
10	9月2日	業務仕様書	11	第4-3-(4)ア	各保守点検業務の実施時期について	各保守点検について、現在の年間実施月をご教示頂けますでしょうか。	令和3年度における各保守点検の実施時期については【別添1】「令和3年度点検実施計画書」としております。
11	9月2日	業務仕様書	11	第4-3-(4)ア-(イ)	消防設備保守点検について (連結送水管・ホースの耐圧性能試験の実施ならびに費用及び前回実施時期・場所)	連結送水管・ホースの耐圧性能試験の実施ならびに費用については、指定管理料に含まれる認識でよろしいでしょうか。また、前回の実施時期と実施場所についてご教示頂けますでしょうか。	連結送水管・ホースの耐圧性能試験の実施ならびに費用については、指定管理者が行う消防設備保守点検の内容に含まれます。 なお、前回実施状況については以下のとおりです。 令和3年7月 砥部団地6棟
12	9月2日	業務仕様書		第4-3-(2) 第4-3-(3)	一般・退去修繕における石綿含有建材の調査について	修繕関係業務の実施において、石綿含有建材の調査が必要となった場合、調査・報告に関する費用は指定管理料に含まれるのでしょうか。	外壁改修等大規模改修工事の場合は、必要に応じて県負担により実施しますが、修繕の内容等により別途協議となります。
13	9月2日	業務仕様書	10	第4-3-(3)イ-(ア)	退去修繕における修繕済住戸の確保について	「速やかに入居案内を行えるよう団地ごとに修繕済住戸を確保のこと」とありますが、どれくらい確保する必要がありますか。また退去修繕をする部屋の選定は指定管理者で決められますか。	退去修繕については、愛媛県県営住宅入居者募集等取扱指針第6条第8項の規定により、「空家が発生したときは迅速に必要な修繕等を行うこと」としており、原則、すべての住戸について退去後速やかに修繕を実施していただくこととなります。 なお、退去修繕を実施する部屋の選定については、指定管理者にて行います。
14	9月2日	業務仕様書	12	第4-3-(4)イ	保守点検業務における大規模な修繕等が必要な場合の対応について	「大規模な修繕等が必要な場合(概ね100万円以上)は県と指定管理者が協議の上、負担区分を定めるものとする」とありますが、100万円以上の修繕であっても指定管理者負担となるのでしょうか。	概ね100万円以上となる大規模な修繕等が必要な場合の対応については、記載しているとおり、県と指定管理者が協議の上、負担区分を定めるものとしておりますので、協議の結果、緊急性が高い場合等は指定管理者負担で行う可能性もあります。 なお、第三期における実績は以下のとおりです。 平成29年度 爆裂補修 ￥1,374,408- 平成30年度 消防設備修繕 ￥3,987,144- 防水補修 ￥1,592,136- 伐採痕養生 ￥1,091,361- 令和元年度 屋上防水 ￥1,066,867- 空家環境整備 ￥1,132,185- 空家環境整備 ￥1,118,577- 防水補修 ￥1,058,904- 令和2年度 屋上防水 ￥1,039,500-
15	9月2日	業務仕様書	5	第4-1-(1)ア	定期募集について	定期募集は年1回の実施となっておりますが、それ以外に随時募集は行っておりますでしょうか。ご教示ください。	第4-1-(1)ア-(イ)にてお示しているとおり、募集後においても、次回定期募集までの間、随時募集を行うこととしております。
16	9月2日	業務仕様書	12	第4-4-(3)	管理人の人数について	現在の管理人の人数をご教示ください。	令和3年度当初時点において、141名です。
17	9月2日	その他	-	-	運営上の問題について	愛媛県県営住宅の管理運営において、問題や課題がありましたらご教示ください。	一般論として、建物の老朽化に伴う修繕対応や、家賃の徴収、家賃滞納者への対応、入居者からの意見・要望対応等については、よりよい対応となるよう業務の評価・改善等に努めているところです。 その他、募集要項等においてお示しているとおり、指定期間内において、県営鹿峰団地と北条地区市営住宅の集約事業を予定しており、円滑な事業の遂行に努めています。

○質問票に対する回答

No.	日付	資料名	頁	項目番号	質問項目	質問内容	回答
18	9月2日	その他	-	-	業務用車両について	現指定管理者が現地の巡回等、日常業務で使用する車両の台数をご教示ください。また、車両は指定管理者が用意する認識でよろしいでしょうか。	現指定管理者においては、1台使用しております。また、その車両については、指定管理者にて用意していただいております。
19	9月3日	指定管理者対応計画修繕工事一覧	-	-	計画修繕の対象について	ご提示いただきました、計画修繕について、各年度に実施する対象団地の号棟をお教えいただけますでしょうか。	【別添2】「計画修繕一覧」のとおり計画しております。ただし、計画は現時点のものであり、年度協定締結時等において変更することもあります。
20	9月3日	愛媛県営住宅指定管理者募集要項	1	第2	鹿峰団地の移転完了と解体工事の予定について	鹿峰団地の移転完了と解体工事の予定ですが、令和8年度中に、鹿峰団地の保守点検業務費の変動は発生するのでしょうか。	募集要項中、第5-(2)に記載のとおり、委託期間中における建替え計画等に伴う管理戸数の減少については、年度ごとに締結する協定書にて調整することとしています。鹿峰団地の移転完了と解体工事の予定については、令和8年度までに移転が完了する予定であり、令和8年度に計画している解体工事完了後、保守点検の必要が無くなった場合には、保守点検業務費の変動が発生するものです。

別添2

指定管理者対応計画修繕工事一覧

	令和4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度		計
	戸数	工事箇所	戸数	工事箇所	戸数	工事箇所	戸数	工事箇所	戸数	工事箇所	戸数
台所流し台取替工事	80 戸	森松団地 (1～8号棟) 溝辺団地 (1～3号棟)	99 戸	溝辺団地 (4～16号棟)	88 戸	溝辺団地 (17～28号棟)	45 戸	溝辺団地 (29～33号棟)	34 戸	溝辺団地 (34～37号棟)	346 戸
換気扇取替工事	120 戸	牛淵団地 (1～5号棟)	142 戸	牛淵団地 (6～8、34～35号 棟)	150 戸	牛淵団地 (36～40号棟)	0 戸		0 戸		412 戸
水道メーター取替工事	80 戸	砥部団地 (4号棟)	0 戸		0 戸		250 戸	牛淵団地 (9～13号棟) 砥部団地 (3号棟)	556 戸	森松団地 (1～23号棟) 石井団地 (6号棟)	886 戸