

県営住宅等指定管理者の応募に関する質問及び回答

No.	要綱等頁	質問表題	質問内容	回答内容
1	募集要項 P6： 収支計画	指定管理委託料 積算されている人材（1－8）について	第8期委託料（R 9～R 1 1）について、昨今の最低賃金の大幅なアップに対し、県の積算単価・人件費（等級別・人員数）が当社の積算と、大きく乖離していると考えています。 県営住宅の指定管理者としての業務は、利用者の相談窓口、有資格者の配置（賃貸住宅管理業の業務管理者、建築基準法1 2条点検者）苦情要望の対応、公金事務取扱者、個人情報の取扱い等、年配者への配慮、多様な窓口への相談等、倫理性・社会性の高い社員の配置、有資格者の配置（2 2法令遵守）は欠かせません。 そのため、いわゆる高度なベテラン社員を配置しているのが現状で、管理人件費に合わせて毎年新人を配置するようなことはできません。 市営住宅では人材（1－3 5）として職員を採用しています。 下記内容について、職員の配置が最低限必要と考えます。 ① 所長職は主査クラスで3－1 8高卒1 8年目（3 6歳）の配置 ② 一般職は1－8ではなくて1－3 5高卒6年目（2 4歳）主事相当の配置 ③ 駐車場要員は一般職の主事に見直しして下さい 青森県おける令和8年度の高校新卒の職能は（1－9）とされています。それにも満たない職能（1－8）駐車場要員では到底、指定管理者として適切な運営管理は出来ません。必要な人材確保のため適正な人件費（等級別・人員数）が必要不可欠であり、新規採用するのも困難であります。 積算されている人材（1－8）の見直しを県に要望しています。 下記について県の考え方をお知らせ下さい。 ① 人材（1－8）の積算根拠についてお知らせ下さい。 ② 毎年、県が給与改定（1－8、2－2 8）をしているのであれば、それに準じて変更をお願いします。 ③ 人件費について、どの様な積算根拠（等級別・人員数）及び等級別の積算単価（採用年度・改定時）としているのか県の考え方をお知らせください。 ④ 人件費が減額になった理由をお知らせ下さい。 第7期事務費（人件費・事務費・保守点検費）の第8期比率(1.1326) （開示請求時の人件費内訳） 第7期委託料（R6～R8） 人件費 2 2， 7 3 9千円（税抜き） （補正含む 4， 7 9 3千円） 第8期委託料（R9～R11） 人件費 2 0， 3 2 4千円（税抜き） （減額 2， 4 1 5千円） 青森県では、令和7年度より高校新卒（1－9）の初任給が2 0 6， 7 0 0円と改定されました。 第7期（R 6～R 8）公募委託の県と契約している人材（1－8）は1 5 7， 9 0 0円と4 8， 8 0 0円下回っています。	① 積算根拠については、今後の審査内容に影響を及ぼすためお答えできかねます。ご了承ください。 ② 物価高騰等に柔軟な対応を可能にするため、リスク分担（案）をホームページに掲載いたしましたので、ご確認ください。 以上のことから物価の大幅な変動等により、適切な業務の運営に支障をきたすおそれのある場合は、基本協定に基づいた協議を行ってください。 ③ 積算根拠については、今後の審査内容に影響を及ぼすためお答えできかねます。ご了承ください。 ④ 積算根拠については、今後の審査内容に影響を及ぼすためお答えできかねます。ご了承ください。

県営住宅等指定管理者の応募に関する質問及び回答

No.	要綱等頁	質問表題	質問内容	回答内容
2	募集要項 P6： 収支計画 P8： VI2協定の締結 （基本協定書第9条）	指定管理委託料 基本協定書 別記3（リスク分担）について	物価上昇に伴うガソリン代等、光熱費や封筒印刷等の事務費、人件費・保守点検費の労務単価上昇が大きく増額傾向となっており、それに等に伴う費用は、第8期（R9～R11）の委託料に反映され増額とされているのか県の考え方をお知らせください。 第8期公募資料には、指定管理者と県のリスク及び責任の分担について、明記されていません。これでは応募の有無について、判断が出来ません。追加の明記をお願いします。 また、適切な運用についてリスク分担（別記3）の負担者について協議としていただくよう県に要望しています。 他の指定管理者の公募資料には、きちんと責任の分担と基本的な考え方が明記されています。県の考え方をお知らせ下さい。 令和4年10月11日付けで総務省自治行政経営支援室より発出（総行経第31号）された「原材料価格、エネルギーコスト等の上昇に係る指定管理者制度の運用の留意点」では、各地方公共団体と指定管理者との間で締結する協定等において、リスク分担の考え方が示されている場合は当該の考え方に基づき対応することと明記されております。 リスク分担表（別記3）欄外では、国関係機関、県庁行政経営課又は財政課より通知があった際は協議の上、リスク分担となっています。	積算根拠については、今後の審査内容に影響を及ぼすためお答えできかねます。ご了承ください。 物価高騰等に柔軟な対応を可能にするため、リスク分担（案）をホームページに掲載いたしましたので、ご確認ください。
3	募集要項 P6： 収支計画 P8： VI2協定の締結 （基本協定書第9条）	指定管理委託料 リスク分担表の見直しについて	「物価変動」「金利変動」の負担区分は指定管理者となっていますが、経済環境を踏まえ、管理業務委託料の金額について、柔軟に対応出来るよう基本協定書（別記3項目）及び負担者（県・指定管理者〇印）の追加変更を県に要望しています。 県の考え方をお知らせ下さい。 第7期（R6～R8）の基本協定書第9条、管理業務のリスク分担（別記3）では、人件費・物価変動・金利変動について指定管理者の負担としています。 今後、諸物価及び人件費は短期間にも上昇していく可能性があることから、指定管理業務に係る経費は、常に見直しが必要となります。 別記3 リスク分担 負担者（県・指定管理者） ① 物価変動（人件費、物件費等物価変動等に伴う経費の増加） ② 金利変動（金利の変動に伴う経費の増加） ③ 法令その他の制度変更により生じた管理経費の増加（当該施設の管理・運営にのみ影響を及ぼす法令）	物価高騰等に柔軟な対応を可能にするため、リスク分担（案）をホームページに掲載いたしましたので、ご確認ください。
4	募集要項 P6： 収支計画	指定管理委託料 事務費・備品について	当事務所での事務費・備品について、パソコン・コピー機・通信機器等、業務に必要な機器は企業の持出しで賄っています。 セキュリティに係る費用についても企業の費用補填で賄っているのが現状です。 大量の個人情報を含む過年度の書類の保管にも費用を要しており、県に追加の見直しを要望しております。 次期公募（R9～R11）の、事務費・備品の金額が当社の積算と、大きく乖離していると考えています。 どのような積算根拠なのか県の考え方をお知らせください。	積算根拠については、今後の審査内容に影響を及ぼすためお答えできかねます。ご了承ください。
5	募集要項 P6： 収支計画	指定管理委託料 保守点検費について	次期公募（R9～R11）の、保守点検費の金額が、どのような積算根拠なのか県の考え方をお知らせください。	積算根拠については、今後の審査内容に影響を及ぼすためお答えできかねます。ご了承ください。

県営住宅等指定管理者の応募に関する質問及び回答

No.	要綱等頁	質問表題	質問内容	回答内容
6	募集要項 6 ページ	指定管理委託料 修繕費について	基準額のうち修繕費の金額が、今期（R6～R8）に比べ多く増額になる理由について、物価等の上昇によるものと認識しているが、その他に増額理由があるのであれば積算根拠について県の考え方をお知らせ下さい。 また、修繕費が増えれば、それに伴う業務も増えることになります。 これについて、人件費に加味されているのか県の考え方をお知らせ下さい。 第7期 修繕費の第8期比率(1.25) （開示請求時の修繕費内訳） 第7期委託料（R6～R8） 修繕費 55,296千円（税抜き） 第8期委託料（R9～R11） 修繕費 69,148千円（税抜き） （差額 13,852千円）	積算根拠については、今後の審査内容に影響を及ぼすためお答えできかねます。ご了承ください。
7	募集要項 P6： 収支計画	指定管理委託料 一般管理費の計上について	一般管理費は、企業の健全な経営を維持するに際し、実費用のほかに予算の追加は不可欠であり、指定管理の業務に於いても同様であり、一般管理費の計上は必要な経費です。 当事務所では負担はできません。 県に追加の見直しを要望しております。 県の考え方をお知らせ下さい。	積算根拠については、今後の審査内容に影響を及ぼすためお答えできかねます。ご了承ください。
8	募集要項 3- (8) 収支計画	積算根拠等について	① 人件費について 人件費の等級及びその人員数をお知らせ願いたい。 ② 9年度～11年度の委託料は今後の物価や最低賃金の上昇を考慮した積算となっているのかお知らせ願いたい。 ③ 公共工事においては一般管理費が計上されていることが多いが 県営住宅の委託に関しては、一般管理費についてはどのようなお考えか、お聞きしたい。	積算根拠については、今後の審査内容に影響を及ぼすためお答えできかねます。ご了承ください。
9	募集要項 VI- 2 協定の締結	基本協定について	『基本協定』の内容は募集要項の資料にはなかったようですが 基本協定第9条の『リスク分担』別記3の記載内容は、今回の公募においては変更があるのでしょうか、 リスク分担の内容は、公募申込において大変重要な要素となる為め、その内容を公表して頂けないでしょうか。	物価高騰等に柔軟な対応を可能にするため、リスク分担（案）をホームページに掲載いたしましたので、ご確認ください。

県営住宅等指定管理者の応募に関する質問及び回答

No.	要綱等頁	質問表題	質問内容	回答内容
10	募集要項 VI-2 協定の締結	双方のリスク分担について	先の説明会で、物価上昇に伴う費用に対しては随時予算の追加等の見直しをする旨の話をしていましたが、本当なのでしょうか？ 今まではリスク分担表となるものがあり、その内容に互いのリスク分担が記載されていたのですが、今回は見当たりません。契約時にリスク分担表が付属される模様ですが、その際に説明会での話と相違が生じない為にも、今一度質問させていただきます。	物価高騰等に柔軟な対応を可能にするため、リスク分担（案）をホームページに掲載いたしましたので、ご確認ください。
11	募集要項 P6：収支計画	委託料に関して	委託料に関して一般管理費を見込んでいるのでしょうか。 一般管理費には事業を行う上で、その他の経費や収益を見込むものですが、予算からは残念ながら一般管理費が計上されている予算とは読み取れませんので教えてください。	積算根拠については、今後の審査内容に影響を及ぼすためお答えできかねます。ご了承ください。
12	募集要項 P6：収支計画	業務担当者の人件費について	県営住宅での管理運営に係る人件費は県の積算単価等級を基準とし、その基準は低い位置づけとの話しがあります。県営住宅に係る人材の等級は適切だと考えているのでしょうか 住宅に携わる人員は、それなりの知識や経験等が必要だと思っています。その為人材を継続的に雇用する事で、人件費が増加することにも繋がります。人件費を安く抑える為には、常に新たな人材を雇用し続ける事になるのですが、即戦力になるまでには時間が掛かると考えおり、合理的でないと言えます。また、住宅関連を継続的に担当する事でその経験が業務の円滑や不測の事態において役立つとも考えています。	積算根拠については、今後の審査内容に影響を及ぼすためお答えできかねます。ご了承ください。
13	募集要項 2頁 II-3-(1)-ㄅ	アスベスト及び高額修繕について	県負担修繕工事(指定管理者)においてアスベスト事前調査が必要になると思われませんが、労務や物価の値上がりにより事前調査、撤去、処分、不良個所修繕までとなると高額修繕となりえる案件が多数出てくると思われるが、高額修繕になった場合には県負担(県土整備部)と考えてよろしいのでしょうか。	高額修繕となった場合は、業務水準書Ⅲに基づく協議を行って決定してください。
14	募集要項 3頁 III-2-(1)-キ、ク	工事見積りにについて	維持修繕、保守点検により不具合箇所を確認した場合、修繕見積りを作成いたしますが、高額修繕になった場合や設計を伴う見積りは指定管理者が行う見積りでしょうか。	特段の定めはございません。
15	業務水準書 10頁 III-2-(1)-キ	災害時の団地内の点検について	カ及びキに係る点検業務は、人件費に含むとあるが、地震等での給水施設の点検や水の濁りがあった場合の水質検査、貯水槽清掃の判断は、専門職の点検が必要と考えられるため人件費での点検は無理かと考えるが。	業務水準書、Ⅲ-3（保守管理業務の内容）に記載されているとおりです。
16	青森県県営住宅入居者選考事務処理要領	常時公募について	第4条 常時公募は、原則として、入居可能日を各月1日とし、入居可能日の属する月の前月の末日を各月の入居申込みの期限として行うものとする。とあるが、入居可能日の属する月の前々月の末日に令和6年1月4日に改正されているのでは。	貴見のとおり改正前のものを掲載していたため、差し替えました。