

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 2 頁 II-3- (1)-メ	アスベスト含有建材 について	維持修繕業務において、修繕着工前にアスベスト事前調査を実施する必要があると思われませんが、事前調査費用及びアスベスト含有建材の撤去工事費用も収支計画の修繕費に考慮されているのでしょうか。	維持修繕業務は原状回復を目的とした小規模な修繕としており、アスベスト含有建材等の事前調査費用やその撤去工事費用は見込んでおりません。そのため、アスベストに係る調査や撤去等が必要となる場合は、事前に県民局へ相談・協議してください。 ご参考に、以下のURL（県HP）にて「県営住宅等における吹付けアスベスト等の使用実態」について掲載しております。 https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kankyo/hoz/en/kanho_asbestos.html
2	募集要項 P4:IV申請の 手続(5)、 P8:VI2協定の 締結	賃貸住宅管理法第 13・14条の管理受託 契約と重要事項説明 について	公営住宅の管理はP4の賃貸住宅管理法（以下「業法」という。）の対象となることから、業法第13条における管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人（賃貸住宅管理業者である者その他の管理業務に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く。）に県が該当するの否か。 該当する場合P8の協定の締結において、業務内容に関する細目的事項と県が指定管理者に支払う委託料に関する事項、管理の基準等に関する細目的事項等について、指定管理者と県との間で協定を締結します。 そこで、指定期間を通じての基本的な事項を定めた「基本協定」、年度ごとの事業実施に係る事項（委託料の額及び支払方法含む）を定めた「年度協定」、業務水準書より当該事業年度の前事業年度2月末日までに提出する「事業計画書」をもって業法第14条に記載の管理受託契約書を兼ねることができるか否か。 また、兼ねることができない場合、業法第13条及び第14条に記載の書面について説明する時期と対象者、交付する時期、交付方法等（例えば書面交付はITの可否）を示して欲しい。	業法第37条により地方公共団体へは業法の適用はされず業法に定義される賃貸人に該当しません。 業法施行規則に定める管理受託契約締結前の説明事項及び契約締結時の書面の記載事項について、必要に応じて見直しを考えております。
3	募集要項 ページ 6	収支計画	基準額から修繕費相当額を差し引いた金額が、今期（R3～R5）に比べ増額になる理由について、小柳団地4号棟が今期途中から供用開始したことにより来期の方が管理業務量が増えることと、物価・人件費等の上昇によるものと認識しているが、そのほかに理由があるのであれば教えていただきたい。	物価・人件費等の上昇によるもののほか、1戸あたりの事務費見直しによる額の上昇があります。

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
4	募集要項 P6：収支計画	消費税及び地方消費税相当額について	<p>指定管理料は原則として、その全額が消費税の課税対象とし、P6の基準額は、消費税及び地方消費税相当額として10%で積算された金額を含むと記載されております。</p> <p>年度毎に委託料の仮受消費税（委託料×10%）について、年度末に仮払消費税と仮受消費税の相殺処理を行い、差額を「公租公課（租税公課・未払消費税等）」（見積額：約200～210万円/年）として税務署へ納付することとなりますが、P15の収支計画には「公租公課」の項目がありません。このことから指定管理料業務に係る課税経費には「公租公課」の費用は含まれているのか。</p>	<p>指定管理者委託料の基準額には、公租公課のうち、人件費に法定福利費（社会保険料等）、その他の事務経費に消費税及び地方消費税相当額を含んでおりますので、提出する収支計画には、注意書きにも記載しているとおり、これらを含んだ額で記入してください（公租・租税公課(未払消費税等)は項目として特出ししない。）。</p>
5	募集要項 P6：収支計画 P8:VI2 協定の締結 （基本協定書第9条）	指定管理料について	<p>令和4年10月11日付けで総務省自治行政経営支援室（以下「総行経」という。）が発出（総行経第31号）した「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について」の中で、日本銀行が発表する企業物価指数においては41年ぶりの上昇水準となっており、今般の物価上昇に伴い指定管理者の負担経費増加について、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に基づき対応することと明記されております。</p> <p>収支計画を見積作成しますが、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増額傾向となっており、それ等に伴う費用は、委託料に反映され増額となっているのか。</p> <p>また、今期の基本協定書第9条、管理業務のリスク分担（別記3）では、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。総行経ではこれらのことを踏まえ、適切な運用について要請していることから、リスク分担の負担者について協議としていただくよう検討をお願いしたい。</p>	<p>基準額については、前回の基準額に物価の上昇を考慮し算出しております。</p> <p>また、リスク分担については、物価の上昇を考慮した基準額としているため、修正する予定はありません。</p>

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 頁 IV-3- (8)	収支計画 人件費、 組織人員計画のため の確認	<p>収支計画の基準額に沿って、募集要項15頁の支出計画を作成するにあたり、</p> <p>① 人件費 募集要項13頁-(2)-アの職員数、職種、職務内容にあった業務の組織体制の計画のため、県ではどのような職種の職員数を思い描いているのか</p> <p>② 保守点検費 業務水準書9頁 2-(1)-オの非常照明の定期点検を除くとあり、11頁 3-(5)-オの建築基準法第12条第2項、第4項による定期点検を行うと記されているが、非常用照明器具の定期点検と建築基準法の定期点検は収支計画のどの費用で計画を考えられているのか</p>	<p>①各地区によって異なりますが、八戸地区であれば職員数4人としており、県の行政職給料表を基に算出しております。</p> <p>②人件費又は保守点検費等いずれかの費用項目で考えています。各申請者における積算に基づいて、基準額の範囲内で各項目の経費を積算しご提案ください。</p>
7	業務水準書 10ページ	保守管理業務	<p>ガス給湯器法定点検が法律上対象外となったことから、アからケの項目から給湯器法定点検が削除され項目がアからクまでになったと理解しているが、※以下の「カ及びケ」は「カ及びク」の間違いですか。</p>	<p>貴見のとおり間違いのため、修正します。</p>