

# 質問回答書

参加者 様

令和6年(2024年)12月4日

件名:滋賀県営住宅指定管理者募集

滋賀県土木交通部住宅課

公営住宅管理係

TEL 077-528-4234

FAX 077-528-4911

質問いただきました事項について下記のとおり回答します。

番号	資料箇所	質問事項	回答
1	募集要項(3ページ) 6管理業務に要する経費 ①県が支払う管理料 ウ管理料の精算	記載の内容から人件費は精算の対象となるとお見受けしますが、本件の取引としては業務委託に相当するかと考えますので、税法上は人件費にも消費税はかかることになるかと思いますが、収支計画書には人件費に消費税相当額を加算し計上する考えで間違いないでしょうか。	ご認識の通りです。
2	募集要項(3ページ) 6管理業務に要する経費 ①県が支払う管理料 ウ管理料の精算	資料1(管理料参考額の詳細)に記載がある各項目で、提案額が参考額を下回った場合は、どちらを管理料の精算の上限とするかご教示ください。	提案額を管理料の精算の上限といたします。
3	募集要項(19ページ) 9指定管理者の指定等 (1)指定管理者の候補者の選定	各社からの説明をする際の人数について、参加人数の制限はありますか。また、説明者の指定はあるのでしょうか。	詳細につきましては、申請受付期間終了後送付いたします事務連絡でお示しいたします。
4	募集要項(19ページ) 9指定管理者の指定等 (1)指定管理者の候補者の選定	ヒアリングの際に提案書を抜粋した資料の配布・スクリーンへの投影は可能でしょうか。	ヒアリングの際の追加の資料配布は認めません。また、ヒアリング当日、申請書類等をスクリーンへ投影することはできません。
5	資料1(管理料参考額の詳細) 修繕費	前回8月公募時の同資料では空家修繕費と一般修繕費が分かれており、その総額の合計と今回公募の修繕費を比べると3,525万円ほど減額されていますが、減額の要因についてご教示ください。	指定管理者が行う修繕の見積額を250万円から100万円へ変更したことおよび空き家修繕の戸数の見直しを行ったことに伴う減額が要因となっています。

番号	資料箇所	質問事項	回答
6	資料1(管理料参考額の詳細) 1ページ 人件費	前回8月公募時の同資料では人件費と管理事務費が同じ項目にありましたが、今回公募では人件費のみになったうえ年間485万円ほど増額されていますが、増額の要因についてご教示ください。	賃金が高騰している実態を反映させたことが増額の要因となっています。
7	資料6 滋賀県営住宅の管理運営に関する協定(基本協定) 3ページ 管理料の精算	人件費の定義をご教示ください。仕様書にある管理事務所に勤務する者の交通費、通勤費、間接人件費等は含まれる認識でよろしいでしょうか。	人件費には、管理事務所に勤務している職員の給与、交通費や通勤費、社会保険料等の経費および間接的に指定管理業務に携わる職員に関する指定管理業務に要する経費が含まれます。
8	別紙1.滋賀県営住宅管理業務仕様書(16ページ) G 1(2)消防施設	神領団地に設置されている屋内および屋外消火栓について、設置から10年経過するホースがある場合は、その種別、ホースの長さをご教示ください。	現時点で10年を経過しているホースはありません。
9	別紙1.滋賀県営住宅管理業務仕様書(17ページ) 2.その他保守管理業務 (1)樹木等の管理	本業務は修繕費から支出する業務という認識でよろしいでしょうか。また直近5年間の実際にかかった費用をご教示ください。	ご認識のとおり修繕費から支出する業務となります。樹木等の管理のみの実績費用の集計は行っておりません。
10	その他	県営住宅全体の入居者のうち、以下の数をご教示いただけないでしょうか。 ・70歳以上の単身高齢者世帯数 ・70歳以上の高齢者のみ世帯数 ・外国籍の方の国別の入居者数	県営住宅全体世帯数(R6.12.1現在)2,147世帯  ・70歳以上の単身高齢者世帯数 535世帯 ・70歳以上の高齢者のみ世帯数 249世帯 ・外国籍の方の国別の入居者数 中国63人、韓国28人、ロシア1人、ブラジル231人、ナイジェリア5人、バングラデシュ14人、アフガニスタン16人、モンゴル15人、ペルー163人、フィリピン43人、セネガル4人、バトナム38人、ポリヴィア31人、パラグアイ1人