

市営住宅指定管理者の公募に関する質問及び回答（第1回受付分）

第1回質問受付期間（令和8年7月28日（火）から8月3日（月）まで）に受け付けた質問（14問）への回答です。質問項目は、趣旨を損なわない範囲で整理のうえ掲載しています（質問内容は原文のままです）。回答は令和8年8月7日時点のものです。

No. 11の回答に係る別紙資料A「現行委託業務一覧」は、本ページに併せて掲載しています。

No	質問項目（該当資料）	質問内容	回答	回答日
1	応募要項7・別紙2（指定管理料・積算）	指定管理料上限額について、人件費、修繕費、保守点検費、事務費等の費目ごとの積算額又は積算割合及び算定の前提条件の開示は可能でしょうか。そのうえで、事業者説明会で示された概算額から変更した主な費目及び理由をご教示ください。	事業者説明・意見交換会（令和8年1月29日）においてお示しした金額は、他自治体における実績を本市の管理戸数に当てはめた目安としてお示したものであり、費目ごとの積算を行ったものではありません（同説明資料3.7及び市ホームページで公表しているQ&A No.6をご参照ください）。このため、費目ごとの増減という形でお示しできる性質のものではないことをご了承ください。さらに、令和8年1月29日時点よりも管理戸数が減少していることについてもご承知おきください。 一方、説明会以降、指定管理者が担う業務の範囲について整理・変更した事項があり、その内容は令和8年6月18日付けで市ホームページに掲載しています。このうち、指定管理料の水準に最も大きく影響するものは、除雪業務を指定管理者の業務及び指定管理料に含めないこととした点です。降雪量により経費の変動が極めて大きく、指定管理料に含めた場合、指定管理者のリスクが大きくなることなどから、このような整理としたものです。 このほか、修繕費の精算を行わないこととしたこと、建築基準法第12条に基づく定期報告に係る業務を指定管理者の業務としたことについても、同ページに掲載しています。 なお、上限額に係る費目ごとの積算額及び積算割合の開示は、応募者の提案の自由度を確保する観点から行いません。積算の基礎とした過去の決算額は別紙2に、業務の内容及び頻度は仕様書別記1にお示ししています。	8月7日
2	応募要項7・別紙2（指定管理料・積算）	建築基準法第12条に基づく定期報告費用について、指定管理料上限額の積算には、対象施設数及び指定期間中の実施回数を踏まえた費用が計上されているとの理解でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。 対象施設数及び指定期間中の実施回数を踏まえた費用を、上限額の積算に計上しています。 なお、建築基準法第12条に基づく定期報告は、これまで市職員が直接実施していたため、別紙2の決算額には当該経費は含まれていません（別紙2 欄外注記参照）。	8月7日
3	応募要項7・別紙2（指定管理料・積算）	・別紙2の指定管理業務決算額の表に番号3及び4に都市ガス代と水道料金の金額記載がありますがどの施設分でしょうか。又、毎年発生するかも併せてご回答お願い致します。	番号3（都市ガス代）及び番号4（水道料金）は、一部の市営住宅に設置している共同浴室の使用及び修繕等に係るものです。いずれも毎年度発生しています。	8月7日

No	質問項目（該当資料）	質問内容	回答	回答日
4	応募要項19(1)（継続雇用への配慮）	現在、市営住宅の運営管理に従事している任用職員について、人数、職種、担当業務、勤務日数・時間、保有資格、人件費の概算及び継続雇用の希望状況をご教示ください。また、継続雇用の条件や手続について想定があればご教示ください。	現在、市営住宅等管理員（会計年度任用職員・専門員）2名が従事しています（勤務条件：月15日、1日7時間45分。会津若松市市営住宅等管理員設置要綱第9条）。 職務内容は、同要綱第5条第1項において次のとおり定めています。 (1) 市営住宅の入居者（以下「入居者」という。）及び市営住宅管理人との連絡調整に関すること。 (2) 家賃等の収納に関すること。 (3) 家賃等の口座振替制度加入の勧奨に関すること。 (4) 入居者の苦情処理に関すること。 (5) 市営住宅等の巡視に関すること。 (6) 前各号に掲げるもののほか、管理員の設置の目的を達成するために必要な業務 人件費については、令和6年度決算額（2名分の1年間の金額）で、社会保険料等を含めた総額7,577,785円です。 なお、上記は市の任用条件に基づく実績であり、指定管理者における雇用条件を拘束するものではありません。 保有資格及び継続雇用の希望状況については、本人の個人情報や意向に関わる事項であるため、市からお示しすることは差し控えます。応募要項19(1)は継続雇用へのご配慮をお願いするものであり、義務を課すものではありません。雇用の有無、条件及び手続は、指定管理者と本人の合意によります。 なお、指定管理者候補者の決定後、市から本人に対し継続雇用に関する意向を確認したうえで、本人の希望がある場合には、市、本人及び指定管理者候補者の三者による面談等の機会を設けたいと考えています。	8月7日
5	応募要項19(2)・仕様書5(8)（第三者委託・地元活用）	「マッチング希望企業一覧」に掲載されている企業については、委受託先として優先すべきか。	優先していただく必要はありません。同一覧は、参入を検討する事業者間の連携の参考として提供しているものであり、委託先の選定は、応募者の提案と責任において行っていただきます。なお、発注に当たっては、可能な限り市内業者を活用いただくようお願いしています（応募要項19(2)、仕様書5(8)）。	8月7日
6	仕様書4(1)（入居者の公募）	入居の公募方法はこれまで同様に会津若松市のホームページがメインでよろしいでしょうか。	現在、入居者の募集は、市ホームページ及び市政だより等により周知しています。指定管理者には、指定管理者自身で更新できるホームページの開設・運用のほか、募集案内書等の作成、印刷、製本及び配布による募集情報の発信を行っていただきます（仕様書4(1)①）。なお、市ホームページは指定管理者が直接更新することはできません。 また、指定管理者自身のホームページの開設・運用等に必要なパソコン、インターネット回線等の環境は、指定管理者の負担で確保していただきます（市が貸与する住宅管理システム用の端末では、インターネットは利用できません）。 周知方法の充実に係るご提案も可能です。	8月7日

No	質問項目（該当資料）	質問内容	回答	回答日
7	仕様書4・事業計画書No.16（高齢者見守りの現状）	（事業計画書4(2)No.16 高齢者等への見守り・緊急時対応）会津若松市での現在の運営状況はどのようなものか。現在の内容を踏まえて検討したいと考えております。	現在は、市職員が、入居者の生活上の相談やトラブルを覚知した際に、本人の同意を得たうえで福祉機関等への情報提供を行っているほか、安否確認の必要が生じた際や漏水等の緊急時には、現地確認、親族・関係機関への連絡等を行っています。 なお、これらは現状の説明であり、事業計画書における提案内容を拘束するものではありません。入居者の実情を踏まえた創意あるご提案を期待します。	8月7日
8	仕様書4・事業計画書No.17（福祉連携の現状）	（事業計画書4(2)No.17 福祉サービス・関係機関との連携）会津若松市での現在の運営状況はどのようなものか。現在の内容を踏まえて検討したいと考えております。	現在は、市職員が、入居者の生活上の相談やトラブルを覚知した際に、本人の同意を得たうえで福祉機関等への情報提供を行っています。具体的には、本人の同意を得て、生活保護の受給や障害福祉サービス等の利用に向けた情報提供を行っています。 また、住宅の確保が困難な方について、福祉関係機関を経由した入居相談に応じることもあります。 前問と同様、現状の説明であり、提案内容を拘束するものではありません。	8月7日
9	別紙1・基礎データ（入居者の属性）	（事業計画書4(1) 利用者のサービス向上について）左記を検討するにあたり現在の入居者の属性・年齢層などの状況が知りたい。	入居世帯の属性・年齢層の概要は、「市営住宅の管理に関する基礎データ」及び事業者説明会の質問回答（市ホームページ公表）にお示ししているとおりです（令和8年4月1日現在、入居1,585世帯、うち高齢単身世帯が約半数を占める状況等）。追加の統計資料の提供は行いません。	8月7日
10	仕様書5(1)③・別紙1（建基法12条定期点検）	・建築基準法第12条による定期点検について回答をお願いします。別紙1の「特殊建築物定期調査」欄に「対象R○(数字)」と記載のある建物が対象と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。別紙1の当該欄に記載のある建物が対象であり、「R○」は次回の実施年度を示しています。	8月7日
11	仕様書5(1)・別記1（現行委託の状況）	現在実施している保守点検、清掃、害虫駆除、遊具点検等について、業務ごとの委託仕様、契約金額、契約期間及び受託事業者名をご教示ください。	業務ごとの仕様及び頻度は、仕様書別記1「業務管理仕様」にお示ししているとおりです。 現在実施している業務の受託事業者名、契約金額及び契約期間は、応募に当たっての情報の公平性を確保する観点から、別紙資料A「現行委託業務一覧」としてお示しします。 なお、記載の金額は現行の業務範囲及び仕様に基づくものであり、指定管理者が実施する業務の範囲及び仕様は仕様書によります。また、令和8年6月18日に市ホームページで公表したとおり、除雪業務は指定管理者の業務に含めないこととしています。	8月7日

No	質問項目（該当資料）	質問内容	回答	回答日
12	仕様書5(2)①（貸与システム）	貸与予定の管理システムについて、以下2点をご教示ください。①システム名および概要（機能・操作環境等）②市のシステム利用は必須でしょうか。当社で同等のシステムを用意できる場合、そちらを使用することは可能でしょうか。	①貸与するシステムは、住宅管理システム（MICJET）です。入居者の募集から入退去までの管理、収入認定、家賃等の調定・収納・滞納管理、駐車場管理、建物情報の管理等、市営住宅の管理業務を一体的に扱うものであり、督促状・催告書・各種通知書等の帳票出力に対応しています。操作方法等はマニュアルにより指定管理者に共有します。 ②本システムは、住民基本台帳・税情報等の市の基幹系システムとのデータ連携を伴うため、市の基幹系ネットワーク（行政機関専用回線）に接続された端末でのみ利用でき、指定管理者の保有する機器や外部のネットワークから接続することはできません。このため、市が貸与するシステムを利用していただくこととし、個人情報の保護及び市の関連システムとのデータ連携の観点から、同等システムへの置き換えは認めません。 システムの利用に必要な端末及びプリンタは市が貸与し、システムの利用に係る費用は市が負担します。なお、貸与する端末は住宅管理システム等の業務専用であり、インターネットの利用はできません。例えばNo.6で回答した入居者募集等に際するホームページ更新等に係るインターネットの利用に必要な環境（パソコン、回線等）は、指定管理者の負担で確保していただきます。	8月7日
13	仕様書5(4)④・6(1)（時間外・夜間体制）	業務時間外、日曜、祝日及び夜間について、職員の現地常駐又は待機に関する最低配置基準はありますか。	現地常駐又は待機に関する最低配置基準は定めていません。業務時間外を含め、入居者からの緊急の連絡を24時間受け付け、初期対応を行う体制の確保を求めるものであり（仕様書5(4)④）、体制の具体的内容は応募者の提案によります。	8月7日
14	仕様書7(1)・(7)（自主事業・設備の別料金）	給湯器等住居者での設置のご説明の際、今後民間での管理であれば、貸付などもご検討ください、と言った趣旨のご説明がありました。月額家賃は、会津若松市への直接のお支払いになるかと思いますが、管理会社で設備追加設置を実施した場合、その費用分は管理会社への別支払等も実行してよろしいでしょうか。	ご質問の前提として申し上げます。本市の市営住宅は、基本的には浴槽及び給湯器を市が設置しておらず、これらは入居者が自ら設置していただく取扱いとしています。現地説明会でのご説明は、こうした市営住宅の現状をお伝えする中で申し上げたものであり、特定の取組の提案を求めた趣旨ではありません。 そのうえで、ご質問にお答えします。家賃及び駐車場使用料は市に納付いただくものであり、指定管理者が自らの収入として収受することはできません。 一方、指定管理者が独自に設備等を設置し、希望する入居者に有償で提供する取組は、自主事業として、あらかじめ実施計画書を提出し市の承認を得た場合に実施することができます（仕様書7(1)）。市営住宅等の施設を使用する場合は、行政財産の目的外使用許可が必要です（仕様書7(7)）。当該取組に係る料金は指定管理者の収入となります。 実施の是非、内容及び料金設定は、応募者の判断と責任において検討いただくものであり、市が特定の取組を求めるものではありません。また、当該取組の提案がないことをもって不利に評価されることはありません。 なお、自主事業として実施する場合には、入居者の利用が任意であること、他の事業者からの購入等を妨げないこと、当該料金に係る債権を家賃等の公金と明確に分別して管理すること等について、市との協議において整理していただく必要があります。	8月7日