

＜市営住宅の管理業務にかかるサウンディング調査＞

質問書における回答書

No.	質問内容及び回答																		
1	質問	<p>・実施要領</p> <p>令和5年度予算に記載の工事費について、その内訳(樹木管理、計画修繕、緊急・一般修繕、退去後修繕)をご教示ください。また、その実施件数をそれぞれご教示ください。</p>																	
	回答	<p>令和5年度工事費は未確定であり、令和4年度は決算を終えていないため、参考までに令和3年度の住宅の維持修繕に係る主な経費をお示しします。なお、実施件数については未集計のため記載しておりません。</p> <p align="center">【令和3年度の住宅維持修繕等経費】</p> <p align="right">(単位:千円)</p> <table border="1" data-bbox="373 898 1038 1346"> <thead> <tr> <th>修繕項目</th> <th>修繕費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給排水改良</td> <td align="right">170,917</td> </tr> <tr> <td>電気・ガス管改良</td> <td align="right">14,343</td> </tr> <tr> <td>外壁剥離等改修</td> <td align="right">926</td> </tr> <tr> <td>外構等改修</td> <td align="right">44,637</td> </tr> <tr> <td>共用階段手摺等改修</td> <td align="right">9,243</td> </tr> <tr> <td>貯水槽等改修</td> <td align="right">26,309</td> </tr> <tr> <td>屋上防水</td> <td align="right">2,544</td> </tr> <tr> <td>一般修繕等(※)</td> <td align="right">1,657,594</td> </tr> </tbody> </table> <p>※一般修繕等の中には退去跡修繕費も含まれます</p>	修繕項目	修繕費	給排水改良	170,917	電気・ガス管改良	14,343	外壁剥離等改修	926	外構等改修	44,637	共用階段手摺等改修	9,243	貯水槽等改修	26,309	屋上防水	2,544	一般修繕等(※)
修繕項目	修繕費																		
給排水改良	170,917																		
電気・ガス管改良	14,343																		
外壁剥離等改修	926																		
外構等改修	44,637																		
共用階段手摺等改修	9,243																		
貯水槽等改修	26,309																		
屋上防水	2,544																		
一般修繕等(※)	1,657,594																		
2	質問	<p>・標準業務仕様書 P2 1(1) キ</p> <p>入居申請に関する電子申請について、詳細な仕様やシステム定義等ありましたらご教示ください。</p>																	
	回答	<p>電子申請の仕組みは、スクラッチ開発ではなく、クラウドサービス(ノーコードツール)を活用して、入居申請フォームを作成しています。システム連携等をご検討される場合は、サービス提供会社側にサービス仕様の確認が必要となりますので、別途ご連絡ください。</p>																	

3	質問	<p>・標準業務仕様書 P2 1(1) キ</p> <p>入居申請受付時の小倉北区及び八幡西区への支援員について、現在の配置期間及び人数、必要資格等 をご教示ください。</p>
	回答	<p>(参考) 令和 4 年度</p> <p>年 6 回の定期募集受付時期にフロア案内として 1 人配置しています。</p> <p>資格等は不要ですが、申し込みにかかる制度の内容等は理解しておく必要があります。</p>
4	質問	<p>・標準業務仕様書 P7 4(1)</p> <p>65 歳以上の世帯数及び単身世帯数及び、障がい者の世帯数及び単身世帯数をご教示ください。また、同様に 70 歳以上及び 75 歳以上の世帯数及び単身世帯数についてもご教示ください。</p>
	回答	<p>65 歳以上、75 歳以上については、以下のとおりです。</p> <p>なお、障害者の世帯数情報、70 歳以上の世帯数情報は、集計しておりませんので未回答とさせていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 65 歳以上 世帯数：13,648 世帯、単身世帯数：9,989 世帯</li> <li>・ 75 歳以上 世帯数：7,543 世帯、単身世帯数：6,001 世帯</li> </ul>
5	質問	<p>・標準業務仕様書 P7 4(2)</p> <p>市営住宅管理員は全ての団地に配置されているという認識でよろしかったでしょうか。</p>
	回答	<p>市営住宅監理員は市営住宅及び共同施設の管理に関する業務に携わる職員ことを指しています。</p> <p>なお、団地自治会等からの推薦に基づき入居者のうちから市長が委嘱した管理人が別にいますが、管理人の充足率は定数の 5 割弱となっています。</p>
6	質問	<p>・標準業務仕様書 P7 5(1)</p> <p>「市営住宅だより」の作成部数及び頁数をご教示ください。</p>
	回答	<p>(参考) 令和 4 年度</p> <p>発行は年 1 回、部数は 33,500 部です。</p> <p>原稿は A4 で 4 頁を A3 両面・二ツ折り・カラー印刷で作成しています。</p>

7	質問	<p>・標準業務仕様書 P8 8(1)</p> <p>管理人の契約先は北九州市になるという認識でよろしかったでしょうか。</p>
	回答	<p>管理人は、団地自治会の推薦書と就任者の承諾書をもって、市長が委嘱しています。</p>
8	質問	<p>・標準業務仕様書 P9 8(3)</p> <p>管理人募集の広報について、現状の広報方法をご教示ください。</p>
	回答	<p>(参考) 令和 4 年度</p> <p>年 1 回発行の「市営住宅だより」に掲載しています。</p>
9	質問	<p>・標準業務仕様書 P9 10(1)</p> <p>防火管理者の配置について、現状の配置人数をご教示ください。</p>
	回答	<p>防火管理者は1名です。</p>
10	質問	<p>・標準業務仕様書 P9 10(2)</p> <p>連絡調整会議について、想定される出席者をご教示ください。</p>
	回答	<p>下記の 2 つの会議を実施しています。</p> <p>①市営住宅管理者会議</p> <p>市営住宅の管理上の課題等について、定期的に、指定管理者と市の管理監督者による協議や情報共有を行っている。</p> <p>②コーナー会議</p> <p>各区役所に市営住宅相談コーナーを設けており、各コーナーから 1 名以上参加し、市営住宅の日常的な管理業務を円滑に行うために、月 1 回、情報共有を行っている。(市からは担当者が 1 名オブザーバー参加)。</p>

11	質問	<p>・標準業務仕様書 P9 10(3)</p> <p>自然災害発生時における職員の派遣ですが、どのような規模の災害を想定されているかご教示ください。</p>														
	回答	<p>相談窓口は必要に応じて設置されるため、ご質問の規模についてお答えすることが困難であることをご理解ください。</p> <p>なお、直近では、平成30年7月の豪雨災害の際に、市として各区役所に総合相談窓口を設置しましたが、市営住宅に関しては各区に相談コーナーがあるため、コーナーでの対応を基本として対応しました。</p>														
12	質問	<p>・標準業務仕様書 P13 1(1)ア(ア)</p> <p>計画修繕工事ですが、どのような工事を想定されているかご教示ください。また、工事に関して指定管理者が元請することが可能かご教示ください。</p>														
	回答	<p>計画修繕工事は以下のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="373 936 1230 1480"> <thead> <tr> <th>業 種</th> <th>主な工事</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">建築</td> <td>外壁改修工事</td> </tr> <tr> <td>屋上防水改修工事</td> </tr> <tr> <td>集合郵便受け取替工事</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">管</td> <td>排水管改修工事</td> </tr> <tr> <td>給水管取替工事</td> </tr> <tr> <td>水道直圧化工事</td> </tr> <tr> <td>ポンプ改修工事</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">電気</td> <td>電気配線改修工事</td> </tr> <tr> <td>エレベータ改修工事</td> </tr> <tr> <td>LED化工事</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、工事に関して、指定管理者が元請業者となることについては問題ありませんが、地元企業の優先活用や、発注の適正化を求めていくことを検討しています。</p>	業 種	主な工事	建築	外壁改修工事	屋上防水改修工事	集合郵便受け取替工事	管	排水管改修工事	給水管取替工事	水道直圧化工事	ポンプ改修工事	電気	電気配線改修工事	エレベータ改修工事
業 種	主な工事															
建築	外壁改修工事															
	屋上防水改修工事															
	集合郵便受け取替工事															
管	排水管改修工事															
	給水管取替工事															
	水道直圧化工事															
	ポンプ改修工事															
電気	電気配線改修工事															
	エレベータ改修工事															
	LED化工事															
13	質問	<p>・標準業務仕様書 P14 3(1)</p> <p>排水管清掃について、共用部分のみ 業務対象との認識でよろしかったでしょうか。また、対象団地と実施周期、前回実施年月についてもご教示ください。</p>														
	回答	<p>排水管清掃は入居者負担となるため業務対象外であるが、住民の責任範囲外のトラブル対応などは実施しています。</p>														

14	質問	<p>・標準業務仕様書 P14 3(1)</p> <p>樹木の剪定・伐採、草刈りについて、業務対象範囲をご教示ください。</p>																							
	回答	<p>原則、法面等の危険を伴う箇所草刈や3m以上の樹木の伐採などが業務対象になります。</p> <p>その他、市からの指示箇所について対応いただくことがあります。</p>																							
15	質問	<p>・標準業務仕様書 P14 3(2)</p> <p>団地毎の設備（給水ポンプ、昇降機、遊具、貯水槽等設備、消防用設備、簡易水道設備、緊急通報設備等）について、仕様及び容量、設置数等をご教示ください。</p>																							
	回答	<p>設備に関する仕様等は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>設 備</th> <th>設置数等</th> <th>仕 様 等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>給水ポンプ</td> <td>975 台</td> <td>増圧直結・インバーター・圧力タンク・揚水ポンプ等</td> </tr> <tr> <td>昇降機</td> <td>185 台</td> <td>ロープ式(リレー・マイコン制御)・油圧式等</td> </tr> <tr> <td>遊具</td> <td>2,043 台</td> <td>動物遊具・ブランコ・鉄棒・ベンチ等</td> </tr> <tr> <td>貯水槽等設備</td> <td>584 箇所</td> <td>受水槽・高架水槽・中間水槽</td> </tr> <tr> <td>消防用設備</td> <td>932 件</td> <td>自火報・非常警報設備・連結送水管等</td> </tr> <tr> <td>簡易水道設備</td> <td>対象なし</td> <td>(簡易専用水道 314 箇所)</td> </tr> <tr> <td>緊急通報設備</td> <td>6 団地</td> <td>ふれあいむら</td> </tr> </tbody> </table>	設 備	設置数等	仕 様 等	給水ポンプ	975 台	増圧直結・インバーター・圧力タンク・揚水ポンプ等	昇降機	185 台	ロープ式(リレー・マイコン制御)・油圧式等	遊具	2,043 台	動物遊具・ブランコ・鉄棒・ベンチ等	貯水槽等設備	584 箇所	受水槽・高架水槽・中間水槽	消防用設備	932 件	自火報・非常警報設備・連結送水管等	簡易水道設備	対象なし	(簡易専用水道 314 箇所)	緊急通報設備	6 団地
設 備	設置数等	仕 様 等																							
給水ポンプ	975 台	増圧直結・インバーター・圧力タンク・揚水ポンプ等																							
昇降機	185 台	ロープ式(リレー・マイコン制御)・油圧式等																							
遊具	2,043 台	動物遊具・ブランコ・鉄棒・ベンチ等																							
貯水槽等設備	584 箇所	受水槽・高架水槽・中間水槽																							
消防用設備	932 件	自火報・非常警報設備・連結送水管等																							
簡易水道設備	対象なし	(簡易専用水道 314 箇所)																							
緊急通報設備	6 団地	ふれあいむら																							
16	質問	<p>・標準業務仕様書 P14 3(2)</p> <p>建築基準法12条点検業務(建築物の定期点検(3年毎)及び建築設備の定期点検(1年毎))は業務対象外との認識でよろしかったでしょうか。</p> <p>建築物の定期点検(3年毎)が業務対象の場合は、対象団地と前回実施年月をご教示ください。また全面打診調査が必要な場合は、対象団地と前回実施年月をご教示ください。</p>																							
	回答	<p>12条点検は業務対象内です。</p> <p>建築物の定期点検については以下のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区 別</th> <th>対象住棟数</th> <th>前回実施年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>定期点検</td> <td>1,377 棟</td> <td>毎年 対象団地の 1/3</td> </tr> <tr> <td>全面打診</td> <td>1,267 棟</td> <td>毎年 10 年周期</td> </tr> </tbody> </table>	区 別	対象住棟数	前回実施年	定期点検	1,377 棟	毎年 対象団地の 1/3	全面打診	1,267 棟	毎年 10 年周期														
区 別	対象住棟数	前回実施年																							
定期点検	1,377 棟	毎年 対象団地の 1/3																							
全面打診	1,267 棟	毎年 10 年周期																							

17	質問	<p>・標準業務仕様書 P14 3(2)</p> <p>消防用設備点検について、連結送水管耐圧試験を業務対象内という認識でよろしかったでしょうか。業務対象の場合は、対象団地と前回実施年月をご教示ください。</p>
	回答	<p>連結送水管耐圧試験は業務対象内です。</p> <p>連結送水管は 48 団地、103 棟あり、毎年 3 年周期に実施しています。</p>
18	質問	<p>・その他</p> <p>公募予定の業務実施にあたっては、北九州市役所内の一部や市保有の施設 を管理事務所として使用することは可能でしょうか。</p>
	回答	<p>本市の庁舎利用は想定していません。</p>
19	質問	<p>・その他</p> <p>現在、市営住宅管理業務に関わっている職員数をご教示ください。</p> <p>可能であれば、そのうち公募予定の業務に関わっている職員数をご教示ください。</p>
	回答	<p>公募予定業務は検討中のため、現在の指定管理者(管理代行を含む)の職員数をお示します。</p> <p>庶務 14、入居者管理 64.5、駐車場管理 6.5、営繕(修繕、設備保守等)39.5 合計 124.5</p> <p>※指定管理者の本来業務と兼ねている職員については按分しています。</p>