

県営住宅等指定管理者募集要項等に関する質問・回答(令和7年7月18日受付分)

	質 問	回 答
1	保守管理 カ 排水管清掃 実施台帳に北沢又50棟、51棟が記載されています。 排水勾配不良による逆流溢れが生じている団地です。現在は建設事務所にて四半期に合わせ点検3回、清掃1回を行っています。同じ仕様回数で行うのでしょうか。	建設事務所が現在実施している仕様と同様の内容を指定管理者の業務として実施いただくことになります。
2	保守管理 コ 定期的な団地の点検 主な点検対象①建物関係に太陽光パネルが追記されました。団地点検の目的に記載の範囲外の設備と考えますが点検対象となりますか。なる場合、設置団地名、設置場所、製品仕様、施工業者名等お示してください。 点検方法は、屋上又は勾配屋根の上に設置されていると考えられますので高所作業車等を使用したものと考えて良いのでしょうか。空き住戸の点検のような具体的な点検仕様をお示してください。この場合、パネルガラス面の清掃等は含まないと考えますが良いのでしょうか。 令和7年度建設事務所より、不具合の調査依頼があり管理室の回答を書面にて返答しましたがものを添付しますのでご検討ください。	今回から「定期的な団地の点検」に追加している太陽光パネルについては、売電量の有無を確認するために、従来の点検の際に、売電メーターの確認をお願いするものです。 仕様書を以下のとおり修正しますので確認願います。 【仕様書への記載】下線部を追記する。 コ 定期的な団地の点検 4) 点検内容 i) 巡回点検 月1回各団地を巡回し、目視やテストハンマー等の軽微な道具により、点検を行うと共に、<u>ゴミ放置や汚損等が認められた際には適切に対応すること。</u> <u>併せて、太陽光パネルが設置されている棟については、売電メーターの作動の有無を確認する。</u> 空き住戸については、3ヶ月に1回を目処に室内の換気、簡易な清掃、排水トラップ点検、不要なチラシ等の廃棄等を行う。 なお、太陽光パネルが設置されている団地は別紙のとおりです。
3	保守管理 保守管理業務実施台帳の点検項目の機器名称、数値等に違いが生じている箇所があります。今後すり合わせを行い整理したいと思います。宜しいのでしょうか。	保守管理業務実施台帳の内容は、各建設事務所へ内容の確認を行った上で作成しているものですが、指定された団体との協定書の締結に当たり、必要な整理を行いたいと考えております。

4	指定管理者業務仕様書 13 業務を実施するに当たっての注意事項③家賃算定に係る書類の内容確認に当たってはチェックシートを用いるなど県が指定する方法により適切に行うこと。 とありますがヒューマンエラーを無くするために人手を掛けるだけでなく、旧来の県営住宅システムで行っていたコンピューターによるエラー問い合わせの方法が出来るよう、現行の県住システムの改善をお願いします。	今後、新たな県営住宅管理システムの導入を予定しており、家賃算定に係る業務を含め、作業効率の向上や作業ミスの防止に資するよう、各種機能の検討を行っております。
5	Ⅲ 管理業務概要 8 入居者に対する管理指導に関すること(10)高齢者の独り暮らし等に対する安否確認 対象者への月1回の訪問による安否確認とその記録とありますが、高齢対象者の増加により対応が厳しくなっています。 特に、病弱な方、痴呆症に近い方、部屋がゴミで充満している方等については住まいのセーフティーネットとして、県と団地所在地の社会福祉協議会との間で協定を結んでいただく等により、月1回でなく随時訪問して生活面から指導アドバイス等を行ってもらえるよう、孤独死としない仕組みづくりをお願いできないでしょうか。	高齢者等の見守りや孤独死防止対策は、各市町村や社会福祉協議会においても、既に取り組がなされているものと考えております。 昨今の社会情勢を鑑みると、高齢者等の見守りは、複数の団体が連携し地域で対応することが重要であることから、県営住宅の指定管理者としても取り組む必要と考え、指定管理者の募集に当たり、管理事業計画書中に「高齢者の独り暮らし等に対する安否確認の体制・対応」の項目を盛り込んでおります。