

鳥取県営住宅維持管理業務(中部地区)の入札に関する質問への回答について

令和8年2月13日
鳥取県住宅供給公社

番号	質問内容	回答
1	○入居時の入居者との現地立会は例外なく必須となりますでしょうか。	●退去時には、修繕が必要な箇所等を入居者と確認して貰うため、公社の職員と共に受託者側の方にも必ず立ち会っていただきますが、入居時には、基本的に立ち会っていただく必要はありません。 ただし、現状確認等のため公社が特別に依頼した場合には、立ち会いをお願いします。
2	○入居者負担分の修繕費用があった場合の請求及び回収は、管理業務受託者が入居者と直接行うようになりますでしょうか。	●入居者負担分の修繕は、入居者が自らの責任で行うべきなので、これを本件業務の受託者が行う場合も、本委託契約の枠外であり、あくまで入居者と受注者が別途結んだ契約によるべきものです。従って、その費用の請求及び回収も、入居者と受託者の間で行っていただくことになります。
3	○「対象住宅について、発注者又は入居者方の依頼に対し、原則として1日以内に迅速な維持修繕上の対応ができること」と記載がございますが、1日以内での電話での一時受付は可能ですが、【1日以内には修繕業者がどうしても都合がつかない】、【修繕に必要な部品等の入手に時間を要する】など、1日以内の修繕上の対応ができない事もあるかと思存します。あくまでも原則で例外もあると認識でよろしかったでしょうか。	●御指摘のような事由がある場合には、本格的な修繕着手が翌日以降になってもやむを得ないと存じます。 但し、そのような場合でも、被害の拡大を防止する措置等は、その日の内に実施してください。それも困難なら、現地確認と入居者への状況説明だけでも行ってください。それらも含めて「維持修繕上の対応」とします。
4	○仕様書1(1)④の工事は、“正当な事由なく拒んではならない”とあるが、請求を受注者が当該入居者に直接行うとき、支払いがされない場合はどうなるのか。または支払うことができないと本人が申し立てているような場合は拒める正当な事由になるのか。	●仕様書1(1)④は「入居者が負担すべき修繕」についての話であり、これについては、2の質問でお答えしたように、入居者と受注者の契約に基づくものなので、支払い不履行等の問題についても、その当事者間で解決されるべきということになります。従って、そのような問題の発生が明らかに見込めるような場合にまで、拒んではならないということではありません。御指摘のような場合は、引き受けない正当な事由があるということになると存じます。 なお、入居者に之は貴方が負担すべき修繕だと説明しても納得が得られない場合には対応について公社にご相談下さい。
5	○正月や盆休みなどの長期の休みは緊急時の対応のみと考えて良いか。また、依頼に使う電話は365日24時間対応である必要があるのか。	●正月やお盆等のほか、平日夜間、土・日、祝日等の勤務時間外の修繕依頼については、原則として緊急のもののみ対応していただければ良いと考えています。 また、入居者又は公社からの修繕依頼に使用する電話については、緊急の案件に迅速に対処していただくため、365日24時間対応の電話が必要と考えています。
6	○調達広告(2)①で50万円以上の工事は除外されているが、維持修繕費の中からも除外されて別予算と考えてよいのか。	●1件50万円以上の修繕は、委託の対象外であり、その費用は維持修善費からも除外しています。
7	○原状回復義務について記載がないが、公社の指示に当たるのか、それとも別での予算組みとなるのか。	●入居者の原状回復義務は、基本的には一般の賃貸住宅と同様であり、その範囲は損耗の全てには及ばず、入居者の責任と言えないような損耗の修繕等は県や公社が行います。このため、退去時等に公社、入居者、受託者の三者で現地立会し、誰がどこまで修繕するか決定・確認しています。修繕の予算は、1件50万円未満の案件分については公社が、それ以外は県が枠を確保しています。

鳥取県営住宅維持管理業務(中部地区)の入札に関する質問への回答について

令和8年2月13日
鳥取県住宅供給公社

番号	質問内容	回答
8	○公園遊具の点検について、異常が発生している場合、その修繕義務は受注者が負うのか。 ○公園遊具等の設備点検には専門の知識を要する資格が必要なのか。 ○その他業務公園遊具点検年1回の内容及び設置箇所を開示していただきたい。	●県営住宅に付設されている公園遊具に異常が発生し、修繕が必要になった場合、公社以外の者がその修繕義務を負うべき場合も含めて、普通は先ず公社が管理者の責任で修繕することになり、実際の作業は、その修繕業務も公社から委託されている受注者が行うこととなります。 なお、公社以外の者がその修繕義務を負う場合、後日、公社が修繕費用をその者から徴収することとなります。 ●公園遊具等の設備点検については、必須の専門資格等はありません。目視等による安全点検を行い、それにより危険を発見したときは直ちに公社に報告し、その指示に従って必要な対応をしてください。 ●点検していただく公園遊具の点検内容、設置箇所は、別紙のとおりです。
9	○年間平均240件の修繕実施件数の修繕項目、実施内容ばどのようなものがあるのか。	別紙のとおりです。
10	○発注者が修繕すべき設備一覧を開示していただきたい。 例えば、給湯器、洗面台等。	●発注者(の受託者)が行うべき修繕は、入居者が行うべき修繕(入居者の日常使用により生じた畳の修繕、電球・パッキング等の消耗品の交換、入居者の故意など人為的な原因により生じた破損、故障等)以外のものです。その対象となる主な設備は、別紙のとおりです。
11	○突発的な維持修繕業務が発生し、実支出額が執行計画書に定められた金額を上回った場合、次月以降の繰り越し請求が可能か。	●実支出額が執行計画書に定められたその月分の限度額を上回った場合、次月以降に繰り越して請求することは可能です。ただし、最終的にその年度の執行計画額を上回る場合、年度を越えて繰り越し請求することは出来ないため、その虞が生じた場合は、公社に早めに報告・協議してください。
12	○入居時の居室内の状態が分かるデータ等をいただきたい。	●入居時の居室内の状態は、具体的にはその時でなければ分からないので、必要があれば入居時に受注者にも現地立会を依頼し、確認して貰うようにしています。
13	○樹木の剪定、伐採、害虫駆除もしくは防除作業はどのくらいの頻度で行うのか。また、上記作業を最後に行ったのはいつ頃か。	●樹木の剪定等は、入居者から苦情・要望が多い団地(約7割)は毎年度実施し、それ以外の団地は2年に1回(約3割)の頻度で実施しています。樹木の剪定等を最後に実施したのは、令和7年11月です。
14	○貯水槽の清掃、共用部の定期的な清掃作業等は含まれているのか。業務に含まれている場合は維持修繕業務、管理業務どちらにあたるのか。	●貯水槽の清掃、共用部の定期的な清掃作業等は、県又は入居者が実施しますので、委託業務には含まれません。
15	○維持修繕費について、公社が設定している単価表があれば提示いただきたい。	●公社が現在設定している単価表は、退去修繕に伴うもののみで、別紙のとおりです。今後は、受託者に適正かつ効率的な施工で一層の低減を図っていただけるものと期待しております。
16	○維持修繕費について、退去修繕時の見積金額の事例を提示いただきたい。	●退去修繕時の見積金額の事例については、別紙のとおりです。
17	○調達公告の1の(2)の②の入退去時の確認業務の退去時の現地立会は、仕様書3の(2)の②再委託の承認を得られない業務に該当するでしょうか。また、仕様書3の(1)再委託の承認は、同じ内容の業務であっても都度の承認を受ける必要がありますでしょうか。	●退去時の現地立会業務のみであれば、再委託について承認が得られないものではないと考えています。また、再委託の承認については、業務の時期等を特定せず、包括的な形で承認を受けられれば、それ以降改めて承認を受けていただく必要はありません。

鳥取県営住宅維持管理業務(中部地区)の入札に関する質問への回答について

令和8年2月13日
鳥取県住宅供給公社

番号	質問内容	回答
18	○公告1調達内容(2)②について、退去立会後の退室精算業務(精算書類作成)は受注者が行わなければならないか。その場合、退去者負担分の請求は受注者が行うのか。	●退去時には、入居者から入居時に頂いていた敷金と退去時に頂くべき未納家賃等を精算しますが、これに関する事務は、基本的に公社及び県で行います。 退去時に入居者が負担すべき修繕費用については、入居者と受注者(又は他の業者)の契約によることになるので、その請求等は、敷金の精算とは別に受注者等が行うことになります。 これについては、入居者が受注者に当該修繕を委託する場合は、退去立会時に代金支払いも行われることが多いと思われませんが、未納家賃等を精算して敷金に残金がある場合、入居者が受注者への敷金受領委任状を提出されれば、敷金を精算する中で当該修繕費の支払いも行われるので、入居者への請求等は、その限りで不要となります。
19	○修繕完了後の室内の状態を見せて頂けないか。	●退去修繕完了後の見学会を次のとおり開催しますので、希望される事業者は、希望日時、事業者名、参加人数を2月18日(水)正午までに公社へ電子メールで連絡してください。 なお、希望された事業者には、現地集合場所をご連絡します。 【見学会(4回)の開催日時等】 ・日時 2月19日(木)、24日(火) 午前11時～、午後2時～(1時間程度) ・場所 県営住宅上井団地(倉吉市小田)
20	○東部・中部・西部毎によって対応方法の違いはあるのでしょうか。	●東部・中部・西部毎によって対応方法の違いはありません。
21	○提出書類(原本)は本社からの発送になるのがよろしいでしょうか。	●提出書類の名義が契約者名義(本社名義)であれば、発送は本社、支店等どちらでも問題はありません。
22	○鍵の預かり等はあるのでしょうか。	●住戸以外の共用部分の鍵については、緊急の案件に迅速に対応していただくため、受託者側に預けることとしています。
23	○県営以外の物件(公社等)もあるのでしょうか。	●今回の委託業務の対象は、調達公告1(2)の県営住宅のみとなります。
24	○本業務を受注できた場合、増員を検討しているが、来年度3月以降の委託業務に関しては再度入札になるのか。それとも実績があることによる優遇措置等はあるのか。	●次回以降の入札においては、今回の受注実績による優遇措置等はなく、基本的には今回と同様の条件により改めて入札を行う予定です。 なお、今回の契約期間は、鳥取県との委託契約の最終年度に合わせるため10か月となりますが、次回の契約期間は複数年を予定しています。