

鳥取県営住宅維持管理業務(東部地区)の入札に関する質問への回答について

令和6年5月29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と存じます。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(東部地区)の入札に関する質問への回答について

令和6年5月29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830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)が行うべき修善は、入居者が行うべき修善(入居者の日常使用により生じた量の修善、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もので、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。	●樹木の剪定等については、2年に1回の頻度で、全団地の半分ずつ一括実施するほか、入居者からの苦情・要望があれば、現地調査で必要性を確認した上で、そこだけ随時実施しています。令和5年度に一括実施したのは、令和6年3月が最後です。
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。