

岡山県営住宅指定管理者募集に関する質問事項への回答

No.	質問	回答
1	募集要項 5 ページ 5 指定管理等に関する事項 (1) エ「指定管理料を賃金水準や物価指数の変動に応じて増減させる仕組み(賃金・物価スライド)を適用し・・・」とありますが、協議にあたっての算定ルールについて以下ご教示ください。 ①使用する賃金・物価指数 ②基準時点 ③変動率の算式 ④適用開始となる変動幅 ⑤対象となる支出項目 ⑥増減額の上限と下限	①賃金指数(人件費):岡山県人事委員会 勧告 物価指数(物 価):消費者物価資指数 (岡山市) ②賃金指数(人件費):令和8年度 物価指数(物 価):令和7年度 ③賃金指数(人件費) 100に、令和8年度から各年度までにおけるそれぞれの月例給改定率(岡山県人事委員会が年度ごと示す職員の給与等に関する報告及び勧告の概要(これに相当するものを含む)における月例給の改定率をいう。)に1を加えた数を乗じて算定した数値(小数点以下第2位を四捨五入)が100以外するとき 【増減率】 上記数値－100(%) 物価指数(物価) 令和7年度の消費者物価指数(総務省において作成する消費者物価指数のうち岡山市のもの(基準品目は総合に限る。))を100とした場合の、各年度の前年度の10月から各年度の9月までの1年間の平均値(小数点以下第2位を四捨五入) 【増減率】 上記数値<97の場合 上記数値－100+3(%) 上記数値>103の場合 上記数値－100－3(%) ④賃金指数(人件費):指数の変動分 物価指数(物 価):指数のプラスマイナス3%を超えた部分 ⑤人件費、管理費 ⑥特に定めはないが、増額の場合は予算の範囲内

		※賃金・物価スライドの内容や包括協定書の標準例については、「指定管理者制度運用の手引き(令和8年7月改訂版)」を参照すること。
2	募集要項 9ページ ア提出書類⑫税務署が発行した消費税及び地方消費税の完納証明書について、電子納税証明書(PDF形式)を印刷したものの提出でもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
3	募集要項 9ページ ア提出書類④事業計画書(様式4)について、先日8月31日に開催された説明会において、各項目については「A4・1ページ程度を目安」とのご説明があったと認識しております。この「1ページ程度」とは、各項目の提案内容の概要をA4・1ページ程度に簡潔にまとめたうえで、必要に応じて写真や図表等を用いた詳細資料を別途添付する形で差し支えない、との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	募集要項 16ページ 12 リスク分担に関する事項 施設・設備の修繕「施設の環境整備業務」 他自治体において、街路樹が根腐れなどの原因で突然倒木し、通行中の男性が犠牲になる事故が発生しました。このような倒木の原因となる異常は事前に外観からの確認や判断が非常に困難であるとされています。外観上目視にて異常が確認できない場合、指定管理者に帰責事由がなく責任を負わないという認識でよろしいでしょうか。	事故の状況に応じて判断するようになります。

5	募集要項 17ページ 13 保険への加入 県を被保険者とする施設賠償責任保険への加入とありますが、保険の範囲とする対象施設について、業務仕様書31～35ページは建築基準法による県営住宅の定期点検リストでは不足している団地があるため、対象とする団地名、敷地面積、建築面積、延べ床面積をご教示ください。また、補償内容について対人・対物それぞれの免責額をご教示ください。	必要なデータをご連絡いただければデータを提供します。 免責額：対人 10万円 対物 10万円
6	業務仕様書 4ページ 10システムの利用 岡山県住宅管理システム及び入居者台帳管理システムについて、複数台設置する場合はシステム利用に要する全ての費用が指定管理者の負担とされているが、設置台数やメーカーは指定管理者にて決定して問題ないでしょうか。 また、同システム用のパソコンは、指定管理者が業務として使用するパソコンと切り分けて、別途準備する必要がある認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	業務仕様書 13ページ 4(4)入居者の安否確認 安否確認について、入居者の明示の同意を得られない場合は、先ずは町内会へ対応を依頼する事を徹底していますが、それは行わずに指定管理者での対応(警察・消防への連絡・立会等)を原則とするということになりますでしょうか。	お見込みのとおりです。 ただし、町内会への対応依頼を排除するものではありません。
8	業務仕様書 16ページ 1(7)連絡調整会議 連絡調整会議について、定期的を開催するのか、協議案件が発生した際に行う(不定期開催)のかどのような形での開催となりますでしょうか。また、定期開催する場合、頻度はどのように想定されてますでしょうか。	月1回程度の定期開催を予定していますが、案件によっては随時開催することもあります。 巡回管理人の参加は案件によります。

	巡回管理人は基本住宅を回っている状態となりますが、参加は必須となりますでしょうか。	
9	業務仕様書 17ページ 2(1)ア 劣化状況の把握について「建物ごとの劣化状況を定期的に調査・評価し、県に報告」とありますが、「定期的」の具体的な頻度と、報告する内容はこういったものとなりますでしょうか。 ※保守業務の報告とは別に、追加で必要がありますでしょうか。	頻度：年数回程度を想定しています。 内容：壁のひび割れや屋上防水等 ※保守業務の報告（年1回）とは別の報告を想定しています。 劣化状況判定用のチェックシートの活用を想定しています。
10	業務仕様書 26～27ページ 保守対象施設一覧 保守対象施設一覧に勝間田団地の記載がありませんが、実際には高架水槽が設置されているのが確認出来る設備はありますが、保守業務は発生しないという認識でよろしいでしょうか。	勝間田団地では上水道からの直圧で各戸への給水をしており、地下貯水槽及び高架水槽は利用しておりませんので、これに係る保守業務はありません。