

東大阪市営住宅指定管理者募集にかかる質問・回答

No.1～9は初回公募時の質問回答。No.5回答①の日付を時点修正して掲載しています。

令和8年10月9日現在

No.	質問項目	質 問	回 答
1	募集要項	募集要綱 P3 2.施設の概要 (9)現行の職員体制 人員体制について、最低限の人数や配置基準はありますでしょうか。	現行の職員体制を記載していますが、人数の指定はありません。業務仕様書の内容を実施できる体制を提案してください。
2	業務仕様書	業務仕様書(別紙) 【大規模2団地】30.リスク分担表 【大規模2団地以外】33.リスク分担表 リスク分担表の「金利・物価の変動」が指定管理者負担とありますが、協議事項との認識でよろしいでしょうか。	金利の変動については、指定管理者のリスク分担です。物価の変動については、市が定める方式により算出した物価・賃金変動の額は市の負担とし、それを除く部分は指定管理者のリスク分担となります。
3	募集要項	募集要綱 P13 13.管理委託料の見積り・提案 (1)収支予算書及び追加取組の提案の作成 現地見学会で市が設置しているガス給湯器の取替・修繕等は指定管理者対応とお聞きしましたが、給湯器に関する費用は募集要項記載の上限額に見込まれていますか。	ガス給湯器の耐用年数を15年と想定しており、一部については取替費用を上限額に見込んでいます。内訳は以下の通りです。 【大規模2団地】 令和9年度0台、令和10年度0台 令和11年度11台 令和12年度11台 令和13年度11台の取替費用を見込んでいますが、今後取換・修繕等が発生した場合は予算の範囲内で個別対応をお願いします。 【大規模2団地以外】 ガス給湯器設置から15年を経過した団地がない為、取替費用は上限額に見込んでいませんが、今後取換・修繕等が発生した場合は予算の範囲内で個別対応をお願いします。 ※予算を超える修繕については、実施時期や修繕内容について協議事項とさせていただきます。
4	募集要項・業務仕様書	現地見学会で説明していただいた、【大規模2団地】の空家補修について、実際の住宅を見学させていただきましたが、1件あたり200万円を超える補修費用がかかる物件もあると感じております。そのような物件について、募集要項 P4 5.経費(3)②に記載の、金額に関わらず市と協議するものに含まれるということになりますか。	【大規模2団地】において指定管理者に依頼する件数については各年10件、1件あたり200万円以内に収まる空家補修のみという考えです。1件あたり200万円を超える空家補修については市負担で市が別途修繕を行います。 現地見学会内でご説明いたしましたが、募集要項 P13記載の管理委託料上限額は200万円×10件＝2,000万円を含めた額となっています。
5	募集要項	募集要綱 P15 14.指定管理予定候補者の選定 (3)プレゼンテーション及びヒアリングの日時と場所 プレゼンテーション及びヒアリングについて、以下の現予定をご教示ください。 ①プレゼンテーション及びヒアリングの日時に関する通知はいつ頃いただけるか ②参加可能人数 ③プロジェクター等で資料の投影をしても良いか ④プレゼンテーション用に別途資料((事業計画書)をまとめたもの)を配付及び投影しても良いか ⑤当社として説明内容を記録するため、録音をして良いか	①10月26日の応募締切後、速やかに調整のうえ、通知いたします。なお、月日については、応募締切後、比較的早期にお伝えできるよう努めますが、時間帯については応募者数に応じて変更されることから通知をお待ちいただくことになります。 ②参加者は、1申請団体4名以内とします(共同企業体の場合は全体で4名以内)。 ③プレゼンテーションに当たり、使用する資料は提出済みの申請書類等のみとし、追加資料の提出は認めません。また、提出いただいた資料は全て審査委員に配布しておりますので、プロジェクター等での投影は不要です。よって、会場でのプロジェクターの使用は認めません。 ④上記に同じ。 ⑤東大阪市指定管理予定候補者選定委員会では、委員の活発な議論のため、撮影・録画・録音等は、御遠慮いただいています。

東大阪市営住宅指定管理者募集にかかる質問・回答

No.1～9は初回公募時の質問回答。No.5回答①の日付を時点修正して掲載しています。

令和8年10月9日現在

No.	質問項目	質 問	回 答
6	募集要項	募集要綱 P5 6.自主事業 現行指定管理者が実施している自主事業はありますか。	現在実施している自主事業は以下の通りです。 ■単身高齢者への安否確認サービス 対象：65歳以上の単身入居者のうち希望する方 内容：指定管理者職員が月1回電話による安否確認等実施。 ■よろず相談 対象：入居者 内容：指定管理者職員が団地へ出向き相談会を実施。入居者の日々の困りごとを聞き取り課題解決を図ることで安心して暮らすことができる生活支援を行う。 ■健康ダイヤルサービスの導入 対象：入居者 内容：24時間365日電話での健康相談を受け付けるサービス。入居者は無料で利用可。
7	募集要項	募集要綱 P4 5.経費 (1)管理委託料について 施設管理費について、実績額が年度協定額を超えた場合は、超えた分について、貴市からの補填はあるのでしょうか。	年度協定額の範囲内での執行としてください。
8	募集要項	募集要綱 P4 5.経費 (1)管理委託料について 管理委託料のうち、差額返還を求められるものは、施設管理費(保守点検・警備・修繕・工事)のみで、人件費や事務所運営に必要な施設管理、消耗品や一般管理費は対象外ということで良いのでしょうか。 また、差額返還の考え方ですが、各年度において施設管理費(保守点検・警備・修繕・工事)に余剰金が発生した額を各年度返還するというで良いのでしょうか。	お見込みの通りです。
9	業務仕様書	業務仕様書 P2カ 一部の業務を再委託する場合、再委託先は貴市の登録業者に限られますでしょうか。	本市登録業者に限るものではありません。業者の選定は指定管理者の裁量になりますが、市内業者の受注機会の拡大に努めてください。
10	その他	初回公募と再公募で業務に変更はありますか。変更点をご教示いただけますでしょうか。	回答別紙1「募集要項・業務仕様書の変更点」の通りです。

東大阪市営住宅指定管理者募集にかかる質問・回答

No.1～9は初回公募時の質問回答。No.5回答①の日付を時点修正して掲載しています。

令和8年10月9日現在

No.	質問項目	質 問	回 答
11	募集要項	募集要項の4ページ「5.経費(1)管理委託料について①」 施設管理費は当該年度に要した金額が、毎年度の協定締結時に添付する収支予算書に計上された金額に満たない場合は、その差額を市に返還していただきますと記載されています。これは精算制という認識ですが収支予算書の金額をこえる執行がある場合、市から追加で補填があるのでしょうか。また、貴市が見込んでいる施設管理費の項目と想定額をご教示いただけますでしょうか。	執行についてはNo.7の回答の通りです。 施設管理費には以下の項目と金額を想定して上限額に含んでいます。 【大規模2団地】 一般・緊急修繕費 令和9年度 48,209,000円 令和10年度 48,209,000円 令和11年度 53,709,000円 令和12年度 53,709,000円 令和13年度 53,709,000円 ※令和11年度以降の増額要因はNo.3の回答の通りです。 空家修繕費 令和9年度 20,000,000円 令和10年度 20,000,000円 令和11年度 20,000,000円 令和12年度 20,000,000円 令和13年度 20,000,000円 保守点検費 令和9年度 122,812,000円 令和10年度 107,498,000円 令和11年度 104,004,000円 令和12年度 124,759,000円 令和13年度 99,999,000円 業務委託費 令和9年度 12,222,000円 令和10年度 12,222,000円 令和11年度 12,222,000円 令和12年度 12,222,000円 令和13年度 12,222,000円 【大規模2団地以外】 一般・緊急修繕費 令和9年度 10,111,000円 令和10年度 10,111,000円 令和11年度 10,111,000円 令和12年度 10,111,000円 令和13年度 10,111,000円 空家修繕費 令和9年度 28,424,000円 令和10年度 28,424,000円 令和11年度 28,424,000円 令和12年度 28,424,000円 令和13年度 28,424,000円 保守点検費 令和9年度 47,071,000円 令和10年度 37,378,000円 令和11年度 36,154,000円 令和12年度 36,176,000円 令和13年度 42,578,000円

東大阪市営住宅指定管理者募集にかかる質問・回答

No.1～9は初回公募時の質問回答。No.5回答①の日付を時点修正して掲載しています。

令和8年10月9日現在

No.	質問項目	質 問	回 答		
12	募集要項	募集要項P1「1(2)施設の現状」に『単身世帯の増加や65歳以上の高齢者が多い地域もあり、福祉的な対応などの課題がある』旨が記載されております。貴市で把握されている範囲で構いませんので、大規模2団地および大規模2団地以外のそれぞれについて、以下の入居者属性データ(実績値または概数)をご教示いただけますでしょうか。 ① 65歳以上の単身高齢者世帯数、および高齢者のみの世帯数 ② 70歳以上の単身高齢者世帯数、および高齢者のみの世帯数 ③ 75歳以上の単身高齢者世帯数、および高齢者のみの世帯数 ④ 80歳以上の単身高齢者世帯数 ⑤ 外国籍入居者の内訳(主な国籍および人数)		大規模2団地	大規模2団地以外
			65歳以上の単身世帯数	573	353
			65歳以上のみの世帯数※	114	110
			70歳以上の単身世帯数	485	328
			70歳以上のみの世帯数※	90	98
			75歳以上の単身世帯数	373	279
			75歳以上のみの世帯数※	64	83
			80歳以上の単身世帯数	221	186
			外国籍入居者数	把握していません	
			※2人以上世帯の数		
13	募集要項	募集要項P3「2(8)収支の状況」に記載されている令和8年度予算額(大規模2団地:253,000,000円、大規模2団地以外:118,557,000円)につきまして、別紙1-1および別紙1-2には令和6年度決算額および令和7年度決算見込額の内訳のみが記載されております。令和8年度予算額の内訳につきましても、別紙1-1・別紙1-2と同様の費目構成(給料手当等、一般・緊急修繕費、保守点検費等)および同水準の費目比率を想定しているという理解でよろしいでしょうか。また、可能であれば令和8年度予算の費目別内訳をご開示いただけますでしょうか。	費目構成はお見込みの通りですが、同水準の費目比率は想定していません。 令和8年度予算の費目別内訳は回答別紙2「収支予算書」の通りです。		
14	募集要項	募集要項P3「2(9)現行の職員体制」において、大規模2団地および大規模2団地以外の体制がそれぞれ個別に記載されております。本案件の提案にあたり、業務の効率化や緊急対応時の相互補完体制の構築を図る目的で、大規模2団地と大規模2団地以外の業務を同一の職員が兼務(配置の重複・横断)する体制を提案することは可能という理解でよろしいでしょうか。あわせて、現行指定管理者の運用においても一部の職員による兼務配置が行われているかについてご教示ください。	お見込みの通りです。 なお、現行指定管理者では兼務配置は行っていません。		
15	募集要項	募集要項P4「5(1)①」にて、施設管理費等が毎年度の協定時の収支予算書計上額に満たない場合に差額を返還する旨が定められています。一方で、不可抗力、老朽化の急拡大、または市の指示等により、管理上必要な修繕費用等の実費が収支予算書の計上額を超過した場合、市と指定管理者で別途協議の上、変更協定の締結等により追加委託料(追加予算)が支給されるという理解でよろしいでしょうか。	No.7の回答の通りです。 大規模災害等の不可抗力により超過する場合は協議することもあります。		
16	募集要項	募集要項P8「9 申請に関する事項 (1)③」に「本市仕様書と同程度の内容の管理をした実績を有している必要」とありますが、他自治体等において「共同企業体(コンソーシアム・JV)の構成団体」として受託・管理した実績についても、申請資格の実績に含まれる(構成団体としての受託実績も対象となる)という理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。		

東大阪市営住宅指定管理者募集にかかる質問・回答

No.1～9は初回公募時の質問回答。No.5回答①の日付を時点修正して掲載しています。

令和8年10月9日現在

No.	質問項目	質 問	回 答
17	募集要項	募集要項P9「10 欠格事由 ⑦」の「本市の一般競争入札又は指名競争入札の参加を制限されている団体」とは、地方自治法施行令第167条の4の規定に基づく指名停止措置等を受けている団体を指すものであり、東大阪市の「競争入札参加資格(入札参加資格者名簿への登録)」自体を事前または指定期間中に入得していることまでは応募要件として求められない(欠格事由に該当していなければ応募可能である)という認識でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
18	募集要項	募集要項P9「11 失格事由 (1)⑦」において、「プライバシーマーク付与認定とISO27001(ISMS)認証取得をいずれもしていない場合」は失格と規定されていますが、これは「プライバシーマーク付与認定」または「ISO27001(ISMS)認証」のいずれか一方を取得・保持していれば失格事由に該当せず、有効な申請資格を満たすという認識で間違いないでしょうか。	お見込みの通りです。
19	募集要項	別紙1-1「指定管理経費の決算額(大規模2団地)」において、旅費交通費が令和6年度(43,701円)から令和7年度(166,273円)へ大幅に増加しております。これは、現行業務体制における一時的な要因によるものであり、令和8年度予算および次期指定管理期間においても同水準(または令和6年度相当水準)で推移する想定という理解でよろしいでしょうか。 また、差し支えなければ増額の主な要因および令和8年度予算における当項目の想定金額をご教示いただけますでしょうか。	令和7年度については指定管理者所有の車両2台が 出庫しているときに現場に行く回数が増え、公共交通機関利用による電車代が増加したことが原因となっています。 令和8年度においては令和6年度と比較し増加する想定はしておりますが、令和7年度のように前年度から4倍近くの費用が発生することは想定しておりません。
20	募集要項	別紙1-1「指定管理経費の決算額」の光熱水費(令和6年度:651,636円)については、指定管理者事務所(住宅管理センター)等で発生した光熱水費のみが計上されておりますが、仕様書別紙「市営住宅業務分担表」(大規模2団地:項目17(10)、大規模2団地以外:項目16(10))において「街路灯等各種光熱水費支払」が市の負担業務とされている通り、管理対象物件の共用部(廊下灯・階段灯・外灯・エレベーター等の共用電気代や散水用等の水道代)で発生する光熱水費は、指定管理者の費用負担範囲外(市が直接負担)という認識で間違いないでしょうか。	お見込みの通りです。
21	募集要項	別紙1-1「指定管理経費の決算額(大規模2団地)」の費目には、別紙1-2(大規模2団地以外)にあるような『空家修繕費』の独立した行がありません。大規模2団地における過去2年間(令和6年度・令和7年度)の空家修繕実績については、発生していないのでしょうか。空家修繕費が発生していない場合、理由・背景についてご教示いただけますでしょうか。	令和8年度までは市予算で市が空家修繕を行っていました。 令和9年度以降は1件200万円までの改修を新たな指定管理者の業務として追加しています。令和9年度以降の空家修繕費の想定はNo.4およびNo.11の回答の通りです。
22	募集要項	別紙1-2「指定管理経費の決算額(大規模2団地以外)」において、空家修繕費(令和6年度:20,607,180円、令和7年度:30,376,995円)が計上されております。 過去2年間(令和6年度および令和7年度)における大規模2団地以外の「空家修繕の実施件数」をご開示いただけますでしょうか。	令和6年度 38件 令和7年度 50件

東大阪市営住宅指定管理者募集にかかる質問・回答

No.1～9は初回公募時の質問回答。No.5回答①の日付を時点修正して掲載しています。

令和8年10月9日現在

No.	質問項目	質 問	回 答
23	業務仕様書	業務仕様書P11「2(2)ウ(エ)」において、市営住宅使用料の納入について口座振替の勧奨が指定管理者の業務として明記されております。現在の家賃等における「口座振替の利用率(移行率)(%)」をご教示いただけますでしょうか。	大規模2団地 12.99% 大規模2団地以外 65.46%
24	その他	市営住宅(大規模2団地および大規模2団地以外それぞれ)における過去3年間の「家賃の現年度収納率(%)」の実績値をご教示いただけますでしょうか。	【大規模2団地】 令和5年度 96.36% 令和6年度 95.47% 令和7年度 94.92% 【大規模2団地以外】 令和5年度 100% 令和6年度 99.94% 令和7年度 100%