

指定管理者の応募に係る質問・回答

宮崎県総務部財産総合管理課

番号	質問	回答
1	運営業務仕様書 1(1)①. 入寮者の募集 県から宮崎県内高校への紹介をしていただけるのでしょうか。	県からも広報等を行います。入寮希望者増加の取り組みについては指定管理者にて行っていただく業務になります。その際は県から県内高校のリストや連絡先等について共有する予定です。 また、旅費等も指定管理料に含まれています。
2	運営業務仕様書 1(1)①. 入寮者の募集 募集要領はワード等でよいのでしょうか。別途指定書式などあるのでしょうか。	指定書式はありませんので、指定管理者にて準備をお願いします。フォーマットは問いません。
3	運営業務仕様書 1(1)①. 入寮者の募集 「県との協議」の担当部局と頻度をご教示ください。	財産総合管理課と協議を行います。 また、頻度は未定ですが、随時必要に応じて行います。
4	運営業務仕様書 1(1)②. 入寮者の決定等 「知事の承認」にはどのくらいの時間を要するのかご教示ください。	通常 10 日前後必要となります。
5	運営業務仕様書 1(2)⑦. 寮費徴収事務 寮費の徴収の仕方については、管理者へ一任ということでしょうか。	その通りです。ただし、原則として口座引き落とし等、現金を取り扱わない手法で検討ください。また、指定管理業務以外の事業に用いる口座とは別の独立した口座を使用し、経理を明確に区分して下さい。

6	運營業務仕様書 1(2)⑦. 寮費徴収事務 退去については協議とありますが、未納が生じ退去により回収不能となった場合、県側での対応予定（回収不能分の代納など）はあるのでしょうか。	県から代納対応はありません。 入寮決定者には、所定の規則を厳守すること及び寮費の支払いについて保証人が連帯して債務を負担することについての誓約書を提出していただいています。
7	運營業務仕様書 1(2)⑧. 入居者負担の電気料・水道料徴収事務 水光熱費の名義は管理会社でしょうか。 （委託会社が契約→寮生から徴収→公共機関に支払いという流れか。共用部も。）	電気料・水道料については、ビル全体で一括契約となります。そのため、流れとしては、 電気・水道をビル全体で管理組合にて契約→寮監が寮生使用料を徴収し、学生寮全体にかかる水道料・電気料を管理組合に納入→管理組合が各施設分まとめて支払いとなります。
8	運營業務仕様書 1(2)⑧. 入居者負担の電気料・水道料徴収事務 県として水光熱費の計算根拠の指定はありますでしょうか。	指定はありませんが、現段階のビル全体における想定契約は以下の通りです。 ・電気：契約電力 5 4 5 Kw ・水道：呼び経 7 5 mm 入居者にあたっては、使用した分実費徴収となります。
9	運營業務仕様書 1(4). 共同自炊室の運営 「什器備品リスト」にない必要と思われるものは指定管理者負担にて手配することになるのでしょうか。	基本的には指定管理者にて手配をお願いします。 ただし、指定管理者が負担することが適当ではないと判断されるもの等については県の負担とします。 また、消耗品などについては、指定管理料の積算に見込んでいます
10	運營業務仕様書 1(5). 防災用品・災害備蓄品 「防災用品・災害備蓄品」は指定管理者の負担にて備蓄するのでしょうか。	その通りです。 指定管理料の積算に見込んでいます。

11	運営業務仕様書 1(6). 寮だよりの発行 「寮だよりのお知らせ」とは誰に対して行うものでしょうか。	学生向けに寮からのお知らせを行ったり、保護者に向けての学生の様子などをお知らせすることを目的としています。また、学生寮の広報等にも使用できるのではないかと考えています。
12	運営業務仕様書 1(9). ふるさと就職説明会の情報提供 「ふるさと就職説明会」とはどのようなものでしょうか。	宮崎県雇用労働政策課が東京などの首都圏で毎年実施している、宮崎県内で就職を考えている学生向けの就職説明会です。
13	運営業務仕様書 4. 人員配置について 寮監を3名以上配置との記載がございますが、これは3名以上でシフトを組み、基本的には8時～22時の時間帯で誰か常時1名以上勤務していればOKという解釈でいいのか、それとも8時～22時までの時間帯において常時3名以上が勤務しなければいけないのかを念のためご教示ください。	勤務時間の間、1名以上が勤務することを想定しています。
14	運営業務仕様書 4. 人員配置について 常勤の寮監との記載がありますが、常勤の定義（勤務日・勤務時間帯）をご教示ください。併せて、女性の寮監を1名以上配置とありますが、女性の寮監は毎日の勤務を想定されているのか、勤務時間帯の指定はないのかをご教示ください。また、緊急時に連絡が取れる体制というのは、夜間（22時～8時）の時間帯に現地へ駆け付けることも含めての対応を想定されているのかをご教示ください。	常勤はフルタイムで勤務できる雇用形態です。勤務日や時間帯等は労働法令を遵守し、指定管理者にて設定ください。 女性の寮監についても勤務日や時間帯など県からの指定はなく、毎日の勤務を想定しているものではありません。 緊急時に連絡が取れる体制は、東京学生寮管理運営業務実施要領第7条2項に記載のとおり、夜間などの対応も含みます。
15	管理者募集要領 1(3). 入寮者募集の内容 入寮期間1年とあるが、稼働水準が想定以上に低い場合、入寮期間の延長を検討することは可能でしょうか。	稼働率によっては、県と協議の上、宮崎県東京学生寮管理規則第7条により、「入寮する年度の4月1日から起算して2年を超えない範囲内」において設定することが可能です。

16	管理者募集要領 2(3)第2条.利用の許可、制限等 (2)住居に困窮(3)経済上の理由により入寮を必要とする、ことが入寮の条件になるとすれば、具体的にどのような水準でしょうか。	具体的にどの程度の世帯収入かなどの基準を設けているものではありません。入寮申込書等に入寮希望理由を記載していただく内容により確認をしています。 また、市町村民税非課税世帯や生活保護世帯は優先して入寮することができます。
17	管理者募集要領 3(2)⑪.寮内レクリエーション 寮内レクリエーションに対する、期待する内容・頻度についてどのようなものか、その具体例をご教示ください。	学生同士の親睦を深める機会づくり、満足度向上等を目的として、以前の東京学生寮では、年1回ボーリング大会などを実施していました。
18	管理者募集要領 3(2)⑫.全国学生寮協議会等の対応 「全国学生寮協議会」の対応とは会議参加以外に何があるでしょうか。また、会議はリアルもしくはオンラインどちらの参加になるのでしょうか。	会議以外にも、アンケートや照会があります。 会議への参加はその時の開催要領に従ってください。
19	管理者募集要領 5(3).公租公課、保険 「指定管理者の帰責事由に基づく賠償に必要な保険の経費」の保険額はいくらでしょうか。	保険の種類：総合賠償責任保険 賠償区分：対人賠償・対物賠償 てん補限度額：1事故につき1億円
20	管理者募集要領 7(2).複数の団体による共同申請(グループ応募) 特に清掃や設備管理において、専門業者への再委託はグループ応募になるのでしょうか。	なりません。 グループ応募とは、学生寮の管理運営業務を複数の団体で行う場合を指し、清掃等の一部の業務は事前に県の承認を受けた後、専門の事業者へ委託することができます。
21	管理者募集要領 8(5)①.選定対象の除外等 「複数の事業計画書」とは、寮費設定を2種にした場合も該当するのでしょうか。	該当します。

22	管理者募集要領 10. リスク管理、責任分担に関する事項 鍵の紛失は学生負担とすることは可能でしょうか。（鍵はシリンダー？寮生の複製可能？）	可能です。 寮室はシリンダーですが、風除室からエントランスへはシリンダーのキーヘッドをかざして入るノンタッチキーとなっています。そのため、寮生の複製は不可能です。
23	管理者募集要領 12(1). 利用者の声の把握 利用者の声の把握とは、どのようなもの(形式や頻度)を想定しているのでしょうか。 (例：毎月アンケートをとり、対応状況を毎月の報告書に記載する、など)	SNS の活用や意見箱の設置、退寮時のアンケート実施を想定していますが、利用者の声を把握し、反映させるための具体的な手法については指定管理者の運営方針次第です。
24	管理者募集要領 15(4). 管理組合との連絡について (4)ビル維持管理費とは何でしょうか。金額はいくらになるのでしょうか。	ビルの設備保守費用等です。ここで記載している管理組合に支払う（学生寮単独ではない）予定のものは、非常用発電、自家用電気工作物保安管理、消防設備、オイルタンク、冷暖房設備、給湯設備、給排水衛生設備、自動ドア保守点検、空気環境測定、水質検査、植栽維持管理費、設備巡回点検業務、中央監視装置、建築設備定期検査、特定建築物定期調査及び防火設備定期検査などが該当します。 業務遂行のための適切な経費の積算等は、指定管理候補者の審査項目にもなりますので金額をお示しすることはできません。学生寮にかかる費用は宮崎県東京学生寮指定管理者募集要領 1 ページの面積を参考に積算ください。
25	管理者募集要領 15(5). 指定管理寮提案時の積算について 「ビル全体にかかる管理費用は学生寮の面積按分で積算する」について、賃料設定と管理コスト試算時に必要なため、事前に公開してもらえるのでしょうか。	質問 2 4 をご覧ください。

26	管理者募集要領 15(6). 職員配置について 令和8年度も寮監が必要でしょうか。必要な場合、入寮者がなくても8時～22時で必要になるのでしょうか。	令和8年度は寮生がいないため8時～22時の対応が必ずしも必要ではありませんが、学生寮再開にむけ、入寮生の募集、寮での生活ルールの作成などが必要となり、令和9年度以降の業務と継続性を持った人員の配置が望まれます。
27	什器・備品リスト 共同自炊室に設置される家電(オーブン、レンジ、コンロ、冷蔵庫等)は県が入れるのか、指定管理者の付帯事業になるのでしょうか。	県にて工事内で設置予定です。
28	什器・備品リスト 共同洗濯室について洗濯機は県が入れるのか、指定管理者の付帯事業になるのでしょうか。	指定管理料の積算に見込んでいるため、洗濯機・乾燥機は指定管理者にて設置をお願いします。 また、使用料の徴収はできません。
29	設備管理業務仕様書 2(1)イ. 設備の維持(日常巡視点検、定期点検、清掃及び整備) 清掃・整備とはどこまでを指すのでしょうか。 例えば、エアコンの分解洗浄、排水管の洗浄、などは必要でしょうか。必要な場合の目安(1回/3年など)をご教示ください。	「建築保全業務共通仕様書」に準拠し実施することを想定しています。 また、細目については、「設備管理業務仕様書」2(2)をご覧ください。
30	設備管理業務仕様書 2(1)ア～ク. 業務内容の種別について これらの業務はすべて寮監が行うという理解で良いのでしょうか。(学生寮フロアに対しては管理組合の役割を寮監に求めているという理解でよいのでしょうか。) その場合、初期対応が求められるとなれば寮監は建物維持管理の知識を有する者が望ましいという理解で良いのでしょうか。 寮監は設備について、どこまで関与することが求められているのかご教示ください。	すべて寮監にて行う業務です。 寮監が建物維持管理についての知識を持っているか否かについて、持っているに越したことはありませんが県からそこまでの水準を求めるものではありません。 指定管理者は学生寮全体の管理運営を行っていただきますので、学生寮内の設備については基本的にすべて関与していただきます。ただし、実施主体については仕様書にもあるとおり、県や管理組合が行い、学生寮分の費用のみを請求、というものもあります。

31	設備管理業務仕様書 2. 業務内容 業務内容全般について、指定管理者が行うものか管理組合が行うものの区別として指定管理者だけが行うものをご教示ください。	すべて指定管理者にて行う業務です。
32	設備管理業務仕様書 2(1)オ. 設備関係の測定及び点検等の記録 各種点検記録簿は県の所定の書式をいただくことは可能でしょうか。	現在特定の書式はありませんので、記載項目については県と適宜協議の上任意の書式で作成ください。
33	設備管理業務仕様書 3(1). 関係法令等に基づく定期点検及び検査等について 「～管理設備の定期点検及び検査結果について、必要な届出等の事務手続きについては、指定管理者において行うものとする」とあるが、事務手続きは何を想定しているかご教示ください。	建築基準法などにより、行政庁及び東京都等、定期調査・報告が必要となるものがあります。学生寮について個別の対応が必要となる場合は県や管理組合に定期検査の結果の共有をお願いします。
34	清掃作業基準仕様書 別紙 2 2. 学生退寮後の清掃 退寮後の原状回復はどの程度を想定しているかをご教示ください。（清掃のみ？クロス張替えや小修繕も含む？など）	清掃（「清掃作業基準仕様書」記載業務）を想定していますが、状況によっては小修繕等も必要になると考えています。対応方法については、指定管理者と県で協議を行いながら定めていきます。
35	清掃作業基準仕様書 別紙 2 定期清掃 定期清掃の頻度（年の回数）の指定はありますか？例えば、ワックス塗布は年 1 回、それ以外の作業は年 2 回というようにこちらで回数及び作業内容の組み合わせを判断してもよろしいのかをご教示ください。	「清掃作業基準仕様書」に記載のとおり、定期清掃は月 1 回を想定しています。

36	清掃作業基準仕様書 別紙2 定期清掃 エレベーターのワックス塗り込みというのは一般的には実施しておりませんが、これは必ず実施をしなければならないという理解で金額をご提示したほうがよろしいのかについてご教示ください。	ワックスはエレベーター内の状態を良好に保ち維持管理することを目的に定期清掃に入れているため、実施する見込みで積算を行ってください。
37	申請様式集 様式第3号東京学生寮収支計画書 支出の内訳に「消防設備保守」の項目がありますが、これは全体の消防設備に関する保守点検費用を按分する必要があるかと思われますが、そもそものビル全体の設備保守費を見積りするための資料を事前にいただけるのかご教示ください。また、「電話設備保守」については、法定点検ではないと思われますが、どのような点検を想定されているのかについてもご教示ください。一般的にこのような点検はあまり実施していないのでお聞きしております。	ご認識のとおり、按分する必要があります。 設備保守については、随時仕様の変更等が行われており、全体の費用について費用算出についてお出しできる資料がありません。 電話設備保守は法定点検ではありませんが、学生寮内の設備維持管理のため「設備管理業務仕様書」内2(2)(ウ)「構内交換設備」に定めています。点検の詳細としては、外観の確認、ランプの点灯状態や動作確認、PBXの清掃等、接続された電話機の動作確認などを想定しています。
38	申請様式集 様式第3号東京学生寮収支計画書 「警備費」については、共用部分機械警備との記載がありますが、警報発報の種類については、どのような想定をされているのかをご教示ください。例えば、火災警報であれば、この学生寮のフロアのみ受信することが構造上可能な状況なのでしょうか。 また、ポンプ異常等の水回り設備については、このフロアのみ設備ではないと思われますが、このような警報の受信は考えなくてもいいのか、それとも一旦ビル全体の機械警備費用を算出して按分をした金額のご提示になるのかについての確認になります。	警備費については、警備会社による常時監視と駆け付け対応となります。 内容としては、火災警報・設備異常警報・侵入監視です。 学生寮のフロアのみ受信することは安全管理上も不可能です。他フロアで発生した火災についても鳴動します。 金額の算出については、ビル全体の機械警備費用から学生寮分を按分することとなりますが、指定管理候補者の審査項目にもなりますので金額をお示しすることはできません。

39	その他(全般) 鍵の形状をご教示ください。	ノンタッチキーです。詳しくは質問 22 をご覧ください。
40	その他(全般) 徴収した諸費用について県へ送金する趣旨の金種の取り扱いはあるのでしょうか。	ビル全体にかかる設備維持管理費用があります。
41	その他(全般) 一時金(敷金・礼金)の徴収は可能でしょうか。 また、退寮時の清算は管理者のルールに基づくものでよいのでしょうか。	一時金の徴収はできません。 退去時のルールについては、県と協議の上、決定してください。
42	その他(全般) 入寮者が想定以上に集まらない場合に対し、県による保証の考えはあるのでしょうか。	県による保証はありません。 そのため、県としては入寮者募集の広報等の協力を行います が、入寮者確保の取組は指定管理者が主体として行っていくことになります
43	管理者募集要領 8(3)①. 審査項目・配点 「平等な利用の確保に関する提案等」とありますが、平等な利用として期待されることをご教示ください。	東京学生寮は「公の施設」として、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供さねばなりません。 正当な理由がない限り住民（この場合は入寮者及びその保護者を指します）の利用を拒んだり、差別的な取り扱いをせず、入寮者にとって快適な施設環境づくりを心掛けてください。
44	管理者募集要領 8(3)②. 審査項目・配点 「利用者サービスの向上」とありますが、利用者とは誰を指すかご教示ください。	入寮者及びその保護者です。

45	ガス料金（給湯）の請求	ガス代は寮費に含まれているため、別途学生への徴収はしません。
46	電気・水道代の請求について、金額の算出方法	質問 8 をご覧ください。
47	TV 端子は居室ごとにあるのか	あります。
48	LAN（インターネット配線）は居室ごとにあるのか	居室ごとに LAN を通すことは可能です。 また、工事内で居室まで LAN ケーブルを通せるかどうか現在施工会社と協議中です。
49	各寮室のアンペア数	30A です。
50	居室備品のベッドはマット付きか	マットレス付きです。
51	洗濯機の手配はあるのか。乾燥機（有料）は設置可能か。コンセントの形状も含めて	質問 28 をご覧ください。 コンセントの形状は、2P15A E 付×2 のコンセントが、部屋に 4 つあります。

52	退去日の設定	指定管理者の運営方針をもとに、県と協議の上定めます。
53	申込期間と抽選になった場合の時期	県と指定管理者が協議の上決定します。また、前回の学生寮の応募は以下のとおりです。 申込期間：11月1日～1月6日 抽選会：2月5日
54	防火管理者は設けるのか	防火管理者は宮崎県東京事務所長となります。
55	寮費の決め方について	学生寮の運営にかかる経費は指定管理料及び利用料金収入により賄うこととなります。 寮費については、維持管理費用を算出し、月額 42,000 円以下で設定してください。
56	宮崎県への支払いは、寮費収入の基準額（年間 23,587,200 円）を超えない限りは、支払いはないのでしょうか。	寮費収入については基準額を超えない限り支払いはありません。 ただし、その他の費用（維持管理費等ビル全体で支払うことが必要なもの）については、学生寮分について県への納入が必要です。
57	鍵の交換（カード式かと思うが、毎年交換は必要か）	鍵については質問 22 をご覧ください。 また、毎年のカギの交換は県では想定していません。

58	門限の有無	指定管理者の運営方針をもとに、県と協議の上定めます。
59	夜間循環時間（夜 22 時で終了）	指定管理者の運営方針をもとに、県と協議の上定めます。
60	部屋割（男性 3 名は 3F とのことだがどこにするのか）	3 階南西 3 部屋を想定しています。
61	駐輪の台数とどういった寮生が優先（有料）	寮生の駐輪場はありません。
62	10 万円以下の修繕定義（購入だった場合、費用負担はどちらになるのか）	設備管理業務仕様書の 5 に記載の通りです。 また、10 万円未満の「費用」の定義として、備品等の購入費も含みます。このため、購入費であっても概ね 10 万円未満の費用負担は指定管理者の負担となります。
63	竣工時の施工会社の保証期間、各設備の保証期間	施工会社の保証については、契約不適合と認められる場合は 10 年間の間履行の追完を請求できますが、不具合に気付いたときは速やかに県に連絡をしてください。 各設備の保証期間はメーカーにより異なります。

64	退寮時の清掃（清掃の範囲）	「清掃作業基準仕様書」別紙2に記載のものを想定しています。
65	原状回復の概念（次の入居者に向けた修繕なのか。費用負担は退去者への請求。ただ経年劣化もあるので、その負担はどこになるのか）	次期入居者を受け入れるため及び学生寮の維持のため、必要に応じて寮生への請求も可能です。ただし、経年劣化等によるもの、寮生への請求が適当でないものについては県と指定管理者にて協議の上、修繕等を行う予定です。
66	契約者は誰になるのか	入寮時の手続きとしては、入寮者から「入寮申込書」、「誓約書」を提出いただきます。そのため、賃貸借契約の締結はありません。しかし、寮費の支払いについては誓約書内にて、入寮決定者には、所定の規則を厳守すること及び寮費の支払いは保証人が連帯して債務を負担するとしています。
67	親族の来館・宿泊	基本的に宿泊に関しては誰も想定していません。また、来館にあたっては、風除室にあるインターホンで寮生を呼び出してもらうこととし、部外者の学生寮への立ち入りは原則ないものとします。
68	お友達の来館・宿泊	質問 67 をご参照ください。
69	禁酒・禁煙ではないのか	学生寮内は全面禁煙です。また、飲酒については令和9年度を除き未成年の入寮者が多いと見込まれるため、基本的にはあまりないものだと思います。ただし、20歳以上の寮生については飲酒を禁止するものではありません。
70	荷物郵便（保管場所及び置配は可能か）	宅配については、寮監受け取りとしています。また、寮監受け取り後の寮室前への置配については学生寮の運営方針次第です。

71	防災用品、災害備蓄品（全住戸の防災グッズの費用負担は）	指定管理者にて準備を行ってください。 指定管理料の積算に見込んでいます。
72	保証金（敷金）の有無	保証金（敷金）はありません。 入寮決定者には、所定の規則を厳守すること及び寮費の支払いについて保証人が連帯して債務を負担することについての誓約書を提出していただいています。
73	募集について（宮崎県の高校を訪問とのお話ですが、都内提携している学校に営業活動してもいいのか）	宮崎県内の高校の訪問に追加して提携している学校への営業活動を行うことは可能です。 募集にあたっては、宮崎県東京学生寮管理規則第2条に定める入寮資格を満たすのであれば、広く広報していただいて構いません。
74	寮費収入の総額は、税込みか税別か	税込みです。
75	保証人について、保護者ともう一名は、保証会社を利用してもよいのか	宮崎県東京学生寮管理規則第6条において、「保証人のうち、1人は保護者、他の1人は所得を有する者であって保護者と生計を別にするものでなければならない」と定めており、場合によっては保証会社の利用も可能です。
76	応募者が常に52室以上はある想定だと思いますが、何か根拠とするものはありますか。	今回の学生寮は、風呂トイレ付きの個室であり、男女ともに入寮が可能になったこと、立地も良く民間賃貸物件と比べて相対的に安い価格であることから、定員以上の応募があると考えています。 なお、寮費基準額としては、コロナ禍の影響を受けていない直近3年間の入寮生平均在寮日数が約90%であったことを元に算出したものです。

77	東京進学者の進学先の割合をご教示ください。(大学、専門学校、その他)	専門学校やその他の学校について内訳が提示されていないので割合等は不明ですが、文科省の「学校基本調査報告書」によると宮崎県から東京都の大学及び短大に進学した学生は令和 6 年度は 353 名でした。しかし、専門学校やその他の大学に進学する生徒及び東京都に限らず周辺に所在する大学に進学する生徒も入寮が可能なため、より多くの人数が見込まれます。また、令和 9 年度にあつては、休寮中に進学した学生も受け入れますので、数倍になることが予想されます。
----	------------------------------------	---