

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
1	中小企業等協同組合法に基づく協同組合が応募申請する場合の、応募申請書類について	募集要項18・20ページ(南・北部地区とも)、の下線部	応募書類の提出範囲として、「構成法人(組合員)すべての団体」とは、全組合員か、当業務担当予定組合員のみか、どちらでしょうか。	業務担当予定事業者のみご提出ください。
2	中小企業等協同組合法に基づく協同組合が応募申請する場合の、「仙台市個人情報セキュリティ研修受講終了証明書の写し」について	募集要項18・20ページ(南・北部地区とも)、の下線部	「仙台市個人情報セキュリティ研修受講終了証明書の写し」の提出範囲として、「構成法人(組合員)すべての団体」とは、全組合員か、当業務担当予定組合員のみか、どちらについて提出するのでしょうか。若しくは、当組合事務局職員の証明書のみでよろしいのでしょうか。	業務担当予定事業者のみご提出ください。 (なお、南部地区募集要項17ページ、北部地区募集要項18ページの記載のとおり、未受講の場合は業務開始までにご提出ください。)

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
3	空室修繕見積内訳書について	(南・北部地区とも) 応募申請様式の様式8	<p>今回の市営住宅指定管理業務の空室修繕業務の資料作成において、基準となる重度・中度・軽度の分類それぞれの想定戸数と想定単価・年間事業費見込の記載はされておりますが、募集要項に各分類の金額を算出するための内訳明細数量の記載がありません。各室の面積・補修箇所も分からず、どのように積算し内訳明細書の作成を行えば良いでしょうか。</p> <p>今回の積算基準とした内訳明細書があれば教えてください。</p>	<p>今回の応募資料を作成するために必要な参考資料を各応募者に後日送付予定です。この資料を基準として空室修繕費を積算ください。</p> <p>なお、空室修繕において修繕を実施する箇所や面積については、物件の築年数や前入居者の使用状況等に応じて変動するものです。実際の業務にあたっては「市営住宅等空室修繕業務仕様書」に基づき、指定管理者において「日常の使用に支障のない程度」の水準まで復旧いただくこととなります。</p>
4	障害者や高齢者の雇用等の取組みに関する書類について	募集要項 南部17ページ、北部16～17ページにかけた⑯	<p>「Ⅴ 選定の方法及び基準」の「4 評価方法 イ.その他の要素による評価と配点」(南部28ページ、北部27～28ページ)のうち「品質向上や環境問題への配慮」について、南部・北部ともに加対象となっていますが、「応募申請書類」には、南部は「⑯のエ」の記載があるものの、北部は「⑯のウ」までしか記載がありませんでした。北部申請時にもISO認証取得証明書の写しを提出した方がよろしいでしょうか。</p>	<p>北部地区申請時にもISO認証取得証明書をご提出ください。</p> <p>また、募集要項(北部地区)を修正いたします。</p>

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
5	障害者や高齢者の雇用等の取組みに関する書類について	募集要項 南部17ページの⑩及び南部・北部とも28ページの表	加点され、提出するのはISO19001ではなく、ISO9001ではないでしょうか。	お見込みのとおりです。 募集要項を修正いたします。
6	評価について	(北部地区) 募集要項25ページの応募価格について	3.応募価格の中で、「提案された応募価格の高低により評価する」とありますが、どのように評価されるのでしょうか。 2団体いた場合に、金額の低い事業者が25点、高い事業者は0点になるのでしょうか。	応募価格により、絶対評価を行います。
7	評価について	(北部地区) 募集要項28ページの応募価格について	分散受注加点とありますが、北部地区のみの提出でも加点はされ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。
8	緊急修繕業務について	(北部地区) 仕様書64ページの緊急修繕業務	令和3年から令和6年までの修繕件数の記載がありますが、そのうち夜間や休日に対応した件数と漏水等の具体的な修繕内容をご教示ください。	夜間や休日の具体的な対応件数については、把握しておりませんが、365日、24時間体制で受付を行っていただくとともに、災害や漏水、エレベーター閉じ込め等の緊急案件については、随時対応していただくこととしております。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
9	緊急修繕業務について	(北部地区) 仕様書66ページの事業費の精算	予算と実績との間で差額が生じた場合には、精算を行うとありますが、期の中で予算を超えそうな場合には前もってわかると思いますが、それ以降においては都度払いとなるのでしょうか。もしくは期を終えて、全額精算等になるのでしょうか。対応後に査定等が入った場合には全額いただけない場合が発生してくるのでしょうか。これまでどのようにしているか、ご教示ください。	指定管理料の支払い方法については、年度内4回の概算払いとなっており、年度末に過不足について精算対応することとしておりますが、原則として予算内で業務を遂行し、毎年度の予算の管理についても指定管理者の責任において行っていただくこととなります。年度末において予算の超過が見込まれる場合には事前に協議を行っていただきます。なお、制度改正など指定管理者の責によらない事由が発生した場合については、北部地区募集要項9ページ「7 指定管理にかかるリスク分担」に基づき、本市と指定管理者で協議のうえ、対応することとしております。
10	役員名簿の宮城県警への提供に係る同意書について	(北部地区) 募集要項68ページ 様式9-2	役員全員が自筆による記入または役員全員の押印を行うには時間が短いため、不要としていただけませんか。	自筆署名及び押印は不要とします。南部、北部の募集要項を修正いたします。
11	Ⅱ.1.(2) 管理団地数及び住戸数	募集要項 (南部地区) 1ページおよび北部の同箇所	建設・除却については点検や修繕にかかる費用の追加もしくは不要となる時期が不明確のため、V.6.(3)に記載されている通り、費用については予定が決まり次第、別途年度協定書にて定めるという認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。なお、現在建て替えを進めている鶴ヶ谷第二市営住宅(北部地区)の管理戸数の増加については、募集要項上に示しているとおりであり、その維持管理費は上限額に含めております。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
12	Ⅱ.4.(1) 空室修繕業務	募集要項（南部地区）3 ページ	予算を戸数で割って、平均単価を求めると852千円であるが、これを基準に募集住戸は調整されるという認識で良いでしょうか。また、募集住戸数が500戸を超えた場合、現状に則して修繕実施した結果、予算を超過した場合、年度ごとに精算いただけるとの認識でよろしいでしょうか。	仕様書12ページで示しているとおおり、年度ごとの修繕戸数については、各年度において、本市、公募指定管理者、非公募指定管理者の3者で協議することとしております。 なお、精算については、同仕様書の14ページ「(3) 事業費の精算」に示しているとおおりです。
13	Ⅱ.4.(1) 空室修繕業務	募集要項（南部地区） 3ページおよび北部の同 箇所	住替に係る工事費や入居者の指摘等で追加工事は、現状として本事業費で措置されているが、他の事業費で措置できるという認識、あるいは、空室修繕業務において住替対応や追加工事の対応不要という認識でしょうか。特に、後者、追加工事が認められない場合、新入居者とのトラブルリスクが懸念されますが、この点についての見解についてもご教示ください。	募集要項の該当部分の表に記載の金額は、今回の公募にあたり、応募価格算定のために本市が示した予定戸数及び想定単価であり、算定条件から除外した住み替えや追加工事にかかる対応を実施しなくてよいということではありません。 実際の業務においては、ご指摘のとおり住替や追加工事等が発生いたしますので、本事業費の範囲内で対応をいただくものとなります。
14	Ⅱ.4.(1) 空室修繕業務	募集要項（南部地区） 3ページおよび北部の同 箇所	適正な業務を遂行するために最低限必要な年間事業費「305,371千円」、及び事業費見込み「426,000千円」の算出根拠等がありますでしょうか？	過去の実績等を基に算出しております。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
15	II.4.(1) 空室修繕業務	募集要項（南部地区） 3 ページおよび北部の同箇所	令和2 年時の募集要項では、予定戸数700 戸に対し、事業費見込620,000 千円、戸当たり885 千円であり、令和7 年度募集要項では予定戸数500 戸に対し、事業費見込426,000 千円、戸当たり852 千円となっている。令和2 年から現在までに施工に係る原材料費や人件費は最低賃金を含め一定上昇傾向が継続しており、今後5 年を見込んだ金額となっていないのではないのでしょうか。この点についてお考えなどあればご教示願います。	年間事業費については、過去の実績に対し、一定の物価上昇率を乗じて算出しております。
16	II.4.(1) 空室修繕業務	募集要項（南部地区） 3 ページおよび北部の同箇所	空室修繕業務の想定単価について、「毎年一定程度の物価上昇を見込んだ金額の平均としていきます。」と記載されていますが、具体的にはどのような算出根拠がありますでしょうか。	想定単価については、過去の実績に対し、一定の物価上昇率を乗じて算出しております。詳細については事務事業の適正な遂行に支障を及ぼす恐れがあるため、お示しできません。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
17	II.8(3) 管理団地数及び住戸数の増減	募集要項（南部地区） 11 ページおよび北部の同箇所	管理料に変更のない増減、変更協議が締結されない増減、指定管理業者内で外注費が新たに变更される増減パターンが想定されます。変更協議の有無に関わらず、適時性を担保するため、事前に文書による通知は必要と考慮される。文書通知する旨を削除した経緯などあればご教示願いたい。	ご指摘の部分についての文章が漏れておりました。修正版をホームページに掲載いたします。
18	II.9.(2) 指定管理料の額	募集要項（南部地区） 12 ページ	想定内訳でお示しいただいた各項目の予算について、それぞれの程度の物価上昇率を見込まれているのでしょうか。また、5年総額で上限金額におさまっていれば、各年度については上限（5年総額の上限金額を5で割った金額）を超えていても問題ないでしょうか。	事務事業の適正な遂行に支障を及ぼす恐れがあるため、物価上昇率についてはお示しできません。なお、各年度の取り扱いについては両者協議のうえ決定することとしております。
19	II.9.(2) 指定管理料の額	募集要項（南部地区） 12 ページおよび北部の同箇所	主な管理項目それぞれに設定されている指定管理料想定内訳は、それぞれの項目に上限金額が設定されているわけではなく、あくまでも総額が上限金額になるという認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
20	II.9.(2) 指定管理料の額	募集要項（南部地区） 12 ページおよび北部の 同箇所	空室修繕業務の指定管理料想定内訳には、空室管理業務の費用も含まれているという認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
21	II.9.(2) 指定管理料の額	募集要項（南部地区） 12 ページおよび北部の 同箇所	指定管理料にて見込んでいただいている物価変動を超える変動が生じた場合は、別途協議をさせていただくことが可能と考えてよろしいでしょうか。 内閣官房・公正取引委員会が策定した「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」に基づき、指定管理者は発注者・受注者両方の立場として行動する必要があると考えております。	II.7の表でお示ししているとおりに協議事項とします。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
22	II.9.(4) 指定管理料の精算	募集要項（南部地区） 13 ページおよび北部の 同箇所	<p>精算項目の空室修繕業務に空室管理業務も含まれていますが、空室管理業務を再委託しない場合（指定管理者の職員で行う場合）、人件費や諸経費等を計上してもよろしいでしょうか。</p> <p>また、業務積算に必要な空室の内訳（住宅・数）、その他、事業費見込を超過した場合の精算や一定住戸の巡回を対象外とする場合があるかも含め、お教えいただけますでしょうか。</p>	<p>人件費や諸経費を計上いただくことは問題ございません。なお、当該業務に係る費用をどの費用で見込むかは、応募者においてご検討ください。また、精算規定の及ぶ範囲としては、募集要項13ページ「（4）指定管理料の精算」のとおりとなります。</p> <p>また、基本的には予算額の範囲で対応していただくこととなりますので、これを超過する恐れがある場合は、本市と適宜協議いただくこととなります。</p> <p>なお、積算に必要な空室の数については、別途各応募者にお伝えさせていただきます。</p>
23	V. 3.2 次審査	募集要項（南部地区） 24 ページおよび北部の 同箇所	<p>プレゼンテーション（ヒアリング）について、下の現予定をご教示ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プレゼンテーションの日時に関する通知はいつ頃いただけますでしょうか。 ・プレゼンテーションの時間 ・プロジェクター等で資料の投影をしても良いでしょうか ・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でしょうか 	<p>プレゼンテーションの詳細は決定次第お伝えいたします。</p>

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
24	V. 3.2 次審査	募集要項（南部地区） 24 ページおよび北部の 同箇所	プレゼンテーションの人数は3名までとなっていますが、適切な質疑回答のため人数を4～5名に増やすことは可能でしょうか	3名まででご対応ください。
25	〔19〕防犯カメラ装置設置業務	業務仕様書（南部地区）72 ページおよび北部の同箇所	防犯カメラの設置は、昇降機メーカーに依頼する必要があるという認識でよろしいでしょうか。また、スペックとしては512GBの保存容量で、画素数は22MP程度のものでよろしいでしょうか。なお、設置業者や市と相談の上、スペックの変更が必要であれば、設置する件数は提案費用総額の範囲内で設置できる件数とさせていただきたいです。	エレベーターへ防犯カメラを設置する際は、昇降機メーカーへ依頼をしてください。 エレベーターへ取り付ける際のカメラのスペックについては、過去の実績では、画素数は122万画素、保存容量については64GBのSDカードを使用しております。1か月程度の履歴が保存できる容量の確保をお願いしております。その他の仕様については、現在設置しているカメラの仕様書（抜粋）を参考資料として提供いたしますので、ご確認ください。 本市が承認する内容に沿う方法で対応ください。 指定管理料の範囲内で対応可能な件数の設置をお願いすることになりますが、今回の応募価格算定に際しては、各年度1台設置するものとして算定ください。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
26	〔20〕エアコン用コンセント設置業務	業務仕様書（南部地区）73ページおよび北部の同箇所	エアコンのスリーブ設置については入居者・指定管理者どちらの負担で実施するのでしょうか。指定管理者負担の場合、支出科目は空室修繕費からの支出でよろしいでしょうか。	スリーブの設置については、新築時のみ行っており、入居後の壁に穴を開ける工事は禁止しております。
27	〔2〕空室修繕業務5事業費	業務仕様書（南部地区）14ページおよび北部の同箇所	地元業者を活用するためにも、一住戸の空室修繕に対し複数の専門業者が施工することが想定されます。その場合、指定管理者として、住戸単位に取りまとめる作業及び完了確認等の作業が必要となるが、当該経費（作業費・人件費）を各業者に支払う住戸単位の工事費総額に対して一定の割合を乗じて、空室修繕業務費からの支出としても良いでしょうか。	お見込のとおりです。
28	〔2〕空室修繕業務 特記事項4(②) 建具ウ	業務仕様書（南部地区）19ページおよび北部の同箇所	空室修繕業務費を摘要し、施工会社による撤去・処分を行うとの認識でよろしいでしょうか。	空室修繕費の中で対応をいただくものと考えております。なお、本内容に関わらず、指定管理業務全般で生じる廃棄物の取り扱いにつきましては、10ページ「〔2〕工事・修繕等の作業実施時に係る留意事項」をご確認いただき、指定管理者において適切にご対応願います。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
29	[3]空室管理業務.3.(2)	業務仕様書（南部地区）30ページおよび北部の同箇所	点検頻度が年1回となっていますが、報告は月次単位となっています。これは、点検対象の各空室を1年を通して1回行い、実施した月については市へ報告する、という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
30	[4]排水管清掃業務.3.(1) ⑧	業務仕様書（南部地区）31ページおよび北部の同箇所	詰まりの原因等が不明で清掃を行った後、専有部排水管に起因する詰まりが原因だと判明した際は、入居者に清掃費を請求してもいいのでしょうか。	⑧にお示しのとおり、専有部排水管に起因する詰まりについては、原則入居者の責任での対処とします。
31	[4]排水管清掃業務 3 業務内容 (1)	業務仕様書（南部地区）31ページおよび北部の同箇所	台所共用排水管等の定期清掃範囲には、専有部各所の排水口、横引き管（枝管）を含むのでしょうか。それとも共用立管を主たる施工対象との認識すればよいのでしょうか。専有部が含まれる場合には、想定される事業費についてもご教示願います。	排水管等の定期清掃範囲は原則共用立管を主たる施工対象とします。 専有部について施工をする必要性が生じた際の取り扱いについては、別途市と協議することとします。
32	[13]建築物定期点検業務	業務仕様書（南部地区）55ページおよび北部の同箇所	外壁の全面打診業務は指定管理者の業務に含まれますでしょうか。 また、含まれる場合は対象団地及び対象年度、点検方法は赤外線でも対応可能かご教示ください。	業務に含みます。 対象団地及び対象年度、点検方法については、再確認のうえ応募者に通知予定です。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
33	〔17〕環境整備業務 4(3) 樹木伐採・撤去・消毒	業務仕様書（南部地区）65ページおよび北部の同箇所	1本あたりの伐採費用は幹回りや高さにより数十万の経費を生ずる可能性があります。対応件数や費用の予測が不可能であり積算困難です。そのため、本作業に係る経費は、緊急修繕業務費等、別途事業費による摘要が可能と考えて差支えないでしょうか。	環境整備業務として想定をしておりますが、予算の状況に応じてご指摘のような対応を行う場合もあると考えています。
34	[19]防犯カメラ装置設置業務	業務仕様書（南部地区）72ページおよび北部の同箇所	防犯カメラの設置について、リース契約で設置することは可能でしょうか。可能な場合、リース期間は指定管理最終年度まででよろしいでしょうか。	市営住宅内の各種設備は本市の財産であり、本市に所有権が帰属する形が望ましいと考えます。なお、長期的な費用対効果を考えた場合、ご指摘の手法が妥当と考えられる場合もあることから、本市と指定管理者で個別に協議したいと考えております。
35	[19]防犯カメラ装置設置業務	業務仕様書（南部地区）72ページおよび北部の同箇所	防犯カメラの設置について、設置団地は市が設置を承認した住宅について、とありますが、指定管理期間中、各年何台分ずつ計上すればよろしいでしょうか。計画が未定の場合は、計上すべき予算額をご教示ください。また、防犯カメラ設備一式の仕様等の想定があれば併せてお教えください。	設置数は町内会等からの設置要望により変動することになり、現行指定管理期間の5年間では2台でした。（南北合算）。指定管理料の範囲内で対応可能な件数の設置をお願いすることになりますが、今回の応募価格算定に際しては、各年度1台設置するものとして算定ください。 仕様については、No,25の回答のとおりです。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
36	〔20〕エアコン用コンセント設置業務	業務仕様書（南部地区）73ページおよび北部の同箇所	設置に係る事業費についてお示し願います。 管理料に含む場合、積算に必要なデータが不足しているため、年間の設置台数など想定があればご教示願います。	設置数は要望により変動するため、年間設置予定数をお答えすることはできません。 今回の応募価格算定に際しては、南エリアは各年度40戸、北エリアは各年度20戸を対象としてください。 実際の業務では、要望により件数が変動するため、今回の算定上限の件数に対し対応件数が増減する可能性があります。 なお、過去の実績は下記のとおりとなりますので、積算の参考としてください。 令和6年度：設置数59戸 設置費用：約3,785,000円 令和5年度：設置数58戸 設置費用：約2,915,000円 （いずれも南北合算の実績）
37	〔21〕設備・機器監視保全業務	業務仕様書（南部地区）74ページおよび北部の同箇所	本業務については、対象住戸内の対象設備数や各設備の住戸別設置時期等、積算に必要な情報が不足しているため、年度別・住宅別の交換機器数について開示いただけますでしょうか。	本事業の積算条件については、応募様式7-1に記載の内容を確認のうえご対応ください。（北部の場合は応募様式7-1-1および7-1-2を確認してください。） なお、実際の業務では令和8年度以降の対象設備や交換機器について、75ページでお示しのとおり、次期指定管理者が事業計画書を作成し、本市に提案するものとなります。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
38	〔21〕設備・機器監視保全業務	業務仕様書（南部地区）75ページおよび北部の同箇所	住みながらの施工に係り、住民の各種住宅設備類の使用状況により劣化具合は異なるが、入居者の責に帰すべき劣化・破損等については、原則として免責と考え、企画施工するという認識でよろしいでしょうか。また、入居者の生活維持に必要な配慮の範囲で経費を計上することは可能でしょうか。	当該業務は、長期入居者のため経年劣化に伴う機能低減又は耐用年数超過に伴う不具合の改善を目的として、行うものです。 なお、入居者の故意・過失等による修繕については、原則として入居者負担で修繕を行うこととしています。
39	〔21〕設備・機器監視保全業務 4(1)①情報管理	業務仕様書（南部地区）75ページおよび北部の同箇所	各種改修事業の実績の範囲についてお示し願います。次期指定管理期間から始まる業務において、令和8年度分からの情報管理という理解でよろしいでしょうか。場合によっては、別途協議という形にさせてもらうことは可能でしょうか。 また、取り扱うデータ量、元データの有無、入力方法やシステム構築の要否等により、相応の経費・人件費が見込まれます。事業費に本経費を計上しても良いとの認識でよろしいでしょうか。	情報管理については、基本的に、現行指定管理者が実施している内容を参考に、市と指定管理者が協議し、管理項目等を定めたいえ、令和8年度実施分からご対応いただくものとします。 なお、必要な経費については計上いただくものと考えております。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
40	[23]風呂設備設置等業務	業務仕様書（南部地区）77ページおよび北部の同箇所	社会資本整備総合交付金申請における指定管理者の業務範囲についてご教示ください。 （例えば申請書類作成の補助までは行う、など）	ご対応いただくべき内容は、[23]風呂設備設置等業務にお示しのとおりとなります。社会資本整備総合交付金の申請書類作成等は本市職員が行います。担当職員より契約書類等、必要書類等の提出の求めがあった場合には対応をしてください。 なお、5その他に記載のとおり、検査が行われる場合には別途対応をご依頼することがあります。
41	〔22〕風呂設備設置等業務3(6)	業務仕様書（南部地区）77ページおよび北部の同箇所	適正な設置と施工品質を確保する、入居者の生活上配慮すべき目的の範囲で、床その他の破損・劣化の修繕工事（追加工事）を連帯させることは可能でしょうか。	協議により、市が必要と認める場合はご指摘の工事を実施する可能性はありますが、風呂設備設置等業務として一連の工事扱いとするかは、国の補助金の規定に基づき別途指示するものといたします。
42	[23]風呂設備設置等業務.4.(2)	業務仕様書（南部地区）77ページおよび北部の同箇所	本業務については、実績額が予算額を上回る場合、事業費の精算は認められないこと、とありますが、他の精算科目については実績額が予算額を上回った場合でも事業費の精算を行っていただけるという認識でよろしいでしょうか。	この説明は、国の補助金対象の当該業務についてのものであり、他の精算項目の取り扱いを説明するものではありません。他の精算項目については、仕様書の各項目内での説明のとおりです。 なお、風呂設備設置等業務は、あらかじめ国の補助金の範囲で、業務量を決定しますので、不足は生じません。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
43	〔22〕風呂設備設置等業務4事業費(1)	業務仕様書（南部地区）78ページおよび北部の同箇所	住みながらの施工にあたり、指定管理業者が直接的に個別に必要となる連絡業務や調整、個人情報の取り扱いに係る労務上の経費が生じます。本経費を事業費に計上することは可能でしょうか。また、本趣旨から指定管理業者が自ら元請け工事を実施することは可能でしょうか。	<p>公募の応募価格算定時には、適切な業務の実施に必要な経費について計上してください。</p> <p>本業務は、国の交付金を活用する事業となるため、補助金の交付申請業務に係る積算方法等は事業開始までに本市担当部署と協議のうえ決定いただくものと考えております。</p> <p>指定管理者自らが工事実施することについては、本市独自で判断しかねる内容となるため、次期指定管理業務に向けて国へ確認することを検討させていただきます。</p>
44	〔23〕駐車場空き区画の有効活用事業.6	業務仕様書（南部地区）85ページ	目的外使用料や修繕費、維持管理経費等を収入と差し引いた分は指定管理者の収入となるのでしょうか。また、稼働開始後に赤字となった場合は指定管理者の判断で本駐車場活用事業の撤退を選択することが可能か。	お見込のとおりです。
45	〔26〕総合案内センター運営業務2(1)	業務仕様書（南部地区）88ページ	①～④を担保したうえで、受付案件の一部をWEBシステムなどで対応させることは可能でしょうか。	<p>可能です。</p> <p>実際に一部をWEBシステムでの対応に移行する場合には、事前に市へ提案し、市が承認する方法での対応としてください。また、本市のセキュリティ規定等に適合した方法での対応としてください。</p>

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
46	II.1.(2) 管理団地数及び住戸数	募集要項（北部地区） 2 ページ	市が想定する分散受注効果についてご教示願います。	業務範囲や予算規模が大きいが障壁となって参入できない中小規模事業者などの受注機会を拡大し、公募段階における事業者間競争が促進されることによりサービス向上につながると期待しております。 また、大規模災害や事業者の経営上の理由により指定管理者が事業を継続できなくなった場合の影響範囲の限定や、事業者間の相互補完によるサービスの安定供給の効果も期待しているところです。
47	II.4.(1) 空室修繕業務	募集要項（北部地区） 3 ページ	予算を戸数で割って、平均単価を求めると約923 千円であるが、これを基準に募集住戸は調整されるという認識で良いでしょうか。また、募集住戸数が230戸を超えた場合、現状に則して修繕実施した結果、予算を超過した場合、年度ごとに精算いただけるとの認識でよろしいでしょうか。	No.12の回答のとおりです。
48	II.9.(2) 指定管理料の額	募集要項（北部地区） 12 ページ	5年間の指定管理料想定内訳（北部エリア）ですが、合計金額は2,844,147 千円ではないでしょうか。	誤りがありましたので、修正版をホームページに掲載いたします。
49	[12]電気工作物定期点検業務	業務仕様書（北部地区） 54 ページ	ウの3 年に1 度実施する精密点検につき、指定管理期間の実施年度をご教示ください。	指定管理期間の実施年度は令和10年度予定です。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
50	Ⅲ 応募申請資格4複数応募申請の禁止	募集要項（北部地区） 15 ページ	南地区を単独で応募申請した団体が、複数の団体を構成するグループの一団体として、北地区の応募申請を行うことは可能でしょうか。	可能です。 ここで禁止しているものは、南地区に申請している団体が、他のグループの一団体として南地区に重複して応募をすることであり、ご質問の方法を禁止するものではありません。
51	Ⅲ 応募申請資格4複数応募申請の禁止	募集要項（北部地区） 15 ページ	南部地区最高評価者の、北部地区の応募価格再評価について、南部地区と北部地区で応募形態が異なる場合（一方が単独でもう一方がグループ）や、両地区にグループで応募し構成団体が一部異なる場合の取り扱いはどのようになるでしょうか。	南部地区の最高評価者については、南部地区と北部地区で応募形態が異なる場合（一方が単独でもう一方がグループ）や、両地区にグループで応募し構成団体が一部異なる場合であっても、北部地区のみを受注する場合の価格（様式7-1-1）と、両地区全体のコストの削減額を反映した価格(様式7-1-2)の提出があれば、下記のとおりその内容に応じて再評価を行います。 北部募集要項28ページより抜粋 （応募価格は2段階で評価することとし、まず一次審査では、全応募者の応募価格を様式7-1-1に基づいて評価した後、2次審査では、南部地区の最高評価者について、スケールメリットの向上による両地区全体のコスト（人件費などの管理経費や、各種資材の調達等に係る経費などの管理経費や、各種資材の調達等に係る経費など）の削減額を反映した応募価格（様式7-1-2）で再評価します。）

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
52	V 選定の方法及び基準 4 評価方法エ	募集要項（北部地区）28 ページ	分散受注加点について、例えば、南部をA社を含む複数の団体に構成するグループで一団体として受託した際、北部をA社単独で応募申請していた場合、最高評価者以外の加点等はどのように取り扱われるのかご教授いただきたい。また、その逆の場合（南部をA社、北部をA社を含むグループ）も同様にご教授いただきたい。	南部地区の最高評価者については、南部地区と北部地区で応募形態が異なる場合（一方が単独でもう一方がグループ）や、両地区にグループで応募し構成団体が一部異なる場合であっても、分散受注加点（南部エリアの最高評価者以外への+5点）については加算しないこととします。 したがって、ご質問の内容のように南部地区最高評価者となったグループの構成団体が単独で北部に応募した場合も、分散受注加点については加算しません。
53	V 選定の方法及び基準 4 評価方法エ	募集要項（南部地区） 28～29 ページ	現行の指定管理者の実績評価について、現指定管理者が今回複数の団体に構成するグループの一団体として、応募申請した場合、加点・減点等がどのように扱われるのかご教授いただきたい。	現行指定管理者（単独）が新たにグループでの応募を行う場合は、加減点の調整を行います。
54	[20] 設備・機器監視保全 業務	業務仕様書（北部地区）72 ページおよび北部の同箇所	「入居者の理解を得ながら、対象設備・機器等の修繕を実施すること。」とありますが、分電盤やインターホンなどの共用部の設備・機器更新等を除き、入居中住戸において本業務をする必要はございますでしょうか。	当該業務は、長期入居者のため経年劣化に伴う機能低減又は耐用年数超過に伴う不具合の改善を目的として、行うものです。入居中の住戸で実施することを想定しています。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
55	指定管理者が管理を行う区分	設備一覧（共通）3ページ	電気工作物定期点検の業務内容を正確に把握するため、点検資料を提示くださらないでしょうか。	別途、各応募者へ資料を送付します。
56	市営住宅等一覧（（南部地区）	設備一覧（共通）4ページ	荒井東住宅について、住所が「荒井字広瀬東29番地」と記載されていますが、「仙台市若林区荒井東211」ではないでしょうか。	誤りがありましたので、ホームページに修正版を掲示します。
57	市営住宅等一覧（（北部地区）	設備一覧（共通）5ページ	田子西住宅（田子西100番地 田子西1111）と田子西第二住宅（田子字中坪60番地 田子西2211）の所在地が古くないでしょうか。	誤りがありましたので、ホームページに修正版を掲示します。
58	排水管設備一覧（（北部地区）	設備一覧（共通）36ページ	鶴ヶ谷第二2棟の記載が漏れていませんか。	漏れがありましたので、仕様を確認のうえ更新したものを各応募者へ後日通知いたします。
59	昇降機施設一覧（（北部地区）	設備一覧（共通）92ページ	資料上、「高砂市営住宅」と記載されていますが、「高砂西市営住宅」ではないでしょうか。	「高砂市営住宅（東区・西区）」と訂正いたします。
60	昇降機施設一覧（（北部地区）	設備一覧（共通）9292～94ページ	一覧表上、高砂西G1棟、L1棟、高砂東A1棟、B1棟で各1基の合計4基分の記載が漏れていませんか。	ご指摘の昇降機については、現在工事中で未整備のため設備一覧への掲載はしていません。 なお、令和8年度以降はご指摘の4基についても管理対象となる予定です。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
61	昇降機施設一覧 (北部地区)	設備一覧(共通) 102 ページ	新田住宅について、メーカーが三菱電機(株)と記載されていますが、日本エレベーター製造ではないでしょうか。	誤りがありましたので、ホームページに修正版を掲示します。
62	建築物定期点検対象一覧	設備一覧(共通) 106 ページ～	建築物定期点検対象一覧として、建築物点検の時期に応じて①群(R8、R11実施)、②群(R9、R12実施)、③群(R10実施)に分かれておりますが、保守点検業者より③群(R8、R11実施)、①群(R9、R12実施)、②(R10実施)にて定期点検を実施している旨回答がございました。こちらは仕様書の記載が正しいという認識でよろしいでしょうか。	誤りがありましたので、ホームページに修正版を掲示します。
63	建築物定期点検対象一覧	設備一覧(共通) 106 ページ～	防火設備の設置箇所一覧が記載されていないため、追加してもらえないでしょうか。	防火設備設置個所については、「10、消防用設備等保守点検業務資料」に記載しています。 なお、上記資料について一部誤りがありましたので、ホームページに修正版を掲示します。
64	仕様書 [3] 空室管理業務	30 ページの2 対象 住戸について 空室住戸	管理にあたり、元鍵でないと開錠できない住戸があるため、対象住戸(全空室)の鍵は、全部預けていただけるのか。	仕様書に定めのない部分については、次期公募指定管理者と非公募指定管理者、市の三者で協議のうえ対応を決定するものとします。

No.	質問項目	質問箇所	質問内容	回答
65	仕様書 [23] 風呂 設備設置	77 ページの3業務内容 (7) 確認・検査等	完了後、本市に報告とあるが、他の指定管理者へ周知しなくてよろしいのですか。	各指定管理者間での情報共有をしていただくものと想定しております。なお、仕様書に定めのない部分については、次期公募指定管理者と非公募指定管理者、市の三者で協議のうえ対応を決定するものとします。