

仙台市営住宅等及び共同施設の指定管理業務 質問回答

No.	質問	質問項目	質問内容	回答
1	空室修繕業務費について	仕様書 P17 【2】空室修繕業務 5事業費	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。	お見込みのとおりです。
2	建築定期点検業務の仕様	仕様書 P59 【13】建築物定期点検業務	建築物定期点検業務で使用する、仙台市公共建築物定期点検票及び仙台市公共建築物点検マニュアルをご開示ください。	別途、ホームページに掲載します。
3	建築定期点検業務の費用と実施事業者	仕様書 P59 【13】建築物定期点検業務	過去5年分の実施実績額及び現在業務を実施している事業者名をご教示ください。	別途、ホームページに掲載します。
4	退去住戸の調査等に係る費用について	仕様書 P14 【2】空室修繕業務	退去住戸の調査及び退去者負担分の積算業務等に掛かる費用(人件費)については空室修繕業務費からの支出としても良いのでしょうか。	基本的な人件費に相当する部分は、空室修繕業務の人件費以外は、「入居者相談等対応及び連絡調整(人件費)」に計上していただきます。 このため、退去住戸の調査及び退去者負担分の積算業務等に係る経費は、退去時確認積算業務となるため、空室修繕業務には含めず、「入居者相談等対応及び連絡調整(人件費)」に計上していただきます。
5	管理団地数及び住戸の増減について	募集要項1ページ (2)管理団地数及び住戸数	募集要項記載以外で、指定管理期間中に管理団地数及び住戸数の増減の予定はありますでしょうか。	現在進行中の鶴ヶ谷第二市営住宅再整備計画に基づく管理戸数としておりますので、現時点で募集要項以外の管理戸数の増減は予定しておりません。 ただし、管理戸数に想定外の変動があった場合は、別途協議します。
6	総合案内センターと駐車場管理業務の受付窓口について	・仕様書65ページ([15] 駐車場管理業務、3業務内容(1)②⑨) ・仕様書79ページ([21] 総合案内センター運営業務、2業務内容②)	駐車場管理運営業務での相談受付窓口と総合案内センター運営業務の受付窓口について、両窓口を兼務する形で一つの窓口とすることは可能でしょうか。	兼務させることは可能です。なお、電話対応の際はワンストップ受付を行うなど、お客様対応について、より丁寧に行うこととします。
7	空室修繕業務の退去住居室内調査について	仕様書19ページ 空室修繕業務の流れ「事務フロー」	空室修繕業務につき、退去住戸の室内調査は非公募指定管理者と共同で行うという認識でよろしいでしょうか。	退去時住戸の室内調査につきましては、非公募指定管理者、公募指定管理者、退去者の三者で確認作業を行うこととなります。
8	施設設備の計画的交換・修繕業務について	仕様書 P61 施設設備の計画的交換・修繕業務	本業務にかかる費用(工事費)は指定管理料に含まれていないという認識でよろしいでしょうか。	本業務にかかる費用(工事費)は指定管理料に含まれます。

仙台市営住宅等及び共同施設の指定管理業務 質問回答

No.	質問	質問項目	質問内容	回答
9		仕様書77ページ 2 対象施設 市営住宅の建物及び敷地内…	粗大ごみ処分など、費用の発生する場合等、問題解決する際の指定管理者の責任の範囲をお示しいただきたい。	緊急修繕費からの支出を想定しておりますが、基本的に指定管理者の責任で対応していただきます。
10	入居者相談等対応業務について	仕様書77ページ 「主として、市営住宅等の施設又は設備等の維持保全に関する入居者や町内会等からの相談、要望、苦情等への対応等を行う。」	対応等を行う相談、要望、苦情等は、駐車場管理業務を含む指定管理業務全般にわたるものと解釈して宜しいか。	保管義務違反の調査・指導等の非公募指定管理者業務を除き、両指定管理者に共通する業務は共同で対応していただきます。
11		募集要項3ページ(9)総合案内センター運営業務、仕様書79ページ[21]総合案内センター運営業務	総合案内センターで現在使用されている入居者管理のためのシステムはありますか？ある場合、システムで管理している項目及び貸与の可否、システムに係る費用についてご教示ください。	現指定管理者では指定管理料の中でシステムを導入しているようです。 システムの導入は必須ではありませんので、管理項目については把握しておりませんが、システムの貸与の可否や費用については、指定管理料の範囲内で行っていただきます。
12	総合案内センター運営業務について	募集要項3ページ(9)総合案内センター運営業務、仕様書79ページ[21]総合案内センター運営業務	新規業務となる総合案内センターにつき、同センターでの過去1年間の問い合わせ内容の種別(漏水、生活苦情、家賃関連等)及び、各種別毎の問い合わせ件数をご教示ください。	1年間の受付件数及び内訳は次のとおりとなります。 受付実績: 令和元年度91,372件 内訳: 非公募指定管理者対応1,830件、来客駐車場申込(電話)60,746件、来客駐車場申込(FAX)26,149件、公募指定管理者対応892件、他委託先対応100件、違反車両通報517件、案内(説明対応)1,138件
13		仕様書80ページ 総合受付業務の流れ表中の、公募と非公募の表現について	80ページのフロー図 公募、非公募の指定管理者の実施例について表現が誤っているのでは。	誤りがありましたので、修正版をホームページに掲示いたします。
14	空室修繕業務について	要項2ページ 空室修繕の応募価格と実施戸数の関係について	700戸の変更は無いが、分類 I の戸数が増えた場合でも増額しないのか。	応募価格を上限として行っていただきます。 (仕様書17ページ5-(3)参照)

仙台市営住宅等及び共同施設の指定管理業務 質問回答

No.	質問	質問項目	質問内容	回答
15	空室修繕業務について	仕様書14ページ3(1)①「本市より対象戸数を指示する」 仕様書18ページ「特段の事情がない限り、年間予定戸数を下回る修繕実績としてはならない」	修繕戸数は、仕様書14ページでは市の指示(年間予定戸数:700戸)によるとしているが、18ページでは「年間予定戸数を下回ってはならない」との記載があることから、指定管理者側で修繕戸数を決定する場面があるようにも読み取れるが、どちらが正しいのか。	修繕の指示は仙台市が行いますので、その指示に従って修繕していただきます。 (仕様書17ページ5参照)
16		仕様書28ページ 5清掃業務(2)ベランダの清掃	「入居前に再度清掃する必要がある場合は、最初の1回は指定管理者の負担とする。」とあるが、公募指定管理者が2回目の清掃を実施する場合は、別途費用を支払って頂けるのか。	指定管理者の清掃の瑕疵以外で2回目の清掃の必要があるときは、空室修繕の引継ぎ後となるため、非公募指定管理者の業務範囲とします。
17		仕様書14ページ・19ページ フロー図 仕様書14ページ3業務内容(1)②「の調査を行い～1週間以内に～」 P.19フロー図 ■修繕住戸調査	P.14の調査について、P.19図によれば、退去者負担相当分の積算報告を、立会后1週間以内を目途に報告という考え方で宜しいか。	お見込みのとおりです。
18		仕様書13ページ ①退去住戸 ②留保分住戸 仕様書14ページ 3業務内容(1) ②対象住戸の調査を行い、修繕費用積算額 ③ ②の報告後～見積内訳書を作成し、作業前の現場写真～	13ページの①退去住戸に対しては、14ページ②のとおり調査と対象住戸の修繕費用の積算を行い、13ページの②留保分住戸については14ページ③のとおり見積内訳書、作業前の現場写真の提出を行うものと解釈してよろしいか。	お見込みのとおりです。
19		仕様書14ページ 仕様書P14.3業務内容(1) ③～作業前の現場の写真～	写真の枚数や角度、内容等の基準はあるのか	写真の枚数や角度、内容等の基準については、円滑に業務が進むよう指定管理者よりご提案いただくこととなります。

仙台市営住宅等及び共同施設の指定管理業務 質問回答

No.	質問	質問項目	質問内容	回答
20	空室修繕業務について	仕様書20ページ 2 一般事項 (6)不具合内容が空室修繕箇所起因するかの区別 __入居後の不具合原因が空室修繕に帰する場合	入居者から苦情が寄せられた箇所が、空室修繕範囲外だったときは、市が対応して貰えるのか。	空室修繕範囲外となる具体的な事例はどのような場合を指すのか想定いたしかねますが、空室修繕の範囲については公募指定管理者が判断することになりますので、本仕様書の内容を理解して、指定管理者の責任において、対応していただきます。
21		仕様書20ページ (6)不具合内容:空室修繕箇所の瑕疵対応	入居後発生した不具合に対する指定管理者の瑕疵期間についての記載が無いことから、当該入居者が退去するまでとも解釈されるため、市において示して頂きたい。	入居後1ヶ月程度の瑕疵対応を基本としますが、既存設備の老朽化や使用期間等も考慮し、必要に応じ仙台市と協議しながら対応していただきます。
22		仕様書14ページ 3 業務内容(1)②「退去立会いにその都度、必ず共同で対応」	非公募指定管理者が退去立会を行っているとの事だが、1日あたりの立会件数および年間の実績件数を伺いたい	直近の立会い検査の実績は、令和元年度520件となります。また、1日あたりの立会い件数は通常期(7、9、10、11、2月)2件、繁忙期(4、5、6、8、12、1、3月)4件となります。
23		仕様書14ページ3(1)①・15ページ(2)③ 仕様書P14.3(1)①本市より対象住戸を指示 P.15(2)③空室修繕のうち～前入居者が～2ヶ月以内	退去住戸の修繕は、市の指示に関わらず、退去後2か月以内に完了させるのか。	原則は2ヶ月以内としますが、基本的に仙台市と協議のうえで進めるものとなります。
24		仕様書16ページ 4<検討事項>修繕水準	費用対効果を高める目的であれば、既存の仕様等を修繕方法や材質の変更を伴うような提案を行っても宜しいのか	お見込みのとおりです。
25		仕様書16ページ 非公募指定管理者から要請があった場合には、対象住戸の現地確認に協力	非公募指定管理者による空室修繕の現地確認に立ち会うという考え方でよろしいか、その場合、確認対象は全戸でよろしいか	お見込みのとおりです。
26		仕様書17ページ 5(2)「選定応募時に提案した業務履行水準と著しく異なっていることが確認された場合には一部業務不履行の扱い」	仕様書16ページの4 修繕内容の水準を、選定時に計画書に明記することになっているが、17ページにある「選定応募時の履行水準」とは何か	応募時に提出いただいた修繕住戸の積算に係る単価や修繕範囲の捉え方等の水準を指します。

仙台市営住宅等及び共同施設の指定管理業務 質問回答

No.	質問	質問項目	質問内容	回答
27	空室修繕業務について	仕様書24ページ ⑤ウ「入居者が設置した網戸は～処分すること。」	指定管理者の責任において実施するとの記載が各所にあることについて。ここでは網戸の処分であるが、撤去費用は指定管理料に含まれるのか。	お見込みのとおりです。
28		仕様書27ページ (2)-⑦設備編②～漏水が多い住宅について～	具体的な団地名や点検項目と実績額の提示を希望	漏水が多い団地については、具体的な団地を想定しているものではありません。指定管理期間中に実際に発生した団地等への対応をお願いいたします。点検項目はその状態に応じた項目として下さい。
29		仕様書27ページ 襖の仕様に関する記載内容の確認。ウ. 帯柄は赤系地紋は茶 工. 景勝:No.128 同等品	襖の中帯の色柄について、景勝によればNo.128は紺帯引手なので、No.127の茶帯引手と解釈すればよろしいか	No.128は誤りです。正しくはNo.127です。
30		仕様書21ページ 空室修繕に使用する下記に示す使用材料は、JAS(日本農林規格)で定めるF☆☆☆☆とすること	材料検収の確認方法はどのようにするのか、写真撮影で宜しいか	写真撮影となります。
31		仕様書16ページ 対象住戸の修繕基準が、募集住戸に求められる水準を満たさない～協議を行う 仕様書17ページ(2)検討事項「に関する協議 空室修繕業務は、非公募指定管理者への修繕済み対象住戸の引継ぎ時の確認により、追加の修繕が発生	現場説明会で見学した「修繕済み住戸」において、以下のように「募集住戸に求められる水準を満たさない」と判断される状況があったが、追加の修繕については市へ再見積提案することが可能と解釈してよろしいか。 ・傷や汚れが目立つ柱や枠周りの追加補修について ・湿度の影響等により、建具の建付け再調整が必要となった場合について ・ガス漏れ警報器の撤去箇所にカバープレートの設置が必要な点について ・畳や襖の日焼けについて	仕様書15ページ(3)参照
32		要項P2 4(1)空室修繕業務	空室修繕業務において分類ごとの年間予定戸数より減の場合は、年度ごとの精算で減額になると思われるが、増となった場合はどのようになるのでしょうか。	お示した指定管理料の範囲内で対応していただきます。

仙台市営住宅等及び共同施設の指定管理業務 質問回答

No.	質問	質問項目	質問内容	回答
33	空室修繕業務について	仕様書P14 退去者負担分について	空室修繕業務のうち、退去住戸の調査で、現地で確認できた退去者の故意・過失損傷部分の内容に基づき、退去者負担分の積算結果を報告した後は、どのような対応をすればよいのでしょうか。	非公募指定管理者と仙台市に報告していただいたあと、修繕実施の可否について、仙台市から別途指示いたします。
34		仕様書P15 (2)①の修繕実施時の留意事項について	修繕実施時の留意事項に記載されている修繕材料は既存同等品以上の仕様と記載されているが、幾度も修繕を実施した場合、グレードが上がることになり、同等品の使用では駄目でしょうか。	「同等品以上」としてありますので「同等品」の使用も差し支えありません。
35		仕様書P15 (2)③の修繕完了日及び畳、襖の交換について	空室修繕実施時の留意事項として建築、電気設備及び機械設備は、前入居者が退去後2ヶ月以内に修繕を完了することと記載されているが、どういう事でしょうか、また、畳襖交換は誰が行うのでしょうか。また、指定期日はどのようなことでしょうか。	原則として退去後2ヶ月以内の修繕をお願いすることとなります。畳や襖の交換も公募の指定管理者で行っていただきます。指定期日は仙台市が指定する期日となります。
36		仕様書P15 (3)の非公募指定管理者への引継ぎ	空室修繕業務の非公募指定管理者への引継ぎの中で、公募指定管理者の修繕業務に係る瑕疵とは、具体的にどのようなものでしょうか。	修繕見積りに含まれていたにも関わらず修繕されていなかった場合や施工上の不具合などが該当します。
37		仕様書P17 5(1)予定修繕戸数について	修繕戸数を事前に指示すると記載されておりますが、修繕戸数は実行可能な範囲で予定戸数を上回る戸数の修繕を行うとの記載があるが、予定戸数を上回る修繕の判断は指定管理者が行うのでしょうか。また、18ページ上段に特段の事情がない限り、年間予定戸数を下回る修繕実績としてはならないとありますが、指示を受けた修繕戸数は全て実施しなさいとの解釈でよろしいのでしょうか。	修繕の指示は仙台市が行いますので、その指示に従って修繕していただきます。 (仕様書17ページ5参照)
38		仕様書P28 5(1)①修繕指示のない部分の清掃について	別記【市営住宅等空室修繕業務仕様書】の清掃業務について、修繕指示のない部分については、原則としてすべて清掃すること記載されておりますが、どのように解釈すればよろしいのでしょうか。	空室修繕が完了した住戸は入居可能な状態になるということです。修繕する部分は、当然に清掃後と同様に使用可能な状態となるため、修繕しない部分につきましても清掃していただき、入居可能な状態としていただきます。
39			空室修繕業務に関して、写真等の成果品図書の整備をするにあたり成果品作成ひな形(例)を拝見させていただけるのでしょうか。併せて施設管理業務についても同様に参考にさせていただけるのでしょうか。	特にひな形はありません。修繕を要する箇所の破損及び汚損状況が明確な写真で適切にその状況が確認できる程度の写真や修繕後の状況が分かる写真や書面での作成をお願いします。

仙台市営住宅等及び共同施設の指定管理業務 質問回答

No.	質問	質問項目	質問内容	回答	
40	駐車場管理業務について	仕様書 P65 ⑥工作物の修繕	区画線の修繕については、線の引き直しとなると、相当な額が想定される他、区画移動なども伴い、かなり大規模な工事となります。実施に際しては、別途協議を行い、費用(工事費)は指定管理業に含まれていないという認識でよろしいでしょうか。	区画線修繕の修繕範囲につきましては、あらかじめ協議を行った上で仙台市から指示します。なお、費用につきましては緊急修繕費での対応となります。	
41		仕様書65ページ (1)業務内容- ⑥駐車場の修繕に関する工作物の修繕	工作物の修繕で区画線があるが、修繕範囲は部分補修なのか、団地単位での補修となるのか範囲や考え方についてご教示願う。		
42		仕様書65ページ ⑧駐車場等周辺の清掃等	仕様書にある、駐車場等周辺とは、駐車場及び敷地内通路等が想定されるが具体的な範囲を示されたい。		ご指摘のとおり、駐車場等周辺は、駐車場及び敷地内通路等となります。
43		仕様書65ページ (1)業務内容- ⑨ 臨時使用する場合の受付及び対応	入居者及び来客者が駐車場を臨時使用する場合の受付や対応とあるが、規定又はルール等は仙台市の指示によるものなのか、指定管理者が定めるものなのか、ご教示願う。		基本的に、仙台市の指示によるものとしませんが、円滑な駐車場管理に向けた様々な方策等を事業者においてご提案願います。
44		仕様書65ページ (2)苦情・相談対応	違反車両等を指導した実績をご教示願う。		令和元年度実績では、違反車両の現地調査が3,616件、違反車両等の所有者への口頭及び文書指導が3,436件となっております。
45	緊急修繕業務について	仕様書 P70 緊急修繕業務	現行は非公募指定管理者が行っている修繕を一括して公募指定管理者が行うとされていますが、募集要項P11の想定内訳の緊急修繕業務の額が、実績額の合計値を大きく下回っています。どのような理由でしょうか。	従前の緊急修繕費のうち、非公募指定管理者の災害時対応緊急修繕費として約5,000万円を計上しています。また、定期点検業務の項目に従前の緊急修繕費としていた項目で約3,000万円を計上しておりますので、令和2年度より緊急修繕の規模が縮小するものではありません。	
46		要項11ページ・仕様書70ページ 要項P.11<指定管理料想定内訳>緊急修繕業務費 単年度予算＝79,000千円 仕様書P.70<参考・現指定管理業務実績>令和2年度の非公募と公募の合計＝164,000千円	次期指定管理において住戸の内外を一括しての業務範囲としているが、仕様書70ページでは令和2年度の非公募と公募の合計が164,000千円と記載されており指定管理料想定内訳で緊急修繕業務費の単年度予算が79,000千円と記載され2分の1以下となっている。応募にあたっては、どちらの金額を基準として積算すればよろしいのか伺います。		

仙台市営住宅等及び共同施設の指定管理業務 質問回答

No.	質問	質問項目	質問内容	回答
47	緊急修繕業務について	要項11ページ・仕様書70ページ 要項P.11<指定管理料想定内訳>緊急修繕業務費 単年度予算＝79,000千円 仕様書P.70<参考・現指定管理業務実績>令和2年度の非公募と公募の合計＝164,000千円	緊急修繕業務費の考え方について。 11ページには単年度予算が79,000千円と記載され、令和2年度の非公募と公募の合計が164,000千円と記載されている。公募指定管理事業費が164,000千円から79,000千円に減っているが、業務内容の何が変わるのか伺います。	No45の回答のとおりとなります。
48		要項11ページ・仕様書70ページ 要項P.11<指定管理料想定内訳>緊急修繕業務費 単年度予算＝79,000千円 仕様書P.70<参考・現指定管理業務実績>令和2年度の非公募と公募の合計＝164,000千円	緊急修繕業務費の考え方の入居者説明について。 金額の変更は業務内容の変更と考えられますが、この差が入居者の修繕負担額変更によるという事ならば、扱いが相当変わることに、入居者への説明について方針を示して下さい。	No45の回答のとおり変更はありません。なお、入居中の入居者負担の説明については、公募指定管理者が行います。 また、退去者への入居者負担の説明については、非公募指定管理者が行うこととしております。
49		仕様書71ページ P.71③～各住戸単位の「見守りシステム」～保守点検を行う。	対象となる機器の仕様等について、計画概要を開示いただきたい	現在、計画の概要等は精査中であり、実施の可否及び機器の仕様は別途協議させていただくこととなります。
50		仕様書72ページから74ページ (1)入居者負担の範囲 ①～④	入居者の負担範囲について、①～④の表に記載された内容の修繕が発生した場合は、金額の大小、外注の要・不要に係わらず入居者負担による修繕と解釈してよいか。	入居者負担の範囲は当該表に基づいて判断しますが、入居期間や修繕を要する設備の使用期間を考慮して仙台市が判断するものとなります。
51		仕様書74ページ ③修繕費用の積算 修繕を実施することとなった場合は速やかに履行し、見積内訳書を作成すること。	説明・積算用の単価について。緊急修繕の入居者負担額を積算、説明する際の単価が無いがどうすればよろしいか、空室修繕と退去時修繕費用積算時は空室修繕単価を使う解釈でよろしいのか	基本的に入居中の入居者負担の修繕については、空室修繕の単価を踏まえて見積作成していただきます。

仙台市営住宅等及び共同施設の指定管理業務 質問回答

No.	質問	質問項目	質問内容	回答
52	緊急修繕業務について	仕様書74ページ (2)-④ 入居者への修繕費用の請求	入居者への修繕費用の請求が非公募指定管理者の業務ということは、修繕費用の債権は非公募指定管理者が等価で買い取るということか？ 単なる請求行為の代行ということであれば、債権者が公募指定管理者で債務者が入居者であり、債権管理は公募指定管理者が行うということか。 その場合、納入期限を経過した債務者に催告行為することは可能か。	入居者の瑕疵による修繕は、入居者自ら修繕する場合と市が修繕（公募指定管理者に依頼）し費用を負担する場合があるものと想定します。 また、市の修繕に際し、一部入居者の負担が発生する場合があります。 公募指定管理者が直接入居者から修繕を請け負った場合は、公募指定管理者が債権者となる。市が修繕し、入居者の負担が発生する場合は市が債権者となる。この場合の支払い手続き等は、非公募指定管理者が行うこととなります。
53		仕様書74ページ (2)入居者負担となる修繕対応 ③修繕費用の清算し、見積書を作成。	業者発注が必要な場合、指定管理者が代行することによりその経費を指定管理者が立替することとなるが、その支払いについては、どのように処理されるのか。	入居者負担となる修繕で、公募指定管理者が直接修繕を請け負った場合には、公募指定管理者と入居者間での処理となります。
54		仕様書75ページ ④非公募指定管理者は、この情報に基づき当該修繕費用を入居者に請求すること。 ⑤督促・催告等の事務に関する内容については、非公募指定管理者の責任において対応するものとする。	公募指定管理者が実施した場合の修繕料を、公募指定管理者が入居者に請求・督促・催告できない理由は何か。	市が修繕（公募指定管理者に依頼）し、入居者の負担が発生する場合は、市が債権者となりますので、その支払い手続きや督促・納入指導等については、家賃と同様に非公募指定管理者の業務となります。
55	入居者負担修繕について	仕様書 P72 入居者負担の修繕	未収に関する督促等は非公募指定管理者の責任において対応するとありますが、最終的には何らかの手段により、公募指定管理者には支払われるという認識でよろしいでしょうか。例えば、数か月経過した時点で、仙台市より代理で支払われることなどは可能でしょうか。	市が債権者となる修繕費につきましては、非公募指定管理者がその手続きを行うこととなりますが、公募指定管理者への支払いとは切り離して考えております。
56	施設設備の計画的交換・修繕業務について	仕様書 P61 施設設備の計画的交換・修繕業務	本業務にかかる費用（工事費）が指定管理料に含まれる場合、過去5年間の実績金額をご教示ください。	「非常用バッテリー交換業務」、「非常用照明設備交換業務」、「火災報知器・煙感知器等交換業務」について過去3年間の実績を別途ホームページに掲載します。「共用部LED照明設備（ライトユニット）交換業務」と「設備交換等を含む中規模実績業務」（仕様書63P）は新規の業務のため、実績はありません。

仙台市営住宅等及び共同施設の指定管理業務 質問回答

No.	質問	質問項目	質問内容	回答
57	施設設備の計画的交換・修繕業務について	仕様書63ページ (5)設備交換等を含む中規模修繕業務「～建物本体の工事となる範囲までには至らない程度の内容～」	項目、範囲、規模について、過去の実績等、参考となる例示を希望	No56の回答とおりとなります。
58		仕様書48ページ,61ページ (1)非常用バッテリー交換業務	消防用設備保守点検業務にも「非常照明設備用等のバッテリー搭載型設備の交換についても本業務に含む(P48)」と記載があり、14.計画的交換にもバッテリー更新の項目があるが、どちらの予算でバッテリー交換を行うのか	非常用照明バッテリー交換業務の費用は、計画的交換業務の予算に計上していただきます。
59		仕様書49ページ,62ページ P.49.(10)「住戸内にある火災警報器等の交換については、非公募～」 P.62(3)～火災警報器及び煙感知器等について、法定耐用年数～	火災警報器等の交換について、仕様書の49ページには非公募指定管理者が行うと記載があり、62ページには公募指定管理者の業務として記載があるため、どちらの担当業務となるのか。	仕様書の49ページは誤りです。住戸内の火災報知器の交換業務は公募指定管理者が行っていただきます。
60		仕様書62ページ P.62(3)～火災警報器及び煙感知器等について、法定耐用年数を経過	火災警報器及び煙感知器等について、法定耐用年数は消防法等による規定があるか伺いたい	消防法での規定はありませんが、社団法人「日本火災報知機工業会」が発表している10年を目安とします。
61	排水管清掃業務について	仕様書34ページ [3]3(1)①、⑥の記載内容。「①～詰まりなどの苦情があった場合は、速やかに清掃～⑥各戸の専用排水管～申込があった～同意を得たうえで～」	入居者に積極的に申し込みを募るのか、その場合の費用については現場で精算してよろしいか。	専用排水管の清掃については、共用排水管の定期清掃時に併せて申し込みがあった場合は、公募指定管理者負担で実施します。なお、申し込み受付の周知方法については、別途協議します。また、定期清掃時以外に申し込みがあった場合は、入居者負担といたします。
62		仕様書P34 3(1)⑥各戸の専用排水管清掃の費用負担について	排水管清掃業務のうち、各戸の専用排水管の清掃については、入居者負担となるのでしょうか。	
63		仕様書P34 2 対象施設及び設備	各年度の実施予定を示されているが「設備一覧」の数量と差異が生じた場合の処理をお示ください。	

仙台市営住宅等及び共同施設の指定管理業務 質問回答

No.	質問	質問項目	質問内容	回答
64	給水施設等維持業務について	設備一覧 給水施設維持施設一覧	向原市営住宅の給水方式については、圧力方式とありますが、直結給水方式に変更済みとの認識でよろしいでしょうか。	圧力方式は誤りです。正しくは直結直圧方式です。 なお、向原1,2,3棟と茂庭第一25-5、25-6、25-7、25-8棟は対象外となります。 また、郡山6-8棟、鶴ヶ谷第二5B2棟、卸町にも追加がありましたので、ホームページに追加で掲示します。
65		仕様書40ページ ポンプ等設備点検の回数について	ポンプ等設備点検の回数条件が明記されていないことについて。7項の除草、8項のヒーター管理がそれぞれ年2回になっているが、ポンプ等設備点検の回数についても提示願う。	一般財団法人法人建築保全センター編集発行「建築保全業務共通仕様書 4. 5. 7ポンプ」記載の通りとなります。
66	消防設備等保守点検について	仕様書49ページ P.49_(8)「一部の～遠隔監視～すること。障害信号～原因を把握のうえ、復旧等～」	遠隔監視の対象が別添資料に無い。障害信号への対応の事例は。	資料10-1、10-2に追記したものを、ホームページに掲示します。
67	環境整備業務について	設備一覧 資料15 立木等一覧	立木等一覧において、高木、中木の本数及び寄植等、除草の面積等が 現地と相違があるときはどのように対応すればよろしいでしょうか。	現状に合わせて協議させていただきます。
68	指定管理者業務仕様書 [13]建築物定期点検業務について	仕様書P58 2対象施設整備及び設備	対象棟数の合計が342棟となっておりますが、「共同施設の整備一覧」中太白区83-110が欠番となっているため②142棟の根拠をお示しください。	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。
69	指定管理者業務仕様書 [9]昇降機施設点検業務について	仕様書P50 3業務内容	「昇降機点検・保守業務はフルメンテナンス業務とし、その昇降機の製造会社、系列下にある保守管理会社又は点検・保守管理ができる者によるものとする。」とあるが鶴ヶ谷第1市営住宅5棟1号機及び2号機 鶴ヶ谷第1市営住宅6棟1号機及び2号機のメーカーの記載がないため製造会社名をお示し願いたい。	記載が漏れておりました。 製造会社名は以下のとおりとなります。 鶴ヶ谷第1市営住宅5棟1号機及び2号機：(株)日立製作所 鶴ヶ谷第1市営住宅6棟1号機及び2号機：(株)日立製作所
70	卸町、田子西、荒井東の緊急修繕、卸町の給水設備点検、防火設備定期点検の仕様について	(該当資料なし)	卸町、田子西、荒井東の緊急修繕、卸町の給水設備点検、防火設備定期点検については、現行の仕様に含まれていますが、対象外に変更との認識でよろしいでしょうか。	ご質問のあった3団地における当該業務につきましては、今回の仕様にすべて含めていただきます(現行の仕様に含まれていない、卸町団地の消防用設備等保守点検業務が追加されることとなります)。 「仙台市営住宅等及び共同施設の設備一覧」における指定管理者が管理を行う区分につきまして、修正版をホームページに掲示いたします。

仙台市営住宅等及び共同施設の指定管理業務 質問回答

No.	質問	質問項目	質問内容	回答
71	指定期間中に追加が見込まれる業務について	仕様書81ページ 田子西と荒井東の維持保全業務、駐車場ゲート等設置など追加業務	追加となる項目と費用が不明なので、今回の事業費に計上しなくてもよろしいか。	お見込みのとおりです。
72	定例会議事録の提出について	仕様書5ページ (3)定例協議会等②司会・議事録等 公募指定管理者が記録～後日、本市及び非公募～確認を得る	確認方法について、電子メール等による対応は可能か？また確認後の提出方法について伺いたい。	定例会議事録の確認にあたっては、電子メール等による対応は可能として、確認後の提出方法については、正式な書面をもって提出していただきます。
73	共通仕様書 3. 業務体制について	仕様書P4 ②指定管理者事務室	業務体制に記載されている指定管理者事務室とは、何を行うための事務室でしょうか。この事務室は個室をイメージしているのでしょうか。	指定管理の業務を行う事務室を指します。業務上、個人情報を取り扱うこととなるため、入室制限や入退室管理、個人情報に係る書類の保管等が適切に行われている環境が必要となることから、個室又は同等のスペースを想定しております。
74	施設維持管理上のセルフモニタリングの実施について	仕様書P12 施設維持管理上のセルフモニタリングの実施について	セルフモニタリングの調査内容(点検項目)、水準はどのようにお考えでしょうか。	モニタリングの基準となるものを、別途、ホームページに掲示します。
75	指定管理者協定の締結について	要項P28 協定の締結(6)の指定管理者の引継ぎについて	指定管理者として新たに指定された事業者と現行の指定管理者との引継ぎは新指定管理者が設定、準備をされるのでしょうか。	現行の指定管理者と新指定管理者の双方で協議のうえを進めていただきます。
76	様式4 集合住宅の管理業務に関する実績書について	要項 様式編 様式4	様式4 集合住宅の管理業務に関する実績書の【その他住宅】に記載する管理実績の実績を証明する資料は添付しなくてもよろしいのでしょうか。	特に提出の必要はありません。
77	業務組織に記載している各種委員会の規定等の添付について	様式5-4 業務組織体制等	当該団体の中に、種々委員会等の組織を設けている。事業計画書作成に当たり業務組織体制を作成しているが、規定等の定めを参考として添付する必要はないのでしょうか。	各団体で独自で業務組織体制を作成している場合は、規定等を参考として添付願います。