

川崎市営住宅の（一部指定管理業務の）指定管理者の募集に係る質問への回答（第1回目）

No	資料	項目	質問	回答
1	募集要項	6 応募手続（4）応募書類の提出	応募書類のうち、（ケ）法人等に関する添付書類の「b 直近2期分の事業実績書及び収支計算書」について、収支計算書は一般的に非営利組織で作成されるものと承知しておりますが、当社は一般法人であるため、（ケ）dに記載の貸借対照表および損益計算書の提出で差し支えないかご教示ください。	bの「事業実績書や収支計算書」は一般的に非営利組織が作成するものになりますので、一般法人の場合は、bの代替としてcの「事業計画書及び収支予算書」の提出をお願いします。
2	募集要項	6 応募手続（4）応募書類の提出	応募書類のうち、（イ）団体の概要（様式2）に記載されている※の「別途、団体・法人の定款・寄付行為、登記証明書、役員名簿、組織図、法人の事業報告書、財産目録、損益計算書、法人税・法人市民税の証明書、法人概要パンフレット等の添付について」ですが、（ケ）法人等に関する添付書類と内容が重複しているように思われます。つきましては、（ケ）法人等に関する添付書類に該当書類を添付している場合は、（イ）団体の概要（様式2）には改めて添付する必要がないかご教示ください。	重複する資料の改めでの添付は不要とします。
3	募集要項	6 応募手続（4）応募書類の提出	応募書類のうち、（ケ）法人等に関する添付書類の「i 法人にあっては、直近2年間の法人税納税証明書及び消費税納税証明書」についてお伺いいたします。 （イ）団体の概要（様式2）の※に記載されている「法人税・法人市民税の証明書」を含め、以下の書類を提出すれば不足はないか、ご確認いただけますでしょうか。 ・納税証明書（国税）その1・納税額等証明用 法人税（直近2年分） ・納税証明書（国税）その1・納税額等証明用 消費税及び地方消費税（直近2年分） ・川崎市法人市民税納税証明書（直近2年分）	提示された書類で構いません。ただし、3点目の川崎市法人市民税納税証明書（直近2年分）については、川崎市に事務所がなければ（法人市民税の納税証明書は）存在しないため、代わりに地方法人税の納税証明書でも問題ありません。
4	募集要項	6 応募手続（5）運営状況の視察	令和8年5月から6月までに管理状況の視察を行う、とありますが、応募資料の提出後の調整という内容とどちらが正しいのでしょうか。	応募資料の提出後の調整となります。

No	資料	項目	質問	回答
5	募集要項	7 応募資格・条件	7応募資格・条件について、本業務は賃貸不動産管理業に該当することから、本公募への申請時点で賃貸不動産管理業の登録は必須との認識でよろしいでしょうか。また、指定管理業務開始にあたっては管理受託契約締結前の重要事項説明の実施、管理受託契約締結時の書面の交付が必須との認識でよろしいでしょうか。	賃貸住宅管理業については、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて管理業務（「賃貸住宅の維持保全を行う業務」又は「賃貸住宅の維持保全を行う業務」及び「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」を併せて実施する業務）を行う事業のことをいうものとされており、本件の業務からすると必須との認識ではありませんが、事業者により御判断ください。以降についても前段により御承知ください。
6	募集要項	7 応募資格・条件	募集要項中 7 応募資格・条件に「(4) 地方自治法施行令の規定によって川崎市における一般競争入札等の参加を制限されていないもの」とありますが、川崎市競争入札参加資格名簿への登録を行うことが応募資格・条件になりますでしょうか。また、登録の必要な場合、業種の指定はありますでしょうか。	指定管理者への応募後、契約までに、川崎市競争入札参加資格名簿への登録を行っていただくことが必要です。業種：その他
7	募集要項	11 指定管理者が行う業務	「11 指定管理者が行う業務」について、「イ 市営住宅等の設備維持管理に関する業務」について、保守点検や巡回時等に判明した不具合箇所の修繕については、貴市又は管理代行者の責任において実施するとの認識でよろしいでしょうか。	昇降機は予防保全を含むフルメンテナンス契約により提案いただくため、指定管理者による対応となります。その他の設備については、仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」に即し点検・巡回を指定管理者が行い、市又は管理代行者が修繕を行います。
8	募集要項	13 指定管理業務に要する経費（2）指定管理料の上限額	記載の各年度の上限金額については、特定公共賃貸住宅の管理に係る経費は除外されているとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
9	募集要項	13 指定管理業務に要する経費（2）指定管理料の上限額	募集要項記載の指定管理業務に関する経費上限額について、令和9年度から令和13年度になるにあたり、上限金額が上昇していますが、各年度の貴市の積算内訳をご教示ください。また、上昇率の根拠も併せてご教示ください。	積算内訳についてはお示しいたしません。過年度における管理代行者の人件費を含む業務実績額を基に物価及び人件費の上昇率を加味しています。

No	資料	項目	質問	回答
10	募集要項	13 指定管理業務に要する経費 (2) 指定管理料の上限額	募集要項記載の指定管理業務に関する経費上限額について、令和9年度の上限金額が139,372千円(税込)となっていますが、「資料1 過年度における経費一覧等(2)市営住宅の設備維持管理に関する業務」の令和6年度の実績合計額(246,225千円)よりも下回っておりますが、どのような積算をされたかご教示ください。	指定管理料の上限額は市営住宅の指定管理に関する仕様書(駐車場の管理及び設備の維持・保守編)P10の9(2)のとおり「市営住宅の駐車場の管理に関する業務、市営住宅の設備維持管理に関する業務並びにその他の事項に要する経費」から市営住宅の入居者からの駐車場の利用料金収入を差し引いた額としているものです。 これは、指定管理業務開始後における入居者の駐車場利用料金収入は指定管理者の収入となるためです。 なお、「市営住宅の駐車場の管理に関する業務、市営住宅の設備維持管理に関する業務並びにその他の事項に要する経費」については、本件業務を行う人件費、事務費及びその他要する経費を併せて見込んでいただくものとなります。
11	募集要項	14 市と指定管理者のリスク分担に関する事	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。)	指定管理料に見込んでいる物価変動を超える変動への対応については、市内の指定管理施設全体を対象に実施する場合がありますが、個別の指定管理施設を対象に実施するものではありません。 予測不可能な金利物価の変動により指定管理業務継続が困難となり、利用者へのサービスを中断せざるを得ない場合についてはリスクの負担区分のとおり協議事項となります。
12	募集要項	14 市と指定管理者のリスク分担に関する事	今回公募の資料に記載のない指定管理期間中や指定管理期間開始前の建て替えにより増減となる団地の保守点検等の費用については今回の提案の対象外となり、募集要項「14 市と指定管理者のリスク分担に関する事」の「施設・設備の増減」の項目により協議事項となり、指定管理料が増減するとの認識でよろしいでしょうか。	協議の対象となる点についてお見込みのとおりです。指定管理料の増減についても協議事項となります。
13	募集要項	14 市と指定管理者のリスク分担に関する事	今回公募に伴い開示された情報(団地数・棟数・対象設備等)について、管理開始前に変更や修正があった場合は、募集要項「14 市と指定管理者のリスク分担に関する事」の「施設・設備の増減」の項目により協議事項となり、指定管理料が増減するとの認識でよろしいでしょうか。	協議の対象となる点についてお見込みのとおりです。指定管理料の増減についても協議事項となります。

No	資料	項目	質問	回答
14	募集要項	14 市と指定管理者のリスク分担に関する事	施設や設備の損傷について「小破修繕・簡易な工事（250万円以下）」について、指定管理者負担となっていますがこちらの対象は駐車場に関する修繕であり、年度末に精算されるものとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
15	募集要項	16 業務の引継ぎに関する事	指定管理期間開始前の準備に関して、現行の管理代行者からも(2)記載と同様の引継ぎを頂けるとの認識でよろしいでしょうか。	指定管理期間開始前において、現行の管理代行者から円滑に支障なく業務が遂行できるよう引継ぎを行っていただきます。
16	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」（4ページ）	6 指定管理者が行う業務 （1）市営住宅の駐車場の管理に関する業務	6指定管理者が行う業務のうち、(1)ア(i)の駐車場利用料金の徴収及び収納業務について、貴市が口座振替ができる銀行の一覧がありますが、指定管理者への移行に伴い、口座振替収納ファクター会社を使用する際に現在の口座振替のデータを銀行間で行うことは可能か現在の金融機関へご確認いただけますでしょうか。	事業者決定後の調整事項をさせていただきます。
17	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」（5ページ）	6 指定管理者が行う業務 （1）市営住宅の駐車場の管理に関する業務	6指定管理者が行う業務のうち、(キ)自治会による駐車場管理を行っている自治会があるかと思いますが、今後自治会の解散などの理由により自治会での管理が難しい自治会がありましたら対象自治会をご教示ください。	川崎市営住宅の指定管理に関する仕様書（駐車場の管理及び設備の維持・保守編）の6(1)キに記載の住宅以外について、具体的に把握しているものはありませんが、指定管理業務開始前において指定管理者と各住宅の自治会で自治会による駐車場管理を行うか協議により決定いただくこととなります。
18	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」（5ページ）	6 指定管理者が行う業務 （1）市営住宅の駐車場の管理に関する業務	過去4年間の自治会への駐車場管理委託費用の総額をご教示ください。 また、自治会による駐車場管理を行っていない市営住宅は当該業務を指定管理者が行うという認識でよいでしょうか。	過去4年間の自治会への駐車場管理委託費用の総額は次のとおりです。 令和4年度 12,828,000円 令和5年度 12,678,000円 令和6年度 12,516,000円 令和7年度 12,336,000円 自治会による駐車場管理を行っていない市営住宅の駐車場管理は指定管理者により実施してください。
19	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」（6、7ページ）	6 指定管理者が行う業務 （2）市営住宅の設備維持管理に関する業務	直近3年間における各保守点検業務の受託業者名を、年度別・業務別にご教示ください。	別紙の業者一覧を御確認ください。

No	資料	項目	質問	回答
20	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」 (6ページ)	6 指定管理者が行う業務 (2) 市営住宅の設備維持管理に関する業務	昇降機施設維持管理業務において蟹ヶ谷槍ヶ崎住宅4号棟の二基については、現行の独立系保守会社による保守点検を前提とした提案が可能との理解でよろしいでしょうか。また、その他の住宅についても、法令及び仕様書の要件を満たすことを前提に、製造メーカー以外の独立系保守会社への変更を含む提案は可能でしょうか。	蟹ヶ谷槍ヶ崎住宅4号棟の二基については、独立系保守会社による保守点検会社による提案が可能です。 その他の住宅については、予防保全を含むフルメンテナンス契約により、製造メーカーによる保守点検を提案してください。
21	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(9ページ)	8 職員配置(2) 組織・人員配置	9ページ8(2)イの統括責任者のもとに配置する「責任者」については、「駐車場の管理」と「設備の維持・保守」それぞれの業務に対して別の者を配置しても差し支えないでしょうか。	「駐車場の管理」と「設備の維持・保守」それぞれの業務に対してそれぞれ別の責任者を配置しても差し支えありません。
22	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(11ページ)	9 管理・運営に要する費用(2) 指定管理料の上限額	指定管理料の上限は「市営住宅の駐車場の管理に関する業務、市営住宅の設備維持管理に関する業務並びにその他の事項に要する経費」から「市営住宅の入居者から駐車場の利用料金収入」を差し引いた額と記載があります。ただ、資料1に記載の過去の経費一覧の合計より駐車場収入料のほうが多いので、引き算をするとマイナスになります。この意味合いをご指示願います。	「市営住宅の駐車場の管理に関する業務、市営住宅の設備維持管理に関する業務並びにその他の事項に要する経費」については、本件業務を行う人件費、事務費及びその他要する経費を併せて見込んでいただくものとなり、そこから「市営住宅の入居者から駐車場の利用料金収入」を差し引いた額が提案いただく指定管理料となるものです。 資料1の(2)については、管理代行者が再委託先に対して執行した金額を参考にお示ししたものであり、管理代行者側の人件費や事務費等を含まない額となっています。
23	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(11ページ)	9 管理・運営に要する費用(2) 指定管理料の上限額	指定管理料の上限額について、令和9年度～13年度までの上限額は利用料金収入を差し引いた額という認識で問題ありませんでしょうか。	お見込みのとおり。
24	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(11ページ)	9 管理・運営に要する費用(3) 収入見込(駐車場の利用料金の過去の収入額実績)	記載の令和4年～令和6年度の駐車場利用料金収入の実績がありますが、こちらは税込・税抜どちらになりますでしょうか。また、様式8-1利用料金収入に記載する駐車場利用料金収入は税込みの認識でよろしいでしょうか。 また、令和7年度の駐車場利用料金収入の台数及び金額の実績をご教示ください。	令和4年度から令和6年度の駐車場使用料金収入の実績は税込です。 様式8-1の利用料金収入については税込となります。 令和7年度の駐車場使用料金収入については現時点で未確定のためお示しすることができません。また、台数については募集要項及び仕様書に令和8年4月1日時点での入居者利用の駐車場区画数をお示ししておりますので、そちらで御承知ください。

No	資料	項目	質問	回答
25	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(11ページ)	9 管理・運営に要する費用 (4) 支出見込	川崎市営住宅の指定管理に関する仕様書(駐車場の管理及び設備の維持・保守編)9管理運営に関する費用(4)記載の表に経費の全額を指定管理業務として見込むもの(A)と経費の98.5%を指定管理業務の経費(B)、1.5%を特定公共賃貸住宅に係る経費(C)として見込むものと記載がありますが、表中にそれぞれ(A)の費用として自家用電気工作物管理業務・雨水流出抑制施設保守管理業務・樹木点検業務がありますが、同様に(B)と(C)の費用にも同様の項目がありますが、それぞれ(A)(B)(C)で見込むべき費用の項目を改めてご教示ください。	<p>(A) 経費の全額を指定管理業務として見込むもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の管理</li> <li>・駐車場の管理に係る資材の購入及び軽微な修繕</li> <li>・緊急通報システム点検業務</li> <li>・電動シャッター施設維持管理業務</li> <li>・遊具点検業務</li> <li>・自動ドア施設維持管理業務</li> </ul> <p>(B) 経費の98.5%を指定管理業務の経費とするもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昇降機施設維持管理業務</li> <li>・給水施設(簡易専用水道及び小規模受水槽水道並びに水道直結増圧ポンプ)維持管理業務</li> <li>・自家用電気工作物管理業務</li> <li>・消防設備維持管理業務</li> <li>・雨水流出抑制施設保守管理業務</li> <li>・樹木点検業務</li> </ul> <p>(C) 経費の1.5%を特定公共賃貸住宅に係る経費とするもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昇降機施設維持管理業務</li> <li>・給水施設(簡易専用水道及び小規模受水槽水道並びに水道直結増圧ポンプ)維持管理業務</li> <li>・自家用電気工作物管理業務</li> <li>・消防設備維持管理業務</li> <li>・雨水流出抑制施設保守管理業務</li> <li>・樹木点検業務</li> </ul> <p>となります。掲載資料については差替えを行っておりますので、改めて御確認いただければと思います。</p>
26	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」		市営住宅入居者による駐車場契約について、1世帯または1名義で複数台の契約は可能でしょうか。可能な場合は、適用条件、優先順位及び運用ルールをご教示ください。	「川崎市営住宅駐車場管理運営要綱」に基づき、申請時点で駐車場区画に空きがある場合は複数台の契約を可能としています。 運用に関しては「川崎市営住宅駐車場管理運営要綱」第5条及び第6条を御確認ください。

No	資料	項目	質問	回答
27	仕様書「駐車場外部解放編」(4、5ページ)	6 指定管理者が行う業務 (1) 市営住宅の駐車場等の空き区画等の外部解放による有効活用に関する業務 キ 外部解放に係る経費	「外部解放実施済みの区画・敷地を引継いで実施する部分」については、指定管理開始初年度に限り、外部解放に係る機器を新たに設置する費用を最大2,300万円まで定額部分から控除できる旨の記載があります。この初期費用控除は、外部解放実施済みの区画・敷地にのみ適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり。
28	仕様書「駐車場外部解放編」(4ページ)	6 指定管理者が行う業務 (1) 市営住宅の駐車場等の空き区画等の外部解放による有効活用に関する業務 キ 外部解放に係る経費	定額部分として示されている46,000,000円について、収支予算書様式では「金額は税込、消費税は10%として記載」とありますが、本納付金額についても税込金額として理解してよろしいでしょうか。	納付金は課税対象外ですので、税区分なしのものとして、御理解いただければと思います。
29	仕様書「駐車場外部解放編」(4ページ)	6 指定管理者が行う業務 (1) 市営住宅の駐車場等の空き区画等の外部解放による有効活用に関する業務 キ 外部解放に係る経費	「外部解放実施済みの区画・敷地を引継いで実施する部分」については、定額部分として年間46,000,000円を納付する旨の記載がありますが、当該区画・敷地に係る収入が46,000,000円を超過した場合には、その超過分は指定管理者の収入となり、逆に46,000,000円を下回った場合であっても不足分の補填や返金はなく、指定管理者の負担となるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
30	仕様書「駐車場外部解放編」(4ページ)	6 指定管理者が行う業務 (1) 市営住宅の駐車場等の空き区画等の外部解放による有効活用に関する業務 キ 外部解放に係る経費	「6 指定管理者が行う業務」の(1)キについて、「外部開放実施済みの区画・敷地を引き継いで実施する」とありますが、これは現在実施している事業者をそのまま引き継ぐとの認識でしょうか。それとも、現在実施している区画を新たな指定管理者が引継ぎ外部開放を行うとの認識でしょうか。	現在実施している事業者との契約は令和9年3月31日までとなりますので、現在実施している区画を新たな指定管理者が引継ぎ外部解放を行うこととなります。この際に、現在実施している事業者を継続するか、新規の事業者により実施するか等は指定管理者の判断によるものとなります。

No	資料	項目	質問	回答
31	仕様書「駐車場外部解放編」(4ページ)	6 指定管理者が行う業務 (1) 市営住宅の駐車場等の空き区画等の外部解放による有効活用に関する業務 キ 外部解放に係る経費	既に外部解放を実施している既存地について、仮に区画番号1~10を時間貸し駐車場として活用している場合に、隣接する区画番号11・12が空いていたときは、区画番号1~12を一体の事業地として活用することは可能でしょうか。あわせて、その場合の区画番号11・12に係る収益は、新たに実施した部分として「変動部分」に該当するとの理解でよろしいでしょうか。さらに、当該収益を変動部分として取り扱うことが可能な場合、既存区画と新規区画を一体運用しているケースにおいては、区画数(台数)按分により変動部分相当額を算定する考え方でよろしいでしょうか。	既存地に隣接する区画を新たに含めて一体の事業地として活用することは可能です。その場合収益(御質問においては区画番号11・12に係る部分)は新たに実施した部分として「変動部分」に該当します。御質問の「さらに」以下は当該区画の運用方法によるものと考えますが、概ねお見込みのとおりと考えます。
32	仕様書「駐車場外部解放編」		障害者用区画については、入居者の利便性確保の観点から、「利用中の区画」として取り扱い、外部解放の対象区画から除外する理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
33	仕様書 別紙		各保守点検の仕様について、現在の管理代行者が実施している内容と対象及び点検実施内容の相違点をご教示ください。	各保守点検の仕様について、現在の管理代行者が実施している内容との相違点はありません。対象の状況に合わせて、仕様書の範囲で管理代行者が設備の維持管理を行っています。
34	仕様書 別紙3	昇降機施設維持管理業務 取扱要領	エレベーターのリニューアル予定がありましたら対象数・時期・アフター期間をご教示ください。	指定管理期間中のリニューアル着手予定については、次のとおりですが、計画の変更により時期が変わる可能性があります。 令和9年度 3基 令和10年度 6基 令和11年度 6基 リニューアル後のアフター期間については、現時点でお示しすることは難しいものと考えております。
35	仕様書 別紙3	昇降機施設維持管理業務 取扱要領	昇降機施設について毎月定期的に巡回のうえ点検等を実施する旨の記載があります。これを踏まえ、国土交通省が公表しているエレベーター保守・点検業務標準契約書に基づく運用として、毎月の点検を遠隔点検により実施し、現地での有人点検を3か月に1回実施する方法による提案は可能でしょうか。	仕様を満たしたうえで、国土交通省のエレベーター保守・点検業務標準契約書に基づく運用として、遠隔点検によることは可能とします。ただし、設置後20年を超える昇降機については、現行、安全面から月2回の点検を実施しているところです。

No	資料	項目	質問	回答
36	仕様書 別紙3	昇降機施設維持管理業務 取扱要領	点検頻度について「毎月定期的に」と記載がありますが、エレベーターの設置年数は特段関係なく、月1回の点検実施であれば要件を満たしているとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり。 ただし、設置後20年を超える昇降機については、現行、安全面から月2回の点検を実施しているところです。
37	仕様書 別紙3、7	昇降機施設維持管理業務 取扱要領 緊急通報システム定期点検 業務取扱要領	昇降機施設維持管理業務及び緊急通報システム点検業務につきましては、別紙3及び別紙7の別表の「保守業者」欄に記載されている事業者（メーカー又は設置業者）と契約するものと考えてよろしいでしょうか（蟹ヶ谷槍ヶ崎住宅4号棟の昇降機を除く）。	お見込みのとおりです。ただし、緊急通報システムについて、機器設置業者による保守期間が経過した等の理由により実際に機器設置業者による点検の継続が困難であることが判明した場合には協議事項とさせていただきます。
38	仕様書 別紙4	簡易専用水道施設維持管理業務取扱要領	業務内容に「毎月定期に簡易専用水道施設を巡回し、残留塩素の測定及び色、匂い、味の水質検査をするとともに、機械各部の作動状況の点検及び保守を行うものとする。」とありますが、本内容の現在の実施業者を教えてください。	令和8年度は管理代行者が入札を実施した結果、市南部（川崎区、幸区、中原区）は株式会社神奈川保健事業社、市北部（高津区、宮前区、多摩区、麻生区）は株式会社フジ工設が実施業者となりました。
39	仕様書 別紙4別表	簡易専用水道及び小規模 受水槽水道一覧	100㎡超の受水槽がありますが、これは専用水道に該当しますでしょうか。該当する場合は過去3年分の実績金額、点検頻度及び点検仕様、水道技術管理者の選任の有無及び選任が必要な場合は現在の水道技術管理者をご教示ください。	専用水道には該当しません。
40	仕様書 別紙5	水道直結増圧給水施設維持管理業務取扱要領	(3)体制に水道技術管理者の設置の記載がありますが、本施設は水道直結増圧給水設備であり、水道技術管理者の設置は不要との認識ですが、設置は不要との認識でよろしいでしょうか。	設置は不要との認識です。

No	資料	項目	質問	回答
41	仕様書 別紙5	水道直結増圧給水施設維持管理業務取扱要領	別紙5「水道直結増圧給水施設維持管理業務取扱要領」第4(1)アに「機械製造業者による機械各部、周辺環境の作動状況の点検及び保守を行うものとする」とありますが、これは製造業者（メーカー）による実施に限定する趣旨ではなく、当該業務に必要な技術力及び実施体制を有する者による点検・保守を求める趣旨との理解でよろしいでしょうか。つきましては、現行受託者又は本業務仕様を満たす技術力・実施体制を有する事業者であれば、メーカー以外の事業者による保守点検業務の実施も可能かご教示ください。また、各住宅に設置されている製造メーカーと台数、型番をご教示ください。	該当業務の仕様を満たす技術力及び実施体制を有する事業者であれば実施可能という認識です。 各住宅に設置されている製造メーカー・台数・型番は点検報告書により御確認いただければと思いますので、閲覧を希望する場合は市営住宅管理課までお問合せください。
42	仕様書 別紙7	緊急通報システム定期点検業務取扱要領	各住宅に設置されている緊急通報装置の台数・型番をご教示ください。	台数・型番を記載した資料はございませんが、点検報告書において設置住戸数等は確認可能ですので、閲覧を希望する場合は市営住宅管理課までお問合せください。
43	仕様書 別紙7	緊急通報システム定期点検業務取扱要領	緊急通報システム定期点検業務取扱要領別表に記載のある「機器設置業者による保守期間」と「機器設置業者による点検期間」について、それぞれどのような内容かご教示いただけますでしょうか。また、それぞれの期間の記載のないものについてどのような意味合いとなっておりますでしょうか。	いずれの住宅においても指定管理期間中は機器設置業者による点検を実施するものと御理解いただければと思いますが、機器設置業者による保守期間が経過したものについて、機器設置業者による点検の継続が困難な場合が考えられるため一部住宅において記載を行っております。なお、令和8年度においては別表記載の業者に実施いただいております。 実際に機器設置業者による点検の継続が困難であることが判明した場合には協議事項とさせていただきます。
44	仕様書 別紙8	電動シャッター施設維持管理業務取扱要領	電動シャッター施設維持管理業務取扱要領記載の河原町住宅の電動シャッター6基について、現行保守点検業者と設置メーカー・型番についてご教示ください。	現行の保守点検業者業者：寺尾サッシ工業株式会社 設置メーカー：文化シャッター 型番：EGR50XG
45	仕様書 別紙9	遊具点検業務取扱要領	点検の対象となる遊具の内訳（滑り台やブランコ等）台数を住宅毎にご教示ください。	各住宅に設置されている遊具は点検報告書により御確認いただければと思いますので、閲覧を希望する場合は市営住宅管理課までお問合せください。

No	資料	項目	質問	回答
46	仕様書 別紙10	消防設備点検維持管理業務 取扱要領	連結送水管耐圧試験については、本業務の実施対象外との認識でよろしいでしょうか。対象となる場合は、設置年度、耐圧試験実施履歴及び次回耐圧試験実施年度、対象住宅をご教示ください。	有資格者による点検において、連結送水管耐圧試験を行っています。なお、令和8年度は市南部で9物件14系統、市北部は6物件14系統での実施を予定しています。
47	仕様書 別紙10	消防設備点検維持管理業務 取扱要領	川崎市では共同住宅において建築基準法12条点検の対象外との認識ですが、記載の建築基準法第12条第1項（4項）の点検の実施は必要となりますでしょうか。	「別紙10 消防設備点検維持管理業務取扱要領」に記載のとおり、1年に1回（総合点検時）建築基準法第12条第1項（4項）に準じる定期点検を実施・報告することとしてください。
48	仕様書 別紙10	消防設備点検維持管理業務 取扱要領	対象となる消防設備について、各住宅毎の設備内訳をご教示ください。	消防設備の点検報告書により御確認いただければと思いますので、閲覧を希望する場合は市営住宅管理課までお問合せください。
49	仕様書 別紙12	雨水流出抑制施設保守点検 業務取扱要領	緊急対応業務として、「大規模な洪水・地震の発生に備え・・・その都度、非常点検を行うこと」とありますが、大規模な洪水や線状降水帯等が発生時に点検を行う場合、生命や身体の危険性が伴う可能性があります。そのような場合であっても非常点検を実施する必要がありますでしょうか。	作業に従事する者に対して、生命や身体の危険が明らかに予測される状態においてまで、非常点検を求めるものではありません。
50	仕様書 別紙12	雨水流出抑制施設保守点検 業務取扱要領	各住宅の雨水流出抑制施設等の容量についてご教示ください。	容量が明確である施設は点検報告書に記載されています。点検報告書により御確認いただければと思いますので、閲覧を希望する場合は市営住宅管理課までお問合せください。
51	仕様書 別紙13	樹木点検業務取扱要領	点検対象となる樹木について、各住宅毎の高木・中木・低木それぞれの本数をご教示ください。	住宅毎の点検対象となる樹木の本数を記載した資料は作成しておらず、お示しすることができません。点検業務において、危険樹木の報告という形で実施しています。

No	資料	項目	質問	回答
52	資料 川崎市営住宅駐車場関係資料	募集要項の2の※2における「駐車場に関する資料の提供」についてお問合せがあった事業者に提供した「川崎市営住宅駐車場関係資料」に関する質問	中野島多摩川市営住宅の区画番号459～468、千年新町市営住宅（2・3号棟前）の区画番号178～182、宮内市営住宅の区画番号67～70及び84について、資料上「その他外部貸し等の実施区画」とありますが、各区画において現在実施されている事業内容をご教示ください。 あわせて、当該契約は次期指定管理者へ引き継ぐことが可能か、また、引継ぎが可能な場合は、現行の契約期間及び契約金額についても併せてご教示ください。	○中野島多摩川市営住宅：月極駐車場としての貸し出し 契約期間：R8.4.1～R9.3.31 契約金額：10,000/月（1区画当たり） ○千年新町市営住宅：月極駐車場としての貸し出し 契約期間：R8.4.1～R9.3.31 契約金額：14,000/月（1区画当たり） ○宮内市営住宅市営住宅：貸菜園利用者用駐車場としての貸し出し 契約期間：R8.4.1～R9.3.31 契約金額：39,000/月（3区画分）  市と事前協議の上、手続きを経ることで月極駐車場等として引継ぎすることが可能と考えております。
53	資料 川崎市営住宅駐車場関係資料	募集要項の2の※2における「駐車場に関する資料の提供」についてお問合せがあった事業者に提供した「川崎市営住宅駐車場関係資料」に関する質問	宮内市営住宅の駐車場空き区画については、現在、貸し菜園として外部開放されているものと認識しております。当該契約は次期指定管理者へ引き継ぐことが可能かご教示ください。また、引継ぎが可能な場合は、現行の契約期間及び契約金額についても併せてご教示ください。	宮内市営住宅の駐車場空き区画については、貸し菜園としてではなく、貸し菜園の利用者用駐車場として外部貸しを行っています。 市と事前協議の上、手続きを経ることで月極駐車場等として引継ぎすることが可能と考えております。
54	資料 川崎市営住宅駐車場関係資料	募集要項の2の※2における「駐車場に関する資料の提供」についてお問合せがあった事業者に提供した「川崎市営住宅駐車場関係資料」に関する質問	「既存外部解放実施済みの区画・敷地」、「その他外部貸し等の実施区画」及び「貸し菜園として外部開放しているもの」以外に、現在、既に外部開放を実施している区画・敷地又は事業があれば、その内容をご教示ください。あわせて、当該事業に係る契約は次期指定管理者へ引き継ぐことが可能か、また、引継ぎが可能な場合は、契約期間及び契約金額についても併せてご教示ください。（例：シェアサイクリング等）	○シェアサイクル事業 契約期間：R6.4.1～R9.3.31 契約金額748,761/年額 ○自動販売機 契約期間：R5.4.1～R10.9.30 契約金額3,217,524/年額  各事業について、引継ぎが可能であるかは市及び設置事業者との協議によるものと考えますが、引継ぎすることは可能と考えております。

No	資料	項目	質問	回答
55	資料 川崎市営住宅駐車場関係資料	募集要項の2の※2における「駐車場に関する資料の提供」についてお問合せがあった事業者に提供した「川崎市営住宅駐車場関係資料」に関する質問	資料の凡例において、赤色の囲みは「駐車場区画及び車路」と記載されていますが、赤色の囲み内にある駐車場区画のうち、個別に囲みの表示がない区画が外部開放対象区画との認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり。ただし、川崎市営住宅駐車場関係資料における青色枠は主に入居者が使用中の区画であるため、指定管理業務開始時において使用区画が変わっている可能性があります。入居者が使用中の区画の位置については、指定管理者において入居者との調整により変更は可能との認識です。また、設置後10年に満たない区画については外部解放の対象外となります。
56	資料 川崎市営住宅駐車場関係資料	募集要項の2の※2における「駐車場に関する資料の提供」についてお問合せがあった事業者に提供した「川崎市営住宅駐車場関係資料」に関する質問	南平市営住宅、千年新町市営住宅、蟹ヶ谷檜ヶ崎市営住宅、日進町市営住宅については、資料上、赤色の囲みの表示がありませんが、これらの住宅における駐車場区画は外部開放対象に含まれるか、ご教示ください。	含まれます。ただし、南平住宅17号棟の駐車場に関しては、令和10年度以降に外部解放の対象となります。
57	その他	(駐車場全般)	直近3年間における駐車場利用料の滞納件数、滞納率及び滞納額についてご教示ください。 また、指定管理期間開始前に発生した過年度分の滞納金について、指定管理期間中に納付があった場合、その収入の取扱いをご教示ください。	令和7年度の駐車場使用料収入に関しては現時点で未確定のためお示しすることができませんが、令和4～6年度における収納率のみお示ししますので参考としてください。 令和6年度 98.2%、令和5年度 98.4%、令和4年度 98.4%  指定管理期間開始前に発生した過年度の滞納金については、川崎市の収入となりますので、川崎市の納付書により納付するよう案内いただくこととなります。
58	その他	(駐車場全般)	各住宅の駐車場の総区画数とそのうち入居者の利用数及び外部解放区画数、空き区画数をご教示ください。 また、一人が複数の台数を契約することは可能でしょうか。	駐車場設置区画数は3,756区画、うち入居者利用区画数は1,799区画となります(令和8年4月1日現在)。 外部解放区画数は駐車場事業者へ215区画、その他の外部貸しが18区画となります。 契約については「川崎市営住宅駐車場管理運営要綱」に基づき、駐車場区画に空きがある場合は複数台の契約を可能としています。

No	資料	項目	質問	回答
59	その他	(駐車場全般)	指定管理者が行う駐車場利用料金制について、入居者から収納する駐車場利用料の債権は指定管理者にあるとの認識でよろしいでしょうか。	入居者から徴収・収納する駐車場利用料金は指定管理者の債権となります。(指定管理期間中に発生する利用料金が対象となります。)
60	その他	(駐車場全般)	今回の公募業務について、修繕は駐車場以外含まれていないとの認識ですが、設備異常により不具合が発生し、指定管理者が受け付け現地確認の結果、緊急修繕が必要となった際の修繕費用は管理代行者へ請求するとの認識でよろしいでしょうか。	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」の範疇外の緊急を要する修繕については、原則市又は管理代行者の対応となりますので、速やかに市又は管理代行者に連絡してください。
61	その他	(駐車場全般)	入居者が駐車場を利用するには敷金は必要でしょうか。必要な場合は、現行管理代行者から敷金が引き継がれるとの認識でよろしいでしょうか。	入居者が駐車場の利用を開始するにあたっての敷金は不要です。
62	その他	(駐車場全般)	入居者が駐車場を滞納された際に、何か月滞納したら退去となりますでしょうか。	駐車場使用料の滞納は公営住宅法上の明渡事由に該当しないため、退去を求めることはできません。 現在の運用としては、「川崎市営住宅駐車場管理運営要綱」に基づき、駐車場の契約期間を4/1～3/31までの一年度以内とし、引続き駐車場を利用する場合は毎年度（現在は2月頃）利用者が更新手続をする必要があり、駐車場使用料及び住宅使用料の滞納が1円でもあれば更新できない（翌年度4/1からの利用許可を出さない）こととしています。
63	その他		フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律に基づく定期点検が必要な団地をご教示ください。また、各団地の室外機等の出力数、点検頻度も併せてご教示ください。尚、過去5年分の実績をご教示ください。	該当する団地はありません。
64	その他		プレゼンテーションについて、以下の現予定をご教示ください。 ・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るか。 ・参加可能人数 ・プロジェクター等で資料の投影をしても良いか ・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か。	業者選定のためのプレゼンテーション・ヒアリング日時は、実施の2週間から3週間前を目途に応募者に通知します。入室可能人数や、使用可能な機器、配布・投影資料の規定については、当該通知において案内します。

No	資料	項目	質問	回答
65	その他		選定結果の通知をいただける時期、通知の手段（郵送・HPへの公開・電話等）をご教示ください。	川崎市長による指定管理予定者の最終決定の後、令和8年10月、ウェブサイト等での公表を予定しています。
66	その他		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。	このような事案は個別に発生経緯や原因が異なると思われるため、現時点で全ての類似事案の発生に関して指定管理者に帰責事由がなく責任を負わないとすることはできません。
67	その他		管理開始後すぐには、全施設の一斉点検を行うことは不可能のため、当社点検までの間、前管理者が行った点検等内容の瑕疵に起因し発生した不具合については、次期指定管理者が復旧対応を行うものの、それ以上の損害（怪我等二次被害の発生・修繕費用の増加）については、指定管理者は免責となる認識でよろしいでしょうか。	前管理者が行った点検などの内容の瑕疵に起因して発生した不具合であることが明らかである場合についてはお見込みのとおりと考えます。
68	その他		管理対象住宅における防火管理者業務や管理権原者は貴市又は管理代行者が行うとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり。
69	その他		夜間休日を含む設備異常に対する緊急対応の受付（オンコールや自動通報を含む）については、引き続き管理代行者が実施するとの認識でよろしいでしょうか。	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」及び「駐車場外部解放編」における「8 職員配置」において「指定管理業務に係る施設、設備の事故や故障等の緊急時には業務時間外でも受付、対応が可能であること」としているとおります。
70	その他		様式7-4（2）業務実施のための組織・人事配置における「勤務ローテーション」とは、職員の交代勤務などを指しますでしょうか。または、人事異動などジョブローテーションのことを指しますでしょうか。	職員の交代勤務などを指します。