

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2回目）

No	資料	項目	質問	回答
1	募集要項	14市と指定管理者のリスク分担に関すること (第1回質問の回答12、13)	今回HP上で公表されている各団地の設備に関する情報について、開示されている内容のみでは各住宅の機器の設置数や機器の種類などが不明な箇所があります。これらについても募集要項「14市と指定管理者のリスク分担に関すること」の「施設・設備の増減」の項目により協議事項となり、指定管理料の増減の対象となるとの認識でよろしいでしょうか。また、この協議の結果、提案した指定管理料の増額に伴い、記載の上限金額を超過することも問題ないとの認識でよろしいでしょうか。	「14市と指定管理者のリスク分担に関すること」の「施設・設備の増減」に関しては、不測の事態等により増減が生じる場合のリスクを想定しているものです。市または現管理代行者から提供可能な情報を元に御提案ください。なお各業務における経費は「資料1 過年度における経費一覧等」に記載の過去の実績の規模で概ね実施可能なものと考えております。
2	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(3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	市営住宅の駐車場利用料金について、減免が適用される場合の「収入」の考え方を教えてください。具体的には、①利用者からの納付額（減免後の金額）がそのまま指定管理者の利用料金収入となるのか、または②納付額は減免後であっても、収入としては減免前の利用料金額を計上する（減免相当は別途精算等される）取扱いとなるのか、どちらでしょうか。	利用者からの納付額（減免後の金額）を指定管理者の利用料金収入としてください。
3	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	過去の駐車場利用料金の改定実績について、改定の有無及び直近の改定額についてご教えてください。	駐車場の料金改定は平成17年、平成29年、令和3年に行っています。令和3年度の改定額は別紙の「令和3年度使用料改定」を参照してください。
4	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	仕様書には「川崎市では現在13行で口座振替を対象としている」と記載がありますが、口座振替登録の申請および口座振替の実施は、どのような方法で行われていますでしょうか。具体的には、(1) 利用者が希望する金融機関に申請し、当該金融機関が口座振替を実施しているのか、または(2) 利用者が市が委託する収納代行業者等に申請し、収納代行業者が各利用者の口座振替を実施しているのか、ご教えてください。	利用者が希望する金融機関に申請し、当該金融機関が口座振替を実施しています。
5	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	駐車場利用料金の徴収及び収納業務において、納付書の作成及び交付業務が含まれておりますが、納付書の発行については、川崎市で現在使用されているスキームを指定管理者が引き継ぐことは可能でしょうか。また、当該納付書に対応している支払チャネルについてご教えてください。 例：コンビニエンスストアでの支払い、Pay-easy（ペイジー）によるオンライン決済等	市が使用している納付書やスキームは引き継ぐことはできないため、指定管理者にて御用意ください。 なお、現在の市の納付書により納付可能な方法は、市の指定金融機関等の窓口納付となります。
6	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(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	スターブル藤崎住宅保守点検について川崎市住宅供給公社が行うとありますが、業務費用は指定管理料から支出するわけではないとの理解で良いでしょうか。もし指定管理料から支出する場合は計上すべき予算をご教えてください。	スターブル藤崎住宅に係る保守点検業務は川崎市住宅供給公社が行うため経費を計上する必要はありません。

No	資料	項目	質問	回答
7	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(8ページ)	7 指定管理業務実施におけるサービス基準(1)業務に関する対応	市営住宅の駐車場の管理にあたり、利用者が管理事務所に来訪するケースはありますか。ある場合、来訪の主な用件(例:申請・届出、料金・精算、紛失・問い合わせ、苦情対応等)、及び年間の来訪者数の目安をご教示ください。	直近3年分の駐車場に関する管理代行者事務所への来訪者数は以下のとおりです。(川崎・溝口に所在する2件の事務所の合計) 令和5年度:334件 令和6年度:279件 令和7年度:364件 主な用件としては、駐車場申請書類の提出になります。不正駐車等についての苦情も一定数含まれます。また、このほかに保管場所使用承諾証明書の発行(R7年度実績166件)、駐車場使用料の窓口収納(R7年度実績487件)のための来訪があります。
8	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(8ページ)	7 指定管理業務実施におけるサービス基準(1)業務に関する対応	現在の平日・休日・夜間(平日と休日)について、それぞれ入居者からの緊急修繕および保守・設備異常に関する受電件数をご教示ください。	令和7年度の入居者からの居室の修繕と設備に係る受電件数は3,711件です。そのうち、休日夜間の対応件数は834件です。居室の修繕と設備を分けた集計は行っておりませんので御了承ください。
9	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(10ページ)	9 管理・運営に要する費用(1)利用料金方式による運営について	現在の利用料金徴収頻度は月1回、翌月前払いでしょうか。また、現在口座振替を行っているファクター会社をご教示ください。	現在の駐車場使用料は、翌月分を前月に前払いとしていますが、市の会計上4月分のみ当月払いとしています。口座振替についても4月分は4月末に振替を行っています(4月、5月を併せて振替処理。)口座振替においてファクター会社は使用していません。
10	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(10ページ)	9 管理・運営に要する費用(1)利用料金方式による運営について	利用料金に係る業務は指定管理業務を担当する職員が兼務してよろしいでしょうか。	指定管理業務を担当する職員が兼務することは差し支えありません。
11	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	11ページ記載の駐車場利用料金収入の過去の実績(令和4年～6年度)において、利用区画数の減少と収入額の減少について減少要因をご教示ください。利用区画数減の数に対し収入額の減少額が大きいため、その理由も含めてご教示ください。	入居者の高齢化に伴う自動車利用をやめた方の増加等により利用区画数が減少していることが要因と考えられます。減少額の分析等は行っておりませんが、年度途中で利用を中止した方等が増えていることが考えられます。
12	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	「9 管理・運営に要する費用」の「(3) 収入見込」に記載されている「年度当初における利用区画数」について、令和6年度実績は1,962区画とされています。一方、「2 市営住宅等の概要」では、令和8年4月1日時点の利用区画数が1,799区画となっており、大きく減少しています。この減少理由についてご教示ください。	入居者の高齢化に伴う自動車利用をやめた方の増加等により利用区画数が減少していることが要因と考えられます。

No	資料	項目	質問	回答
13	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	駐車場利用数について、令和4年度から開示いただいておりますが、令和3年度以前に関しても可能な限り開示をお願いします。	令和3年以前の各年度末の利用区画数は次のとおりです。 H31年度末 2,040、R2年度末 2,047、R3年度末 2,060
14	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	(3)収入見込みの指定管理料上限について、こちらには駐車場の修繕費の1000万円(概算払・精算分)は含まれていないとの認識でよろしいでしょうか。	9(3)「収入見込」は令和4～6年度の駐車場使用料収入額の実績を記載したものであるため、6(1)エ「駐車場の管理に係る資材の購入及び軽微な修繕」に係る1,000万円は含まれていません。
15	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	駐車場修繕費1,000万円は税込という理解で間違いありませんでしょうか。	お見込みのとおりです。
16	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	9(4)支出見込のうち「施設管理費」について、駐車場内に不法投棄や放置自動車が発生した場合の処分に係る費用は、「施設管理費」として見積もることによろしいでしょうか。	放置自動車等、処分が難しいものについては、市または管理代行者で対応するものと考えます。
17	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(11、12ページ)	9 管理・運営に要する費用 (4) 支出見込	11~12ページ記載の(4)支出見込みについて、「経費の98.5%を指定管理業務の経費(B)とし、特定公共賃貸住宅に係る経費を(C)とする」と記載がありますが、この(C)以外に係る特定公共賃貸住宅の経費については、特段上記割合(98.5%と1.5%)は対象外となり、特定公共賃貸住宅に係る経費をそのまま計上すればいいという認識でよろしいでしょうか。	「・特定公共賃貸住宅に係る委託料=C+特定公共賃貸住宅に係る業務の事務費」との記載のとおり、特定公共賃貸住宅に係る委託料は(C)実施に係る事務費等が別途発生する場合にはそれを見積ってください。この時、98.5%と1.5%の割合による必要はありません。
18	仕様書「駐車場の管理及び設備の維持・保守編」(11、12ページ)	9 管理・運営に要する費用 (4) 支出見込	11~12ページ記載の(4)支出見込みについて、特定公共賃貸住宅に係る事務費の記載がありますが、特定公共賃貸住宅の管理業務を行うにあたっては発注作業や報告書の確認等の人件費部分やその他管理費も含まれ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。
19	仕様書「駐車場外部解放編」		駐車場外部開放以外の提案として、敷地の有効活用(キッチンカー等)を行う際は目的外使用料は必要でしょうか。 必要な場合は、目的外使用許可は1か月単位か、日割り発生かという点と、使用料(㎡単価)についてご教示ください。	例に挙げていただいた方法による敷地の有効活用の用途としての可否は別として、目的外使用許可として整理した場合は、日割り計算することは可能と考えます。なお、月額使用料の算定は次のとおりです。 1㎡あたりの本市台帳評価額×使用面積×2.5/1,000

No	資料	項目	質問	回答
20	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 (第1回質問の回答28)	定額部分46,000,000円について、課税対象外とする旨の質疑回答をいただいている認識です。 当該46,000,000円は、現在、既存事業者が本市へ税込で支払っている金額を目安としているものと理解しております。 このため、現在の実施事業者を指定管理者が引き継ぐ場合、指定管理者は既存事業者から46,000,000円を税込で受領し、その後、本市へ当該46,000,000円を課税対象外として納付することとなります。 しかしながら、この取扱いによると、当該46,000,000円に含まれる消費税相当額4,181,818円について、指定管理者が実質的に負担することとなり、指定管理者に不合理な経済的不利益が生じます。 したがって、貴市への納付金である定額部分46,000,000円については、課税対象として整理いただくか、又は「定額部分46,000,000円を税抜金額としたうえで課税対象外」と整理いただく必要があるものと考えます。 上記の取扱いが整理されない場合、指定管理者に一方的な税負担が生じることとなり、事業収支にも重大な影響を及ぼすため、現行の質疑回答のままでは受け入れ難いものと考えております。 つきましては、定額部分46,000,000円の消費税上の取扱いについて、指定管理者に不利益が生じない形での整理をご検討いただき、貴市の見解を明確にご回答ください。	各年度ごとの協定において、定額部分46,000,000円については、納付金として取り扱うほか、土地貸付料として整理して締結することも可能とします。
21	仕様書 別紙3	昇降機施設維持管理業務取扱要領(第1回質問の回答12、13)	エレベーターの点検仕様について、現行の管理代行者の仕様として設置後20年を超える昇降機については月2回点検を実施しているとの認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおり、現行の管理代行者は委託先との契約仕様において、設置後20年を超える昇降機について月2回点検を実施しています。
22	仕様書 別紙4	簡易専用水道施設維持管理業務取扱要領	「第4業務の内容」(1)通常業務、ウに記載の通り、水質検査の実施は本業務に含まれず立会いと協力を実施すればよいとの認識でしょうか。	仕様を満たした上であれば問題はありますが、現行の管理代行者は、委託先との契約仕様において、安全面に配慮し年1回の水質検査を実施しています。
23	仕様書 別紙7	緊急通報システム定期点検業務取扱要領	機器設置業者による保守点検が困難な機器について協議事項となっておりますが、今回の提案の指定管理料に含める必要は無いとの認識でよろしいでしょうか。	機器設置業者による保守点検が困難な状況が発生した場合でも、対象住宅の保守点検業務が発生することは自明のため、経費の見積に含めてください。
24	仕様書 別紙10	消防設備点検維持管理業務取扱要領	連結送水管の耐圧試験及び屋内消火栓ホースの耐圧試験は今回の業務仕様の対象外との認識でよろしいでしょうか。対象の場合は、次期指定管理期間中の実施住宅名・系統数・屋内消火栓本数・次回耐圧実施年度をご教示ください。また、提示がない場合は別途協議事項との認識でよろしいでしょうか。	連結送水管の耐圧試験は対象です。なお、屋内消火栓ホースは設置後10年で交換しているため、耐圧試験の対象外です。なお、ホースの交換は、点検報告を基に管理代行者が修繕業務として実施しています。

No	資料	項目	質問	回答
25	仕様書 別紙10	消防設備点検維持管理業務取扱要領	<p>屋内消火栓設備について、屋内消火栓ホースは設置後10年で1回耐圧試験を実施、以降3年に1回実施が義務付けられておりますが、経済性（耐圧試験実施コストと、実施後の漏れによる交換コストといった二重のコストが想定されます）を考慮すると通常屋内消火栓ホースは耐圧試験を実施せずに取り換えが一般的となりますので、本業務においても設置後10年を経過した屋内消火栓については計画修繕として交換をされるとの認識でよろしいでしょうか。</p> <p>また、経済性を考慮せず設置後10年を経過した屋内消火栓ホースを3年に1回耐圧試験を実施する場合はその理由をご教示ください。</p>	お見込みのとおり、屋内消火栓ホースは設置後10年で交換しているため、耐圧試験の実施はありません。なお、ホースの交換は、点検報告を基に管理代行者が修繕業務として実施しています。
26	仕様書 別紙10	消防設備点検維持管理業務取扱要領	消防設備点検維持管理業務取扱要領の第4業務の内容ですが、「(1)に対象設備（消火器を除く）」となっておりますが、消火器のみ設置している住宅は本業務の消防設備点検の対象外であること、また、消火器と消防設備（1）対象設備のA～Cが含まれている住宅についても、消火器は除いて点検するという点で間違いありませんでしょうか。	お見込みのとおりです。
27	仕様書 別紙10	消防設備点検維持管理業務取扱要領 (第1回質問の回答10)	質疑回答により令和8年度の連結送水管耐圧試験の実施住宅数をお示しいただきました（北部南部合わせて15物件28系統）が、No.48により点検報告書を閲覧させていただいたところ、令和8年の3年後に実施する耐圧試験の住宅数と系統数と大幅に相違がありました。そのため、指定管理期間中の各年度の対象住宅数と系統数についてお示しいただけますでしょうか。お示しいただけない場合は別途協議事項との認識でよろしいでしょうか。	指定管理期間中の実施対象に関しては、点検報告書以外の資料がないため、1回目の質問への回答において閲覧を可能とした資料を元に御提案ください。資料の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。各業務における経費は「資料1 過年度における経費一覧等」に記載の過去の実績の規模で概ね実施可能なものと考えております。
28	仕様書 別紙10	消防設備点検維持管理業務取扱要領 (第1回質問の回答47)	建築基準法12条1項（4項）に準じる定期点検については、別途防火設備点検を実施するのではなく、あくまでも消防設備点検において防火設備の点検を行う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。
29	資料1 過年度における経費一覧等		記載の金額はすべて税込という認識で良いでしょうか。また、可能でしたら令和7年度実績の開示もお願いいたします。	金額は税込です。令和7年度の実績は未集計のため御容赦ください。
30	資料1 過年度における経費一覧等	イ自治会による駐車場管理	委託費が毎年度減っていますが、委託を行うことのできる自治会が減っているということでしょうか。主な理由をお教示ください。	駐車場管理業務委託費は、受託する自治会の数によっても増減しますが、これまで市では当該住宅の入居者が使用している駐車場の使用区画数を基に委託費を決定しているため、使用区画自体の減少も委託費減少の理由となっています。

No	資料	項目	質問	回答
31	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」に関する内容 (第1回質問の回答55)	「設置後10年に満たない駐車場区画については外部開放対象外」との回答をいただいております。つきましては、設置後10年に満たない区画に該当する住宅および駐車場区画をご教示ください。あわせて、指定管理期間中に廃止する住宅および駐車場区画について、廃止の予定年度ならびに廃止数を、また新たに設置する住宅および駐車場区画について、設置の予定年度ならびに新設数をご教示ください。	設置後10年に満たない区画に該当する住宅および駐車場区画については、下記のとおりです。ただし指定管理期間中に外部解放が可能となるものも含まれます。区画数については現況で御確認ください。  平成29年度 末長 3号棟 平成29年度 末長 4号棟 平成29年度 南平 17号棟 平成29年度 中野島 3号棟 平成30年度 久末 9号棟 平成30年度 初山 10号棟 平成31年度 中野島 2号棟 令和2年度 中野島 1号棟 令和3年度 高石 3号棟 令和4年度 初山 11号棟 令和5年度 生田 令和7年度 真福寺 1号棟  廃止予定、設置予定については、今後の建替計画の進捗により変動しますので、現時点でお示しすることができません。
32	その他	(駐車場全般) (第1回質問の回答59)	駐車場利用料金制における債権が指定管理者にある旨のご回答をいただきましたが、仮に次期指定管理期間の指定管理者(A)とその次の指定管理者(B)が異なる場合、(A)の指定管理者が管理期間中に発生した滞納については、(B)の指定管理期間中であっても債権は(A)にあるとの認識でよろしいでしょうか。また、異なる場合はNo.57との整合性についてご教示ください。	お見込みのとおりです。

No	資料	項目	質問	回答
33	その他	(第1回質問の回答69)	<p>夜間休日を含む緊急対応についてですが、ご回答にありました仕様書の「8職員の配置」において「指定管理業務に係る施設、設備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」とのことですが、入居者からの連絡については管理代行者で一次受付を行い、管理代行者から指定管理者へ依頼し、指定管理者が受付を行うことができる体制を確保することの認識でよろしいでしょうか。</p> <p>入居者からオンコールがあった場合は、修繕の問題か保守の問題か入居者自身で区分することは困難であることやそれぞれ連絡先を分けることで、混乱を生じる恐れがあると認識しています。</p> <p>尚、今回の公募資料の業務内容として入居者からのオンコールによる対応業務は含まれていない認識ですが、その認識でよろしいでしょうか。また、今回の指定管理業務の対象となる保守点検以外の緊急対応については不要との認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>緊急対応については仕様書の「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」の記載のとおり、指定管理者としても対応を可能とさせていただく必要がありますが、管理代行者に一次受付を委託して体制を構築していただくことは差し支えない認識です。また、施設、設備の事故や故障等の状況により、入居者から直接の連絡もあり得るものと認識しております。緊急対応については、指定管理業務に関する部分についての対応が基本と考えておりますが、発生した事故等の状況により対応を求める場合があります。</p>
34	その他	(第1回質問の回答69)	<p>今回の業務で貴市が想定している緊急対応の受付から対応までの流れについて修繕と保守（設備異常）の対応フローをご教示ください。</p>	<p>緊急対応におけるフローは指定管理者が提案するものと認識しています。なお、現在の管理代行者の緊急対応フローは別紙「緊急連絡体制（管理代行）」のとおりですのでNo.33の回答と合わせて参考としてください。</p>
35	その他	(第1回質問の回答69)	<p>夜間休日を含む緊急対応による現地確認を行った結果、その場で修繕の実施が必要となった場合は、緊急修繕実施後、事後に管理代行者へ請求すればよろしいでしょうか。または、修繕実施の可否については、貴市又は管理代行者へ確認・指示・差配のもと実施すべき事項でしょうか。</p>	<p>指定管理者が事業者と締結する保守契約の範囲内で実施可能なものについては、対応いただく認識ですが、保守契約の範囲外で費用が発生するものについては、市または管理代行者に確認の上、判断することとなります。</p>
36	その他	(駐車場全般)	<p>第29条（利用料金）に記載の駐車場利用料金制における、駐車場使用料ですが、現時点で近傍同種の使用料よりも安い駐車場がある場合は、現在の近傍同種の使用料を限度とすれば指定管理者が利用料金を設定することは可能との認識でよろしいでしょうか。また、市が承認した場合とありますが、近傍同種以下の使用料の設定で承認を得られないケースがあればそちらもご教示ください。これまで改定している事例があれば直近改定した年度及び団地名、改定前、後の金額をあわせてご教示ください。</p>	<p>利用料金の設定に当たっては近傍同種の駐車場の使用料の調査等を行っていただき、近傍同種の使用料を限度として妥当性のある金額を設定いただくことは可能と考えております。</p> <p>市が承認をしないケースとしては、極端な事例を提示し、それに基づいて市に承認を求めるような場合等が考えられます。</p> <p>これまでの改定事例は、別紙「令和3年度使用料改定」を参照してください。なお、近傍同種の駐車場の使用料の上限額については、今後規則で定めることを予定しています。</p>
37	その他		<p>応募様式5「指定管理者制度における暴力団排除に関する合意書に基づく個人情報提供同意書」について、役員全員の署名を取るよう進めておりますが、現在入院中の者が1名おり、署名を得られる見通しが現時点では立っておりません。提出期限までに署名を得られない場合、1名分のみ後日追加にて提出することは認められますでしょうか</p>	<p>警察への照会は団体ごとにとまとめて行うため、原則全員分揃えて御提出ください。やむを得ず期日までに書類が揃わない場合は個別に御相談ください。</p>