

質問回答票

番号	質 問 事 項
1	問 【募集要項 第2、1、(6)について】 秋田市営住宅等の指定管理者募集要項（以下、「募集要項」といいます。）第2、1、(6)の規定のうち、「別口座」は家賃収納事務を行う（県と同様に一旦、入居者からの家賃を指定管理者の口座に集約し、その後に市へ送金する）場合に必要措置と考えております。 第2期の指定管理では、この方法を断念したと聞いておりますが、第3期では改めて導入することとなるのか伺います。 合わせて、導入しない場合は、「別経理」での執行をもって十分に適切な経理事務を行うことが可能と考えておりますが、認識に齟齬はないでしょうか。 回答 別添「秋田市営住宅等の管理に関する基本協定書に係る仕様書（以下、「仕様書」という。）別紙1」のとおり、第3期秋田市営住宅等の指定管理業務について、家賃を指定管理者の口座に集約することは考えておりません。 また、別経理で適正な執行管理が確認できる場合は、認識のとおりです。
2	問 【募集要項 第2、3について】 募集要項別紙3の責任区分において、徴収にかかる現年度分は指定管理者の担当になっておりますが、現状は家賃収納事務のうち、納付書発行や納期を守れなかった者への納入指導等の事実行為に限定して担当しているため、次期指定管理からは現年度分の収納事務全般に業務範囲が拡大されるものと認識すべきか伺います。 加えて、再三の納入指導にも関わらず、これに応ずる考えが希薄な者には市による法律行為（分割弁済に係る公正証書作成や提訴）を前提とする一段高いレベルの納入指導が必要になることから、徴収事務はどちらかの区分ではなく、双方が協調して取り組む事務（双方に○）と考えます。また、事故やその他の内容についても同様との認識で齟齬はないでしょうか。 合わせて、別紙4のリスクの分担のうち金利の変動と物価の変動を指定管理者が負担することとした真意を伺います。 回答 家賃等収納事務については、仕様書の別紙1の18ページ、「6 家賃収納事務」をご参照ください。 別紙3の徴収は原則として、市が過年度分、指定管理者が現年度分となっておりますが、個々の事務については双方協議の上、個別具体的に定めたいと考えております。 別紙4について、金利・物価の変動があったとしても、原則的に年度当初に定められた指定管理料の範囲内で業務を行って頂くことを意図しております。

3	問 【募集要項 第3、7について】 募集要項の第3、7に「質問に対する回答は、質問者にEメールで回答します。」とありますが、募集内容に関する質疑応答は、参加者間の情報格差の解消、発注者の真意の把握及び契約後トラブルのリスク軽減に必要不可欠な情報であり、参加者が等しく共有することにより公平な競争条件が整うものであることから、参加の判断に関わる最重要事項であると考えます。 そのため、県と同様に、提出された質問と回答は個人情報に関するものを除きすべてホームページに掲載されるべきものと認識しておりますが、齟齬はないでしょうか。 万が一公表しない場合は、その理由をお示しください。 回答 その認識のとおりです。
4	問 【募集要項と仕様書に定める資格等について】 募集要項の第3、1、(2)、②に定める応募資格と、仕様書の6、(2)、ア定める職員配置が異なりますが、これまでの業務執行の実態にかんがみると、募集要項に定める資格のほか、業務実施計画書で示す執行体制表によって判断いただくことで足る(資格者等の専任は過大要求である)と考えます。 そのため、仕様書に定める専任とは他の業務で専任を求められる者以外から充てるものと解釈してよろしいか伺います。 回答 その認識のとおりです。
5	問 【業務仕様書の施設一覧表について】 指定管理の対象施設は、「1 市営住宅等施設概要」に示された施設及びその敷地の範囲であり、追加や改変、撤去など現状変更があった場合は、その都度情報を提供いただき、市と指定管理者のどちらが対応するのか協議のうえ決定するものとの認識に齟齬はないでしょうか。 回答 その認識のとおりです。
6	問 【仕様書 7、カについて】 滞納総額を縮減するためには、主として指定管理者が取り組む現年度家賃の滞納防止にも増して、市による法的措置も念頭に置いた対応が必要不可欠であると認識しております。 そのため、市と指定管理者が一体となって滞納の縮減に取り組む観点から、直近5年間の家賃調定額、収納額、過年度滞納額、回収額、不能欠損額及び債権放棄額を年度別にお示しください。 加えて、その間に講じた法的措置(公正証書作成、訴えの提起、和解、権利の放棄又は不能欠損処分)の件数と金額を示していただくと共に、滞納縮減の取組方針を指定管理者とも共有させていただく必要から、今後5年間の収納率向上に向けた取り組みの目標等について、具体的数値と共に提示ください。また、今後の作業を伴う場合は、示していただける時期についてお知らせください。

	回答 別紙 1 をご確認ください。なお、直近 5 年間で債権放棄の事例はありません。 今後の収納率向上の取り組みの目標について、指定管理者と協議の上、定めていくものと考えております。
7	問 【仕様書 7、タについて】 高齢者等支援事務の計画立案に欠かせないため、入居世帯の年齢構成別世帯数(30 歳未満は一括、30 歳以上 50 歳未満は 10 歳ごと、50 歳以上 70 歳未満は 5 歳ごと、70 歳以上は一括)と世帯員の数のほか、障がい等により高齢者世帯と同等の支援を必要とする入居者世帯数と世帯員の数について、令和 4 年度末から 6 年度末までの各年度末現在の推移が判る資料をご提示ください。 回答 別紙 2、3 をご確認ください。現在、市がすぐに提供できる資料は別紙のとおりとなっております。
8	問 【仕様書 別紙 2 について】 仕様書 別紙 2 の事務フローのうち、「(1)入居者募集事務」では「前月末まで退去した住戸を修繕して募集住戸とする」とありますが、現在の空き住戸数と住宅の劣化状況を踏まえれば、示された指定管理料の範囲で仕様に従い対処することは不可能であるため、都度、市と協議のうえ募集住戸を決定することと理解して差し支えないでしょうか。 回答 その認識のとおりです。
9	問 【その他】 指定管理業務を遂行する上で必要となる秋田市営住宅管理業務に関する規程一式については、第二期指定管理者募集時に提示していただいておりますが、様々な事情で常に最新の規程となっていないのが実状です。そのため、提示いただく指示書に従って業務を執行せざるを得ず、業務の効率が著しく低下した経緯(特に「連帯保証人変更や住み替えに係る諸規定等」など)がありましたので、規程等の制定や改定の都度、提示していただけるものと認識して齟齬はないでしょうか。 加えて、同様の懸案であった主要施設の建物カルテ(平面図や標準設置設備、工事履歴等)についても、同様と認識して差し支えないでしょうか。 回答 その認識のとおりです。
10	問 業務を遂行するとした場合新たな拠点事務所設営も考えられますが、その場合事務所借上料や水道光熱費は管理費の範囲内で必要経費として計上する計画で良いでしょうか。 回答 一般管理費として計上することは可能です。

1 1	問 5年間の間に都度対応方法が変わる可能性があると考えます。管理費の予算の範囲内であれば、経費科目の変更は都度可能でしょうか。
	回答 可能です。
1 2	問 法人であり期を通じて納税消費税や法人税の発生がございます。各年度末に一般管理費として一括して計上で良いでしょうか。
	回答 一般管理費として計上することは可能です。
1 3	問 各入居者様との賃貸借契約書はあるのでしょうか。
	回答 秋田市と市営住宅入居者との間には、民間賃貸住宅における契約書のようなものは取り交わさず、市長からの住宅使用許可書の交付と入居者からの請書（使用証書）の提出によります。
1 4	問 同じく各入居者様との契約について連帯保証人様がつかっているかと思われ ますが、家賃保証会社の利用はあるのでしょうか。
	回答 連帯保証人は、市内に居住する者又は市外に居住する親族のうち、独立の生計を営み、かつ、入居決定者と同程度以上の収入にあるもので、市長が適当とみとめるものとなっていることから、家賃保証会社の連帯保証人の利用はありません。
1 5	問 今回弊社グループ内企業3社が共同事業体で応募する考えですが、弊社で業務遂行となった場合、市に承認をいただいた上で、業務内容により応募する共同事業体ではない、他の企業様に業務委託し実施することは可能でしょうか。
	回答 業務の一括再委託は禁止となっております。ただし、直接処理することが困難な場合や外注が効果的な場合など、市が認める業務についてはこの限りではありません。