

# 東松島市営住宅等 指定管理者募集要項

令和6年9月

東松島市 建設部 建築住宅課



## 東松島市営住宅等指定管理者募集要項

東松島市では、市営住宅の設置目的をより一層効果的、効率的に達成するとともに、市内における雇用の創出や地域経済の発展に寄与しつつ、入居者へのサービスの向上に資することを目的として、地方自治法第244条の2第3項、東松島市営住宅条例（平成17年東松島市条例第151号（以下「条例」という。））第55条の規定により、市営住宅及び共同施設等（以下「市営住宅等」という。）の管理運営を行う指定管理者を公募します。

### 1 施設設置の目的

東松島市では、住宅に困窮する低額所得者等に低廉な家賃で住宅を提供、及び東日本大震災により被災し住居を失った市民に対し提供し、市民生活の安定と社会福祉の増進を図るため、市営住宅等を設置します。

### 2 施設の概要

指定管理制度の対象となる市営住宅は、条例第2条第1号に定める次に掲げる東松島市内に存する25団地の1,408戸（令和6年3月31日現在）で、団地の敷地内にある住戸及びその附帯施設並びに駐車場等の共同施設とし、これらを一括して管理していただきます。

なお、市営住宅の建設又は除却などにより管理対象戸数及び駐車場区画数は増減することがあります。また、対象となる市営住宅等の詳細については、添付資料の「東松島市営住宅指定管理業務仕様書」を参照してください。

### 3 指定管理の期間

指定管理は、「令和7年4月1日から令和11年3月31日まで」の4年間とします。

ただし、指定期間中に管理運営を継続することが適当でないと認められるときは、業務停止命令又は指定管理者の指定を取り消すことがあります。

### 4 指定管理者が行う管理の基準

東松島市営住宅条例（平成17年東松島市条例第151号。以下「条例」という。）及び東松島市営住宅条例施行規則（平成17年東松島市規則第99号。以下「規則」という。）によるもののほか、関連法令、例規及び仕様書で定める管理基準に従って市営住宅等の管理を行ってください。

#### （1）管理事務所設置場所

管理事務所設置場所は、入居者等の利便性等を考慮の上、東松島市内に指定管理者の負担により確保してください。管理事務所の名称は「東松島市営住宅管理センター」（以下「管理センター」という。）とし、窓口を開設するものとします。

#### （2）管理センターの窓口の開設時間及び開設日

月曜日から金曜日の午前8時30分から午後5時15分までは必ず窓口を開設するものとし、窓口開設時間中は、電話や来訪での相談など市民の対応に支障がないよう必ず従業員が常駐するようにしてください。（国民の祝日に関する法律に規定する休日及び12月29日から翌年の1月3日までの日を除く。）

緊急・小口修繕の受付対応は365日24時間体制で対応できる体制を確保してください。

(3) 管理センターに配置する従業員等

常勤の従業員としてセンター長など管理責任を担う常勤職員4名を含む8名以上を配置するものとします。

「賃貸住宅の管理業の適正化に関する法律」により賃貸住宅管理業登録が義務付けられているため、事務所毎に業務管理者として宅地建物取引士を配置するものとします。

修繕等の必要性の判断、その内容等に関し専門の知識を有する建築士等については、確保を必須としますが、常時雇用、非常勤雇用、業務委託の形態については指定管理者において管理業務に支障を来さなければ、いずれの方法によるものでも可とします。

## 5 指定管理者が行う業務の範囲

(1) 指定管理者が行う業務の概要

条例及び規則に基づき、指定管理者が行う主な業務は下記のとおりとし、業務の詳細は「東松島市営住宅指定管理業務仕様書（以下「業務仕様書」という。）」のとおりとします。

- ア 市営住宅の入居者の入居等に関する補助業務
- イ 市営住宅の家賃に関する補助業務
- ウ 市営住宅等に係る各種申請に関する補助業務
- エ 入居者等への指導及び管理運営に関する業務
- オ 市営住宅等の施設管理に関する業務
- カ 市営住宅の退去に関する補助業務
- キ 収入超過者及び高額所得者に関する補助業務
- ク 法律・条例等の改正に伴う周知に関する補助業務
- ケ 駐車場の管理運営に関する業務
- コ その他市営住宅等の管理運営に関する業務

## 6 指定管理業務に係る経費等

(1) 管理経費

市営住宅等の管理運営業務に係る経費は指定管理料で支払われるものとします。

また、原則として指定期間中、管理対象戸数又は駐車場区画数の増減による指定管理料又は駐車場の管理運営経費の増減は行わないものとします。

(2) 指定管理料

市が支払う指定管理料の上限額は、下記のとおりです。上限額を上回る応募は失格となります。（消費税及び地方消費税を含む。）申請時に提案された金額が指定管理料となります。

|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| 上限額  | 523,904,000円（4年合計（令和7年度～令和10年度）） |
| 年度内訳 | 130,976,000円（令和7年度）              |
|      | 130,976,000円（令和8年度）              |
|      | 130,976,000円（令和9年度）              |
|      | 130,976,000円（令和10年度）             |

### (3) 指定管理料に含まれる経費内訳

指定管理料の年度経費内訳は以下のとおりです。

以下の税込み経費の合計に諸経費を加算したものが(2)の指定管理料の上限額となります。積算の参考にしてください。

#### ア 人件費

センター長など管理運営責任を担う常勤雇用職員5名を含む8名以上としてください。市の年度の人件費の概算額は以下の通りと見込んでいます。

| 積算項目    | 年度額 (税抜)    |
|---------|-------------|
| 人件費見込み額 | 36,784,000円 |

#### イ 一般管理費

事務費(郵送料など)、広報宣伝費(啓發文書の作成など)、管理事務所の運営費(事務所賃料、光熱水費、消耗品購入費、各種リース費用など)、施設管理者賠償責任保険料、住宅使用料収納事務委託契約代金、市営住宅等の施設情報の管理に関する業務の経費計上してください。市の年度の一般管理費の概算額は以下の通りと見込んでいます。

| 積算項目      | 年度額 (税込)   |
|-----------|------------|
| 一般管理費見込み額 | 9,676,616円 |

#### ウ 維持管理費

市営住宅等の管理に係る経費を計上するものであり、以下の対象となる経費の総額を計上してください。また当該経費は各年度末に精算を行うものとし、余剰金が生じた場合は市に返還するものとします。

(ア) 保守点検管理(昇降機設備、消防設備の維持管理等)に関する業務の経費

(イ) 緊急修繕・小口修繕、空家修繕に係る現場監理費を含めた経費

(ウ) 共用部分(コモンスペースの立木、住宅用地の法面等)に係る支障木の撤去や除草に係る経費

(エ) 市が使用を許可し、使用料を徴収している駐車場の修繕に係る経費

(オ) 住宅敷地内の共益部分に係る電気料、水道料等の一切の経費

| 積算項目      | 年度額 (税込)    |
|-----------|-------------|
| 維持管理費見込み額 | 74,599,400円 |

※指定管理料の算出に当たっては、消費税率を「10%」としてください。指定期間中に消費税法の改正に伴い、税率に変更が生じた場合については、市と指定管理者の間で協議し、指定管理料を増額するなどの適切な措置を講じます。

### (4) リスク(責任)分担について

リスク(責任)分担の基本的な考え方は別紙「東松島市指定管理者制度リスク分担表」に示す通りです。なお、詳細は指定管理者の指定後に協議を行います。

### (5) 賠償責任と保険の加入

#### ア 指定管理者の賠償責任

(ア) 指定管理者は、故意または過失により管理物件を損傷し、または滅失したときは、それによって生じた損害を市に賠償しなければならない。ただし、市が特別の事情があると認めたときは、市はその全部または一部を免除することができるものとします。

(イ) 指定管理業務の実施において、指定管理者の責めに帰すべき事由により第三者に損害

が生じた場合、指定管理者はその損害を賠償しなければならない。

- (ウ) 市は、指定管理者の責めに帰すべき事由により発生した損害について第三者に対して賠償した場合、指定管理者に対して、賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとします。

#### イ 保険の加入

指定管理者は市営住宅（建物及び付属施設）等の施設賠償責任保険について、下記の内容を下回らない保険に加入し、指定管理期間の間は継続して加入すること。

なお、個人情報漏えいによる補償も付帯すること。

#### 【市営住宅施設賠償責任保険】

|             |      |                        |            |
|-------------|------|------------------------|------------|
| 保険金額        | 対人賠償 | 1名あたり<br>1事故あたり        | 1億円<br>1億円 |
|             | 対物賠償 | 1事故当たり                 | 1,000万円    |
| 免責金額（自己負担額） |      | なし                     |            |
| 保険期間        |      | 1年間<br>(指定管理の期間更新すること) |            |

また、指定管理者は、上記の内容を充たす保険の他、自らが背負うリスクに対し、その他必要な保険に適切な範囲で加入すること。

#### (6) 指定管理料の精算

原則として、指定管理料の精算による返還はもとめませんが、上記6－(3)－ウ 維持管理経費は各年度末に精算を行うものとし、余剰金が生じた場合は市に返還するものとします。

#### (7) 指定管理料の支払方法

指定管理料の支払いの時期は、原則として、会計年度ごとに指定管理者の請求に基づき4月、7月、10月、1月の4期に分割して支払います。

#### (8) 会計年度区分

会計年度（4月1日から翌年の3月31日まで）ごとの区分とします。

#### (9) 区分会計と管理口座

指定管理者は、自身の団体等と独立した会計簿類及び経理規定を設けるとともに、収入および経費については、団体自身の口座とは別の口座で管理することとし、市が要求した場合には、会計簿類の書類を開示してください。

また、他の「公の施設」の指定を受ける場合、他の「公の施設」の管理口座とは別の口座で管理してください。

## 7 申請資格

- (1) 市営住宅等の指定管理業務の遂行に必要な能力及び実績を有する法人その他の団体（以下「法人等」という。）又は複数の法人等が構成するグループ（以下「グループ」という。）であること。（個人による応募はできません。）
- (2) 東松島市内に事業所、営業所若しくは事務所を置く団体とする。
- (3) 団体又は、その代表者が次の者に該当しないこと。

ア 法律行為を行う能力を有しない者

イ 破産者で復権を得ない者

- ウ 地方自治法施行令第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）の規定により本市における一般競争入札等の参加を制限されている者
- エ 地方自治法第244条の2第11項の規定による指定の取消しを受けた日から起算して2年間を経過していない者
- オ 本市における指定管理者の指定の手續において、その公正な手續を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
- カ 国税及び地方税を滞納している者
- キ 宗教の教義を広め儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを主たる目的とする者
- ク 政治上の主義を推進し、支持し、又はこれに反対することを主たる目的とする者
- ケ 特定の公職（公職選挙法（昭和25年法律第100号）第3条に規定する公職をいう。以下同じ。）の候補者（当該候補者になろうとする者を含む。）若しくは公職にある者又は政党を推薦し、支持し、又はこれらに反対することを目的とする者
- コ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号及び東松島市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団をいう。）である者又はその構成員を含む。（以下同じ。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から起算して5年を経過しない者の統制下にある者
- サ 次に掲げる法律の規定により申立て等がなされていないこと。ただし、会社更生法に基づく更生手續開始の決定日以降の日を審査基準日とする建設業法（昭和24年法律第100号）第27条の23第1項に規定する経営に関する客観的事項の審査を受け、その結果の通知を受けた場合を除く。
  - (ア) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手續開始の申立て又は同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法施行による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手續開始の申立て
  - (イ) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手續開始の申立て又は平成12年3月31日以前に、同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件に係る同法施行による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項の規定による和議開始の申立て
  - (ウ) 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手續開始の申立て又は同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法施行による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条の規定による破産申立て
  - (エ) 清算中の株式会社である事業者について、会社法（平成17年法律第86号）第511条に基づく特別清算の申立て
- (4) グループ応募について
  - ア グループで応募する場合は、グループ名及びグループを代表する法人等（以下「代表団体」という。）を定めてください。なお、グループ名は市民から誤解を生じないような名称としてください。
  - イ グループを構成する法人等（以下「構成団体」という。）は、単独で応募することはできません。

ウ 複数のグループにおいて、同時に構成団体となることはできません。

エ 代表団体及び構成団体の変更は、原則として認めません。ただし、構成団体については、業務遂行上支障がないと本市が判断した場合、変更を認めることがあります。その場合は必要に応じ書類の再提出を求めます。

オ 指定管理者の指定を受けた場合、協定締結時まで、各構成団体間で責任分担を明確に定めた協定等を締結することとし、その写しの提出を求めます。

## 8 指定管理者選定日程

|                  |               |
|------------------|---------------|
| (1) 募集要項の配布開始    | 令和6年9月30日(月)  |
| (2) 質問受付         | 令和6年10月7日(月)  |
| (3) 質問書提出期限      | 令和6年10月15日(火) |
| (4) 質問回答         | 令和6年10月18日(金) |
| (5) 申請受付         | 令和6年10月21日(月) |
| (6) 申請書提出期限      | 令和6年10月30日(水) |
| (7) 選考審査(プレゼン含む) | 令和6年11月中旬     |
| (8) 選考審査結果通知     | 令和6年11月下旬     |
| (9) 仮協定の締結       | 令和6年11月下旬     |
| (10) 指定議案の議決     | 令和6年12月上旬     |
| (11) 指定の通知及び公示   | 令和6年12月中旬     |
| (12) 協定書の締結      | 令和6年12月下旬     |
| (13) 業務開始        | 令和7年4月1日(火)   |

## 9 申請方法等

### (1) 募集要項の配布

#### ア 配布期間

令和6年9月30日(月)から

#### イ 配布方法

市ホームページからダウンロード又は東松島市建設部建築住宅課にて配布します。

(午前9時から午後5時まで。土曜日、日曜日及び祝日を除く。)

### (2) 質問書の受付

#### ア 受付期間

令和6年10月7日(金)から令和6年10月15日(火)まで

#### イ 受付方法

「東松島市営住宅の指定管理者募集に係る質問書」(別紙様式2)に質問事項を記入し、郵送もしくはFAX又はメールでご提出ください。

※注1 電話や口頭等の質問は受付できません。

※注2 審査への質問は受付できません。

### (3) 質問の回答

令和6年10月18日(金) FAX又はメールにより回答します。

(ホームページでも公開いたします。)

(4) 申請書の受付

ア 提出期間

令和6年10月21日(月)から令和6年10月30日(水)午後5時必着

イ 提出方法

東松島市建設部建築住宅課に直接持参又は郵送(一般書留、簡易書留、配達記録郵便のいずれか)とします。

(午前9時から午後5時まで。(正午から午後1時までの間を除く。))

(土曜日、日曜日及び祝日を除く。)

ウ 提出場所

宮城県東松島市小野字新宮前5番地

東松島市 建設部 建築住宅課 住宅班

電話 0225-82-1111 内線2262

エ 提出部数

正本1部及び副本13部(副本は複写可)とする。

(A4フラットファイルとし、表紙及び背表紙に申請団体名を記載し、様式毎にインデックス等で表示願います。)

## 10 申請書類

(1) 指定申請書(提出書類①)

(2) 申請資格に関する申立書(提出書類②)

(3) 団体の概要、役員名簿及び組織に関する事項を記載した書類(提出書類③)

ア 法人にあつては、当該法人の登記簿謄本

イ 非法人にあつては、団体の代表者の身分を証明する書類

ウ 定款、規約その他これらに相当する書類

(4) 国税及び地方税の納税証明書又は納税義務不存在申立書(提出書類④)

この場合における納税証明書については、公募の開始日以降に交付されたものであり、全税目について未納がないことを証明するものであること。ただし、法人格のない団体においては代表者についてその旨証明するものであること。地方税の納税証明書は、主たる事業所の所在地の都道府県及び市町村の発行するものとする。ただし、本市が課税する税目について納税義務がある場合は、本市の納税証明書を含む。

(5) 申請価格に関する書類(提出書類⑤)

提出書類⑤の空欄について、積算し作成してください。

指定管理料については、一般管理費、租税公課等の一切を含む金額で、年度ごとに積算してください。

(6) 管理を行う公の施設の事業計画書

「東松島市営住宅事業計画書」

(7) 当該団体の経営状況を証明する書類

ア 申請日の属する事業年度の直前の事業年度(以下「前事業年度」という。)の収支(損益)計算書又はこれらに相当する書類(既に財産的取引活動を行っている団体に限

る。)

イ 前事業年度の貸借対照表及び財産目録又はこれらに相当する書類（作成している場合のみ。）

ウ 申請日の属する事業年度の収支予算書及び事業計画書（既に財産的取引活動をしている団体及び新たに指定管理者になろうとする施設の業務以外の事業を開始する団体のみ。）

エ 団体の事業報告書を作成している場合は、直近の事業年度に係る当該報告書

オ 団体の役員名簿及び組織に関する事項について記載した書類又はこれらに相当する書類

カ 法人等概要書（所在地、従業員数、経営理念、方針、組織、売上高等を記載した書類（パンフレット等に記載がある場合は、パンフレットでも代用可）

（８）暴力団等反社会的勢力ではないこと等に関する表明・確約書及び同意書（提出書類⑧）

※注１ 証明書類は、証明年月日が申請書提出日の３箇月以内のもので、それぞれ発行官公署において定めた様式によるものを使用すること。なお、複写機による写しでも差支えない。

※注２ 職員の確認をするため、社会保険加入届の控又は確認通知書あるいは源泉徴収簿又は給与台帳の写しを提出すること。

※注３ 提出された書類は返却いたしません。また、東松島市情報公開条例に基づく情報公開請求の対象となります。

※注４ 申請書類の著作権は、申請者に帰属します。ただし、市は必要に応じ、申請書類の全部又は一部を使用又は複写できるものとします。

※注５ 市が必要と認める場合、追加書類の提出を求める場合があります。

※注６ 申請に要する経費は、すべて申請者の負担とします。

※注７ 上記の事項について、申請者は申請をもって同意したものとみなします。

## １１ 選定方法

指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、選定基準に基づき、総合的に審査し、指定管理者の候補者の選定を行います。

## １２ 選定の基準

- （１）市民の平等な利用が確保されサービスの向上が図られるものであること。
- （２）管理業務の計画書の内容が、施設の効用を最大限に発揮するものであること。
- （３）管理業務の計画書に沿った管理を安定して人員、資産その他の経営の規模及び能力を有しており、又は確保できる見込みがあること。
- （４）管理に係る収支計画書の内容が、施設の管理経費の縮減が図られるものであること。
- （５）その他市長等が施設の性質又は目的に応じて別に定める基準がある場合、それに合致すること

## １３ 選定審査

### （１）選定審査

提出書類による書類審査、提案内容に関するプレゼンテーション（１５分程度）を行い終了後にヒアリング（２０分程度）を行います。（プロジェクター、スクリーン、ホワイトボ

ードは市で用意します。) 選定審査に出席しなかった場合は、辞退したものとみなします。

(2) 選定対象からの除外

下記の事項に該当する場合は、選定対象から除外します。

- ア 選定委員会に対し、不当な要求を申し入れた場合
- イ 選定委員会委員に対し、指定管理に関して、個別に接触した場合
- ウ 提出書類に虚偽又は不正があった場合
- エ 申請書提出期限までに所定の書類が提出されなかった場合
- オ 複数の事業計画を提出した場合
- カ 提出後に事業計画の内容を変更した場合

**1 4 問い合わせ先**

〒981-0303 宮城県東松島市小野字新宮前5番地

東松島市 建設部 建築住宅課 住宅係

電話 0225-82-1111 内線 2262

FAX 0225-87-3119

メールアドレス jyutaku@city.higashimatsushima.miyagi.jp