

堺市営住宅
指定管理者募集要項(案)

平成27年4月
堺市住宅管理課

目 次

| | | |
|-----|-----------------------|----|
| I | 事業内容に関する事項 | 1 |
| 1 | 施設の名称、場所等 | 1 |
| 2 | 指定管理者が行う業務の概要 | 5 |
| 3 | 管理運営の基本的事項 | 5 |
| 4 | 指定期間（予定） | 6 |
| 5 | 自主事業 | 6 |
| 6 | 管理運営経費等 | 6 |
| 7 | 利用料金 | 10 |
| 8 | 管理の基準 | 10 |
| 9 | 基本事業計画書及び年度事業計画書 | 13 |
| 10 | リスク（責任）分担について | 14 |
| 11 | 保険加入 | 14 |
| 12 | 業務の第三者への委託 | 14 |
| 13 | 市の指示等 | 14 |
| 14 | モニタリング等 | 15 |
| 15 | 管理運営業務の報告 | 15 |
| 16 | 管理運営業務の継続が困難になった場合の措置 | 18 |
| 17 | 引継ぎ等 | 18 |
| 18 | 管理運営業務に関する評価 | 19 |
| II | 募集に関する事項 | 20 |
| 1 | 公募及び選定のスケジュール | 20 |
| 2 | 応募資格等 | 20 |
| 3 | 欠格事項 | 21 |
| 4 | 選定対象除外 | 22 |
| 5 | 応募手順 | 22 |
| III | 提出書類に関する事項 | 24 |
| IV | 選定及び指定に関する事項 | 27 |
| 1 | 選定審査方法 | 27 |
| 2 | 選定結果の通知等 | 27 |
| 3 | 指定管理者の指定等 | 27 |
| 4 | 協定に関する事項 | 27 |
| V | その他 | 29 |
| 1 | 注意事項 | 29 |
| 2 | 添付資料 | 30 |

はじめに

市営住宅は入居者の日常生活の場として使用されているものであり、住宅のセーフティネットとして強い公的性格を持つ施設です。堺市では、市営住宅の設置目的をより一層効果的、効率的に達成し、ライフスタイルの変化によるニーズの多様化に対応するため、民間の能力を活用しつつ入居者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、堺市営住宅条例第46条及び堺市特定優良賃貸住宅管理条例第32条の規定により、市営住宅（特定公共賃貸住宅を含む。）及び共同施設（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。

堺市が指定管理者に求めるものは、入居者や高齢者、障害者などに配慮したサービスの向上、安全安心な居住生活の確保、効率的な管理運営業務の実施であり、民間の賃貸住宅の経営能力、経験に期待するものです。

市営住宅の現状を十分に把握した上で、総合的な見地からの管理手法の提案を期待しています。

I 事業内容に関する事項

1 施設の名称、場所等

指定管理者制度の対象となる市営住宅は以下に掲げる堺市内に存する53団地（平成27年4月1日現在）で、団地の敷地内にある住棟（店舗・作業所を含む）及びその附帯施設並びに駐車場、児童遊園及び集会所等の共同施設とします。これらを一括して指定管理者に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「堺市営住宅指定管理者業務仕様書（その1）（その2）」、「堺市営住宅施設一覧」（資料5）を参照してください。

<団地一覧表>

| No | 団地名 | 所在地 | 管理戸数 |
|-----------|-------|--------------------|----------|
| 堺区 | | | |
| 1 | 北清水 | 北清水町2丁3-1、3丁2-2 | (※2) 62 |
| 2 | 新在家 | 新在家町東4丁4-3 | (※2) 12 |
| 3 | 大浜高層 | 大浜南町3丁1-43 | (※2) 109 |
| 4 | 七道並松 | 七道西町12-21~22 | 174 |
| 5 | 七道並松東 | 七道東町132-22、並松町20-1 | 29 |
| 6 | 翁橋 | 翁橋町2丁3-1~2 | 91 |
| 7 | 東湊 | 東湊町6丁353 | 50 |
| 8 | 向陵西町 | 向陵西町4丁8-7 | 78 |
| 9 | 緑ヶ丘 | 緑ヶ丘南町4丁2-2ほか | 119 |
| 10 | 旭ヶ丘 | 旭ヶ丘中町2丁1-3ほか | 104 |
| 11 | 砂道 | 砂道町1丁15-20 | 28 |
| 12 | 東雲 | 東雲西町3丁4-20 | 70 |

| No | 団地名 | 所在地 | 管理戸数 |
|-----------|-----------|---------------------|-------------|
| 13 | 今池 | 今池町3丁2-1ほか | 111 |
| 14 | 今池(特公賃) | 今池町1丁1-27、2丁7-31 | 42 |
| 15 | 浅香山 | 浅香山町1丁6-2ほか | 153 |
| 16 | 浅香山(特公賃) | 浅香山町1丁4-3 | 18 |
| 17 | 榎元町 | 榎元町5丁7-1 | 24 |
| 18 | 榎元町(特公賃) | 榎元町5丁8-8 | 15 |
| 19 | 堺市駅前 | 田出井町1-5 | 52 |
| 20 | 堺市駅前(特公賃) | 田出井町1-5 | 50 |
| 21 | 七道作業所 | 七道東町161-11ほか | 17 |
| 22 | 北清水店舗 | 北清水町2丁3-6ほか | (※2) 6 |
| 23 | 七道並松東店舗 | 七道東町132-22、並松町20-1 | 7 |
| 24 | 翁橋店舗 | 翁橋町2丁3-2 | 4 |
| 堺区計 | | | 1,425 |
| 中区 | | | |
| 1 | 小阪 | 小阪370、359-9 | (※1、※2) 389 |
| 2 | 深井中町 | 深井中町311-4 | 200 |
| 3 | 深井北町 | 深井北町712、735 | 133 |
| 4 | 泉ヶ丘 | 陶器北704 | (※2) 1 |
| 5 | 八田南之町 | 八田南之町162-6 | 24 |
| 6 | 北深井 | 深井北町814-1 | 66 |
| 中区計 | | | 813 |
| 東区 | | | |
| 1 | ボナーージュ石橋 | 日置荘西町7丁9-44 | (※3) 7 |
| 2 | 下草尾 | 草尾215-2 | 18 |
| 3 | 西口園 | 大美野158-5 | 55 |
| 4 | 西口園(特公賃) | 大美野158-5 | 23 |
| 5 | 鶴道 | 草尾448、484-1 | 51 |
| 6 | 鶴道(特公賃) | 草尾484-1 | 12 |
| 7 | 登美丘 | 西野392 | (※2) 1 |
| 8 | 日置荘 | 日置荘西町3丁34-16ほか | (※2) 3 |
| 東区計 | | | 170 |
| 西区 | | | |
| 1 | 中鳳 | 鳳中町1丁15-2 | (※2) 8 |
| 2 | 石津鉄筋 | 浜寺石津町東3丁10-5 | (※2) 75 |
| 3 | 福泉 | 山田2丁94-7、2丁94-23~24 | 158 |
| 4 | 万崎 | 草部1021 | (※2) 600 |

| No | 団地名 | 所在地 | 管理戸数 |
|-----|----------|--------------------|-------|
| 5 | 上野芝 | 上野芝向ヶ丘町6丁9-1~5 | 120 |
| 6 | 中石津 | 浜寺石津町中5丁12 | 108 |
| 7 | 浜寺 | 浜寺昭和町1丁82-1ほか | 37 |
| 8 | 浜寺(特公賃) | 浜寺昭和町1丁15 | 8 |
| 9 | 向ヶ丘 | 上野芝向ヶ丘町1丁19-20 | 20 |
| 10 | 向ヶ丘(特公賃) | 上野芝向ヶ丘町1丁19-19 | 20 |
| 11 | 北鳳 | 鳳北町8丁443ほか | 125 |
| 西区計 | | | 1,279 |
| 北区 | | | |
| 1 | 大豆塚 | 大豆塚町1丁60-5、1丁60-13 | 104 |
| 2 | 長曾根 | 長曾根町1179-6 | 131 |
| 3 | 百舌鳥 | 百舌鳥西之町1丁27-1 | 131 |
| 4 | 東雲東町 | 東雲東町2丁2 | 202 |
| 北区計 | | | 568 |
| 総計 | | | 4,255 |

※1 小阪住宅の管理戸数については、建替事業により新築住戸147戸増、旧住棟の除却による196戸減を予定。

※2 「堺市営住宅長寿命化計画」により建替等又は用途廃止を予定。

※3 平成29年5月31日をもって、公営住宅としての借り上げの終了を予定。

< 駐車場(有料)一覧表 >

| No. | 駐車場名称 | 所在地 | 区画数 | |
|-----|-----------------|--------------------------|-----|------|
| | | | 普通車 | 軽自動車 |
| 堺区 | | | | |
| 1 | 北清水住宅駐車場 | 堺市堺区北清水町2丁 堺市堺区北清水町3丁 | 31 | |
| 2 | 砂道住宅駐車場 | 堺市堺区砂道町1丁 | 20 | 1 |
| 3 | 新在家住宅駐車場 | 堺市堺区新在家町東4丁 | 9 | |
| 4 | 浅香山住宅A棟駐車場 | 堺市堺区浅香山町1丁 | 44 | |
| 5 | 浅香山住宅B棟駐車場 | 堺市堺区浅香山町2丁 | 40 | |
| 6 | 浅香山住宅C棟駐車場 | 堺市堺区浅香山町2丁 | 20 | |
| 7 | 浅香山団地1棟駐車場 | 堺市堺区浅香山町1丁 | 18 | |
| 8 | 旭ヶ丘住宅A・B棟駐車場 | 堺市堺区旭ヶ丘中町2丁 | 17 | |
| 9 | 旭ヶ丘住宅C棟駐車場 | 堺市堺区旭ヶ丘中町1丁 | 15 | |
| 10 | 旭ヶ丘住宅D棟駐車場 | 堺市堺区旭ヶ丘中町3丁 | 12 | |
| 11 | 旭ヶ丘住宅E棟・緑ヶ丘住宅F棟 | 堺市堺区旭ヶ丘南町4丁 | 14 | |

| No. | 駐車場名称 | 所在地 | 区画数 | |
|-----------|----------------|----------------------------|---------|------|
| | | | 普通車 | 軽自動車 |
| | 駐車場 | 堺市堺区緑ヶ丘北町4丁 | | |
| 12 | 旭ヶ丘住宅F・G・H棟駐車場 | 堺市堺区旭ヶ丘南町1丁 堺市堺区旭ヶ丘南町2丁 | 14 | 2 |
| 13 | 翁橋住宅駐車場 | 堺市堺区翁橋町2丁 | 54 | |
| 14 | 東湊住宅駐車場 | 堺市堺区東湊町6丁 | 32 | 3 |
| 15 | 向陵西町住宅駐車場 | 堺市堺区向陵西町4丁 | 32 | 8 |
| 16 | 緑ヶ丘住宅A・B棟駐車場 | 堺市堺区緑ヶ丘南町4丁 | 12 | |
| 17 | 緑ヶ丘住宅C棟駐車場 | 堺市堺区緑ヶ丘中町4丁 | 10 | |
| 18 | 緑ヶ丘住宅D・E棟駐車場 | 堺市堺区緑ヶ丘中町3丁 | 22 | 5 |
| 19 | 緑ヶ丘住宅G棟駐車場 | 堺市堺区緑ヶ丘北町4丁 | 14 | |
| 20 | 緑ヶ丘住宅H棟駐車場 | 堺市堺区緑ヶ丘中町3丁 | 6 | |
| 21 | 堺市駅前住宅駐車場 | 堺市堺区田出井町 | 51 | |
| 22 | 今池住宅A・B棟駐車場 | 堺市堺区今池町3丁 | 41 | |
| 23 | 今池住宅C棟駐車場 | 堺市堺区今池町1丁 | 12 | |
| 24 | 今池住宅D棟駐車場 | 堺市堺区今池町1丁 | 20 | |
| 25 | 今池団地1棟駐車場 | 堺市堺区今池町1丁 | 12 | |
| 26 | 今池団地2棟駐車場 | 堺市堺区今池町2丁 | 30 | |
| 27 | 東雲住宅駐車場 | 堺市堺区東雲西町3丁 | 47 | |
| 28 | 榎元町住宅駐車場 | 堺市堺区榎元町5丁 | 30 | |
| 堺区計 | | | 679 | 19 |
| 中区 | | | | |
| 1 | 八田南之町住宅駐車場 | 堺市中区八田南之町 | 10 | |
| 2 | 深井北町住宅駐車場 | 堺市中区深井北町 | 107 | |
| 3 | 深井中町住宅駐車場 | 堺市中区深井中町 | 140 | |
| 4 | 小阪住宅駐車場 | 堺市中区小阪 | (※1) 77 | |
| 5 | 北深井住宅駐車場 | 堺市中区深井北町 | 37 | 3 |
| 中区計 | | | 371 | 3 |
| 東区 | | | | |
| 1 | 西口園住宅駐車場 | 堺市東区大美野 | 55 | 7 |
| 2 | 鶴道住宅駐車場 | 堺市東区草尾 | 39 | 1 |
| 3 | 下草尾住宅駐車場 | 堺市東区草尾 | 13 | 1 |
| 東区計 | | | 107 | 9 |
| 西区 | | | | |
| 1 | 北鳳住宅A棟駐車場 | 堺市西区鳳北町8丁 | 21 | |
| 2 | 北鳳住宅B棟駐車場 | 堺市西区鳳北町6丁 | 26 | |

| No. | 駐車場名称 | 所在地 | 区画数 | |
|-----------|-------------|---------------|-------------|------------|
| | | | 普通車 | 軽自動車 |
| 3 | 北鳳住宅C・D棟駐車場 | 堺市西区鳳北町4丁 | 39 | 1 |
| 4 | 福泉住宅1棟駐車場 | 堺市西区山田2丁 | 71 | |
| 5 | 福泉住宅2棟駐車場 | 堺市西区山田2丁 | 56 | |
| 6 | 万崎住宅駐車場 | 堺市西区草部 | 271 | 65 |
| 7 | 上野芝住宅駐車場 | 堺市西区上野芝向ヶ丘町6丁 | 61 | 14 |
| 8 | 中石津住宅駐車場 | 堺市西区浜寺石津町中5丁 | 61 | 4 |
| 9 | 浜寺住宅駐車場 | 堺市西区浜寺昭和町1丁 | 36 | |
| 10 | 向ヶ丘住宅駐車場 | 堺市西区上野芝向ヶ丘町1丁 | 26 | |
| 西区計 | | | 668 | 84 |
| 北区 | | | | |
| 1 | 大豆塚住宅駐車場 | 堺市北区大豆塚町1丁 | 66 | |
| 2 | 百舌鳥住宅駐車場 | 堺市北区百舌鳥西之町1丁 | 75 | 7 |
| 3 | 長曾根住宅駐車場 | 堺市北区長曾根町 | 66 | |
| 4 | 東雲東町住宅駐車場 | 堺市北区東雲東町2丁 | 122 | |
| 北区計 | | | 329 | 7 |
| 総計 | | | 2154 | 122 |

※1 小阪住宅は現在建替中であり、平成28年4月1月において区画数は205区画となる予定

2 指定管理者が行う業務の概要

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「堺市営住宅指定管理者業務仕様書(その1)(その2)」及び「堺市営住宅使用料収納事務委託仕様書」のとおりとします。

- (1) 市営住宅の入居者の入居等に関する補助業務
- (2) 市営住宅の家賃に関する補助業務
- (3) 市営住宅等に係る各種申請に関する補助業務
- (4) 入居者等への指導及び管理運営に関する業務
- (5) 市営住宅等の施設管理に関する業務
- (6) 市営住宅の退去に関する補助業務
- (7) 収入超過者及び高額所得者に関する補助業務
- (8) 法律・条例等の改正に伴う周知に関する補助業務
- (9) 駐車場の管理運営に関する業務
- (10) その他市営住宅等の管理運営に関する業務

3 管理運営の基本的事項

指定管理者は、次の事項を基本として、市営住宅等の管理運営を行うこととします。

- (1) 堺市営住宅条例及び堺市特定優良賃貸住宅管理条例の規定に基づき管理運営を行うこと。
- (2) 個人情報の保護を徹底するとともに情報公開を積極的に推進すること。

- (3) 公の施設であることを念頭において、公正、公平な管理運営を行うこととし、特定のものに有利あるいは不利になる運営をしないこと。
- (4) 管理運営業務に際し、政治的行為又は宗教的行為と疑われるような活動や営利を目的とする活動はしないこと。
- (5) 入居者等の意思及び人権を尊重し、常にその立場に立ってサービスを提供すること。
- (6) 法令等を遵守して適正に管理運営業務を行うこと。
- (7) 効果的かつ効率的に管理運営業務を行い、経費の縮減に努めること。
- (8) 入居者等や地域住民の意見・要望を管理運営業務に反映させ、サービスの向上を図ること。
- (9) 入居者等が安全かつ快適に利用できるように施設設備を適正に維持管理すること。
- (10) 地域住民、自治組織、事業者等と良好な関係を維持すること。

4 指定期間（予定）

指定期間は、平成28年4月1日から平成33年3月31日までの5年間で予定しています。この期間は、市議会の議決を経て決まりますので留意願います。

5 自主事業

指定管理者は堺市営住宅条例、堺市特定優良賃貸住宅管理条例、協定書、仕様書及び事業計画書に定める業務（指定管理業務）に支障をきたすことがなく、かつ施設の設置目的の範囲内で、施設の利用促進又はサービスの向上のために、独自に企画提案し、自己の責任と費用により自主事業を実施することができます。なお、実施にあたっては、事前に自主事業計画書及び収支計画書を提出のうえ、市の承認を得る必要があります。

6 管理運営経費等

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、「堺市営住宅指定管理者業務仕様書（その2）」に記載の駐車場の管理運営業務（以下「駐車場の管理運営業務」という。）に係る経費は駐車場の使用に係る料金（利用料金）収入により賄うものとします。収支計画は指定管理料によるものと利用料金によるものに区分し作成してください。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。

(1) 会計年度

市営住宅等の管理運営に係る会計年度は4月1日から翌年3月31日までとします。

(2) 指定管理料の支払い等

市営住宅等の管理運営に必要な経費は指定管理料として会計年度ごとに、収支計画書に提案のあった金額をもとに指定期間中、毎年度、市と指定管理者が協議して協定で定め、予算の範囲内で支払います。各年度の指定管理料決定のための協議の際に、選定時の収支計画書で提案された指定管理料の金額から変更する場合は、管理運営や事業内容について市と指定管理者の間で協議することとします。

(3) 指定管理料の支払い時期等

指定管理料の支払い時期、支払い方法は協定で定めます。

(4) 指定管理料に含まれる経費

指定管理料には次のとおり原則として市営住宅等の管理運営業務に必要な一切の経費（駐車場の管理運営業務に必要な経費を除く。）が含まれるものとします。

ア 人件費

適正な入居者管理及び施設管理を行うために配置した従業員への給料等に要する経費とし、繁忙期の支援人員などの給料等を含むものとします。

配置する常勤の従業員は、センター長など管理運営責任を担う正規雇用職員5名を含む13名以上としてください。（駐車場の管理運営業務に必要な従業員は除く。）

市の各年度の人件費の概算額は59,600千円程度を見込んでいます。収支計画書（様式6-1及び6-2）の作成の参考としてください。なお、駐車場の管理運営業務に必要な人件費は、駐車場の利用料金収入にて賄うものとします。

イ 一般管理費（事務費等）

事務費（郵送料など）、広報宣伝費（住宅だより、啓発文書の作成など）、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、各業務に付帯する事務費等の経費、市営住宅等の施設情報の管理に関する業務の経費など、適正な管理運営業務を行う上で必要な経費をすべて計上してください。

なお、各業務に付帯する事務費等の経費のうち保守点検管理、一般・緊急修繕、維持修繕、空家修繕に関する業務（以下「保守点検管理及び修繕に関する業務」という。）に付帯する事務費等の経費については、各年度の末月に業務実績に応じて精算を行うものとします。

ウ 保守点検管理費

市営住宅等の保守点検管理（昇降機設備、植栽の維持管理等）に関する業務に係る一切の経費とします。保守点検管理経費は、実際に実施した保守点検管理の額により、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。

市の各年度の保守点検管理経費の概算額は95,605千円を見込んでいます。収支計画書（様式6-1及び6-2）には市の概算額を計上するようにして下さい。なお、市の概算額は指定期間を通じて保障されるものではありません。（指定後、事業の状況により変動することがあります。）

エ 一般・緊急修繕費

一般・緊急修繕に係る一切の経費とします。一般・緊急修繕費には実用上支障のない状態に性能や機能を回復するための修繕費及び機器交換費、事故等を未然に防ぐ安全確保等のための修繕費を含むものとします。一般・緊急修繕費は、実際に実施した修繕の額により、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。

市の各年度の一般・緊急修繕費の概算額は30,593千円を見込んでいます。収支計画書（様式6-1及び6-2）には市の概算額を計上するようにして下さい。なお、市の概算額は指定期間を通じて保障されるものではありません。（指定後、事業の状況により変動することがあります。）

オ 維持修繕費

維持修繕に係る一切の経費とします。維持修繕の内容については、保守点検管理業務により把握した設備等の劣化状況に応じて、市と協議の上決定します。維持修繕費には設備等の修繕費及び交換費を含むものとします。維持修繕費は実際に実施した修繕の額により、各年度の末月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。

市の各年度の維持修繕費の概算額は20,000千円を見込んでいます。収支計画書（様式6-1及び6-2）には市の概算額を計上するようにして下さい。なお、市の概算額は指定期間を通じて保障されるものではありません。（指定後、事業の状況により変動することがあります。）

カ 空家修繕費

空家修繕に係る一切の経費とします。空家修繕費は各年度の末月に以下に示す型別戸当り経費に実際に修繕を実施した戸数を乗じた額により精算を行うものとし、精算により余剰金が生じた場合は市に返還するものとし、不足金が生じた場合は補てんを行うものとします。なお、型別戸当り経費及び平成26年度修繕戸数は以下のとおりです。

市の各年度の空家修繕費の概算額は91,350千円を見込んでいます。収支計画書（様式6-1及び6-2）には市の概算額を計上するようにして下さい。なお、市の概算額は指定期間を通じて保障されるものではありません。（指定後、事業の状況により変動することがあります。）

【型別戸当り経費及び平成26年度修繕戸数】

| 型別戸当り経費（税込額） | 26年度 修繕戸数（参考） |
|-------------------|------------------|
| 1DK（シルバーハウジングを含む） | 45万円 3件 |
| 車いす常用者世帯向け1DK | 57万円 0件 |
| 2DK | 57万円 18件 |
| 車いす常用者世帯向け2DK | 87万円 0件 |
| 3DK | 87万円 63件 |
| 3DK（露出配管工事あり） | 117万円 8件 |
| 3LDK | 91万円 10件 |
| 2K（露出配管工事あり） | 117万円 12件 |
| 3K（露出配管工事あり） | 120万円 4件 |
| 実施経費によるもの | 平均35万円 10件 |

竣工後間もない住宅（第1期及び第2期小阪住宅、深井中町住宅）の空家修繕費については、型別に応じた戸当り経費を上限として1戸当りの実施経費によるものとしています。

キ その他事業費

市と協議し追加実施となった事業（災害等による施設の復旧に関する業務、建替事業等に伴う施設管理に関する業務等）に係る経費とします。支払い時期、支払い方法については、

事業内容に応じて協定で定めるものとします。

市営住宅等の管理運営に係る指定管理料の本市の積算額（5か年の平均。「キ その他事業費」、駐車場の管理運営費を除く。）は、352,865千円（税込）です。収支計画書（様式6-1及び6-2）の作成の参考としてください。また、指定管理料の算出に当たっては、消費税率を「8%」としてください。指定期間中に消費税率が上げられた場合については、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。

また、ウからキの経費には、保守点検管理及び修繕に関する業務に付帯する事務費等の経費を含まない額を計上するようにしてください。（「イ 一般管理費」に計上するものとします。）

※注 小阪住宅建替事業に伴う建替え住戸への入居開始を平成28年4月初旬に予定しています。

指定管理業務の開始時期に重なることから、入居開始までの新築住戸の維持管理などの施設管理の開始準備に関連する業務や建替え住戸への入居開始に関連する業務を支障なく実施できるよう業務の引継ぎを含む指定管理業務開始前の準備を入念に行うようにしてください。

また、住み替え終了後、解体工事開始までの約2、3か月間、空き住戸となった小阪住宅G～P棟（総戸数196戸）及び集会所の施設管理業務（無断使用、火災等を防ぐために、閉鎖等の必要な処置等）を指定管理者にて実施するものとします。

これらの小阪住宅建替事業に伴う業務の経費については、「キ その他事業費」として収支計画書（様式6-1及び6-2）に計上するようにしてください。

（5）指定管理者の収入

指定管理料のほか、駐車場の使用に係る料金（以下「駐車場利用料金」という。）が指定管理者の収入となります。駐車場利用料金収入には、過去の未収金を収入した額を含むものとします。駐車場利用料金収入の額は、115,000千円程度を見込んでいます。収支計画書（様式6-1及び6-2）に市の収入見込み額を計上するようにして下さい。なお、市の収入見込み額は指定期間を通じて保障されるものではありません。

収入となる利用料金の管理については、専用口座を設けて行うようにしてください。

（6）利用料金収入により賄われる経費

「堺市営住宅指定管理者業務仕様書（その2）」にある駐車場の管理運営業務に必要な経費はすべて駐車場利用料金収入により賄うものとします。（駐車場の管理運営に必要な人件費を含む。）

駐車場の管理運営業務に必要な経費は、収支計画書で提案する1区画当たり単価を駐車場区画数（2,276区画）に乗じて積算した額とします。ただし、1区画当たり単価の上限は14,000円（税抜き）とします。

（7）インセンティブ

駐車場利用料金の収納に努力し、前年度の収入を上回った場合は、インセンティブとして増収分の半額に相当する額を納付金から控除します（2年目から実施）。

なお、駐車場の新設などによる増収はインセンティブの対象外とします。

（8）納付金

駐車場利用料金収入からインセンティブを加味した駐車場の管理運営業務に必要な経費を差し引いた額を市へ納付するものとします。納付金の算定方法は以下のとおりとします。

納付金 = 駐車場利用料金収入（税抜き）－（駐車場の管理運営経費（税抜き）＋インセンティブ）

※ 指定管理者の収入は、利用料金の設定金額、管理区画の空き状況、収納率、新たな駐車場の設置等により変動します。

※ 駐車場利用料金収入には、過年度の未収金を収入した額を含みます。

(9) 納付金の支払い時期等

納付金は、5月から翌年4月まで12回に分けて市の発行する納付書により納付することを基本とし、協議の上、年度協定で定めるものとします。

(10) 自主事業の実施に係る経費

自主事業の実施に係る経費は、指定管理料から支出できません。当該自主事業から得られる収入により賄うこととします。

なお、損失が生じた場合においても、市はこれを補填しないものとします。

(11) 経理事務

ア 指定管理者は経理に関する規程を策定し、適正に経理事務を行うこととします。また、経理事務にあたっては、管理運営業務に係る独立の帳簿を設けることとします。

イ 自主事業にかかる経費は他の経費と明確に区分して経理事務を行うこととします。

ウ 窓口での収納業務については、協定書とは別に市と毎年度、収納委託契約を締結した上、本市関係条例・規則等に基づいて業務を行うこととします。

7 利用料金

(1) 利用料金制の採用

駐車場は堺市営住宅条例第51条の2及び堺市特定優良賃貸住宅管理条例第37条の2の規定により利用料金制度を採用しますので、指定管理者は駐車場利用料金を指定管理者自らの収入とします。駐車場利用料金の額は堺市営住宅条例第45条の8及び堺市特定優良賃貸住宅管理条例第31条の8の規定により規則で定める額を上限として指定管理者が市長の承認を得て定めることとなります。現状の市営住宅の駐車場使用料は、月5千円～12千円で、大部分の駐車場が月7千円となっています。

なお、駐車場利用料金収入は駐車場の利用に供する年度の会計に属するものとします。

(2) 利用料金の減免等

指定管理者は、堺市営住宅条例第51条の2第5項及び堺市特定優良賃貸住宅管理条例第37条の2第5項の規定により、市長が定める基準に従い駐車場利用料金を減額し、又は免除することができます。車場利用料金に係る減免等の基準は資料9のとおりです。

8 管理の基準

(1) 関係法令の遵守

市営住宅等の管理運営業務を行うにあたっては、次の法令等を遵守することとします。

- ア 地方自治法及び同法施行令
- イ 公営住宅法及び同法施行令
- ウ 住宅地区改良法及び同法施行令
- エ 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律及び同法施行令
- オ 労働基準法その他の労働関係法令
- カ 堺市営住宅条例及び同条例施行規則
- キ 堺市特定優良賃貸住宅管理条例及び同条例施行規則
- ク その他関係法令・要綱・要領・通知等

(2) 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、堺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「堺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。管理センターが業務に使用する車両及び車両保管場所についても、指定管理者の負担により確保するものとします。

(3) 管理センターの窓口の開設時間及び開設日

管理センターの窓口の開設時間及び開設日は、事業計画書（企画提案書）により提案してください。ただし、月曜日から金曜日（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。）の午前9時00分から午後5時30分までは必ず窓口を開設するものとします。

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とともに、一般・緊急修繕への対応は365日24時間体制で対応してください。

(4) 管理センターに配置する従業員等

管理センターには、市営住宅等の管理運営に必要な人員を配置するものとし、常勤の従業員としてセンター長など管理責任を担う正職員5名を含む13名以上の従業員に、駐車場の管理運営業務に必要な従業員を併せて配置するものとします。

管理センターに配置する従業員の勤務形態は、労働基準法その他の労働関係法を遵守し、市営住宅等の管理運営及び管理センターにおける市民サービスの確保に支障がないようにしてください。

また、配置する従業員に対して、市営住宅等の管理運営上必要となる知識・技能・資格を習得させるとともに、資質の向上を図るために必要な研修（人権研修を含む。）を行うようにしてください。

(5) 災害及び事故等の緊急事態の対応

災害又は事故等の緊急事態に対応できるよう、緊急時の人員配置、緊急連絡体制等を準備してください。また、堺市災害対策本部が設置された場合は、市と協力し緊急事態に対応するものとします。

(6) 駐車場の使用許可等

駐車場の使用許可及び使用許可の取消しは、堺市営住宅条例第52条第1号及び堺市特定優良賃貸住宅管理条例第38条第1号の規定を遵守して適正に行わなければなりません。

(7) 守秘義務

指定管理者は、堺市営住宅条例第52条第3号及び堺市特定優良賃貸住宅管理条例第38条第3

号の規定を遵守しなければなりません。

指定管理者の役員及び職員は、業務上知り得た秘密（個人情報を含む。）を漏らし、又は不当な目的に使用してはいけません。指定管理者の指定の期間が満了し、若しくは指定を取り消され、又はその職を退いた後も同様とします。

(8) 個人情報の保護

指定管理者は、堺市個人情報保護条例（資料3-1）第11条及び第49条の2（本市の出資法人の場合は第49条）、「堺市個人情報取扱事務の委託等に関する基準」（資料3-2）並びに「個人情報取扱特記事項」（資料3-3）の規定を遵守し、個人情報の保護に努めなければなりません。

また、指定管理者には、同条例の趣旨にのっとり、個人情報の保護に関して規程を定めて、市に準じた取扱いを行っていただきます。市の関係要綱及び指定管理者が定める規程のモデル規程・様式は、資料3-4、資料3-5、資料3-6のとおりです。

なお、指定管理者（指定管理者から再委託を受けた事業者を含む。）の従業員（従業員であった者を含む。）による管理運營業務上知り得た個人情報に関する不正行為に対しては、同条例第56条又は第57条の規定により罰則の適用があります。この場合において、同条例第61条第1項の規定により、指定管理者（指定管理者から再委託を受けた事業者を含む。）である法人等に対しても罰則の適用があります。

(9) 情報公開

指定管理者は、堺市情報公開条例（資料4-1）第36条の2（本市の出資法人の場合は第36条）の規定を遵守し、管理運営に関して保有する情報の公開に努めなければなりません。

指定管理者には、同条例の趣旨にのっとり、情報公開に関して規程を定めて、市に準じた取扱いを行っていただきます。市の関係要綱及び指定管理者が定める規程のモデル規程・様式は資料4-2、資料4-3、資料4-4のとおりです。

※（8）（9）の規程については、市政情報センターにおいて一般の閲覧に供します。

(10) 文書管理

指定管理者は、市営住宅等の管理運營業務上作成し、又は取得した文書について、目録を作成して適正に管理するとともに、市が指示する期間当該文書を保存し、廃棄は市の指示に従って行うこととします。

また、指定期間が満了したときや指定が取り消されたときは、当該文書を市に引き渡すこととします。ただし、個人情報保護等の観点から問題がなければ、市の立会のもとで次期指定管理者に直接引き継ぎを行う場合もあります。

(11) 市との施策との整合・協力

ア 障害者等就職困難者の雇用等

指定管理者は、法人もしくは団体として障害者雇用の促進に関する法律に定めた障害者雇用率の達成に努めるとともに、国等による障害者就労施設等からの物品等の調達等の推進等に関する法律を踏まえた物品等の調達、高齢者や障害者等の就職困難者の雇用や訓練を積極的に受入するなど、就職困難者に配慮した取組に努めることとします。

イ 市内経済の活性化

指定管理者は、市内業者の育成及び市内経済活性化を図るため、可能な限り市内業者の活用

や地元住民の雇用等に努めることとします。

ウ 地域振興、地域コミュニティの醸成

指定管理者は、地域団体、地域住民、NPOとの協働による取組等の地域振興や地域コミュニティの醸成に努めることとします。

エ 環境問題への取組

指定管理者は、次に掲げる省資源、省エネルギー、リサイクルの推進等、環境に配慮した取組の推進に努めることとします。

- ・環境に配慮した商品等の購入（グリーン購入）の推進
- ・省エネ運転等による電気、ガス等のエネルギー消費量の節減及び光熱費の抑制
- ・電力デマンドのピークカット等による節電
- ・資源の有効活用やリサイクルの推進による廃棄物の排出抑制
- ・廃棄物の適正処理

オ 暴力団排除

堺市暴力団排除条例の施行（平成24年10月1日）に伴い、公の施設の管理運営から暴力団の利益となる使用を排除することとしており、指定管理者は当該条例の趣旨にのっとり、適正な施設の管理運営に努めることとします。

カ 市政への協力

上記のほか、公の施設の指定管理者として、節電、災害対策、禁煙など市の施策と整合した取組が求められますので、それらの取組に積極的に協力してください。

9 基本事業計画書及び年度事業計画書

指定管理者は、応募に際し提出した事業計画書(企画提案書)をもとに、市と協議調整を行い、管理運営業務について基本事業計画書及び年度事業計画書を作成し、市に提出して承認を受けることとします。基本事業計画書及び年度事業計画書に記載する代表的な事項は以下のとおりです。

- ア 管理運営方針（人権尊重の考え方、就職困難者の雇用等の方針、障害者等への配慮、環境方針を含む。）
- イ 運営体制（従業員の配置計画、災害時・緊急時体制、障害者・高齢者等の採用計画を含む。）
- ウ 従業員名簿（雇用形態を含む。法令等により免許・資格を要する者は証明書類の写しを添付）
- エ 職員の研修計画（人権研修を含む。）、人材育成計画
- オ 個人情報の保護方針及び保護措置
- カ 情報公開方針及び広報計画
- キ 文書管理計画
- ク 器具備品等の管理方針
- ケ 第三者への一部業務の委託計画
- コ サービス向上の方策
- サ モニタリング計画（入居者意見の聴取等）と各管理運営業務への反映
- シ 自主事業実施計画（収支計画を含む。）
- ス 入居者等への指導及び管理運営業務実施計画（入居者等への指導、事故、苦情及び要望への

対応等)

- セ 市営住宅等の施設管理業務実施計画
- ソ 収支計画
- タ 目標設定と目標達成の方策
- チ 経費削減についての考え方

※基本事業計画書（指定期間中の共通計画）

事業計画書(企画提案書)に記載された内容のうち、全指定期間を通じて規定又は決定しておくべき基本的な事項について記載

※年度事業計画書（年度ごとの事業計画）

事業計画書(企画提案書)に記載された内容のうち、年度単位で規定又は決定すべき事項について記載（基本事業計画書に記載された内容以外のすべての事項を記載）

10 リスク（責任）分担について

リスク分担の基本的な考え方は別紙1のとおりです。なお、詳細は指定管理者の指定後に協議を行います。

11 保険加入

指定管理者は、管理運営業務におけるリスク分担に備えて、市と指定管理者を被保険者とする施設賠償責任保険に加入すること。なお、補償される保険金額は、対人賠償として1名につき1億円、対物賠償として1事故につき2億円以上とする。

12 業務の第三者への委託

指定管理者は、管理運営業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。ただし、「(別紙2)委託可能業務一覧表」に記載している業務の全部又は一部については、あらかじめ市に書面で届け出て、承認を得た場合は、第三者に委託し、又は請け負わせることができます。この場合、指定管理者の責任において当該業務の履行や委託先の法令遵守等を確保することとし、当該委託先からさらに再委託させることはできません。

また、堺市入札参加資格者の入札参加停止等に関する要綱に基づく入札参加停止の措置を受けた者及び堺市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外措置を受けた者並びに暴力団員又は暴力団密接関係者と認められる者に委託することはできません。なお、第三者に業務を委託した場合は、当該委託先との委託契約書等の写し及び誓約書の写しを市に提出してください。

13 市の指示等

- (1) 市は施設管理の適正を期するため、指定管理者に対して、管理運営業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができます。(地方自治法第244条の2第10項)
- (2) 指定管理者が(1)に定める指示に従わないとき、その他指定管理者による管理運営を継続する

ことが適当でないと思われるときは、市は指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理運営業務の全部又は一部の停止を命ずることができます。(地方自治法第244条の2第11項)

14 モニタリング等

(1) 指定管理者には、管理運営に関する入居者・使用者の意見や要望を把握し、管理運営業務に反映させるため、市として求める目標や水準の達成状況及び市と協議して設定した調査項目について、入居者・使用者を対象とした意見箱の設置やアンケート等による意見聴取を行い、その結果(自己評価を含む。)を集計して市に報告書を提出してください。具体的な項目については、市と指定管理者が協議の上で決定します。

(調査項目の例)

- ア 施設の充実度
- イ 自治活動の向上と指定管理者の関係
- ウ 窓口開設時間及び開設日
- エ 職員の対応(言葉づかい、態度)

(2) 市は、指定管理者から提出される報告書等により、適切に管理運営業務がなされているか、また、設定された目標や調査項目が達成されているかなどについて確認を行い、その結果指定管理者に必要な指示を行います。さらに、指定期間中において、必要に応じて随時に管理運営業務の実績の確認及び評価をするためのモニタリングを行うことができるものとし、指定管理者はこれに協力していただきます。

(3) 指定管理者によるモニタリング及び本市によるモニタリングに加えて、第三者(施設関係者以外)によるモニタリングを実施する場合があります。実施する場合の具体的な手法・実施時期等については指定管理者の指定後、別途お知らせします。

15 管理運営業務の報告

(1) 指定管理者は、会計年度(4月1日から翌年3月31日まで)終了後、15日以内に管理運営業務に関して、事業報告書を市に提出するものとします。(地方自治法第244条の2第7項) 事業報告書に記載する事項は以下のとおりです。

事業報告書は、堺市情報公開条例(資料4-1)において規定する非公開情報に該当する部分を除き、市政情報センターで一般の閲覧に供します。

- ア 管理運営の状況
- イ 運営体制の状況(従業員の配置及び異動の状況、災害時・緊急時体制、障害者・高齢者等の採用状況)
- ウ 人材育成の取組(人権研修を含む従業員の研修の実施状況等)
- エ 個人情報の保護の実施状況
- オ 情報公開及び広報の実施状況
- カ 文書管理状況
- キ 器具備品等の管理状況
- ク 第三者への一部業務委託実施状況
- ケ サービス向上の取組状況

- コ モニタリング（入居者意見の聴取等）状況
- サ 事故、苦情及び要望の件数、内容とその対応
- シ 自主事業の実施状況及び収支状況
- ス 入居者等への指導及び管理運営業務実施状況（入居者等への指導、事故、苦情及び要望への対応等）
- セ 市営住宅等の施設管理業務実施状況
- ソ 収支状況
- タ 指定管理者の目標の達成状況及び自己評価並びに管理運営業務の総括等
- チ その他市長が必要と認める事項

(2) 指定管理者は、業務の実施状況について、業務報告書を市に提出するものとします。業務報告書を作成する代表的な業務は以下のとおりです。業務報告書の提出頻度、時期については、市と指定管理者が協議の上で決定します。

- ア 入居者の入居等に関する補助業務 月例報告
- イ 家賃に関する補助業務 月例報告
- ウ 市営住宅等に係る各種申請に関する補助業務 月例報告
- エ 入居者等への指導及び管理運営に関する業務
 - ・入居者の保管義務違反に関する業務 月例報告
 - ・要望・苦情処理に関する業務 月例報告
 - ・事故処理に関する業務 随時報告
 - ・市営住宅等の巡回指導業務 随時報告
 - ・不法投棄物処理業務 随時報告
 - ・防火管理者に関する業務 年度報告
 （防火管理者に変更があった場合は随時報告）
 - ・住宅の消防訓練に関する業務 年度報告
- オ 市営住宅等の保守点検管理に関する業務
 - ・公共建築物定期点検業務
 - a. 建築基準法第12条第2項点検 実施毎報告
 - b. 建築基準法第12条第4項点検 実施毎報告
 - ・給水装置・消防防災設備の遠隔監視業務 実施毎報告
 - ・給水装置保守点検業務 実施毎報告
 - ・共用分電盤保守点検業務 実施毎報告
 - ・昇降機の保守点検業務及び遠隔監視業務 実施毎報告
 - ・消防防災設備の保守点検業務 実施毎報告
 - ・貯水槽水道施設維持管理業務 実施毎報告

| | | |
|--|------------|-------|
| ・テレビ共聴設備保守点検業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| ・自家用電気工作物保守点検業務 | ・・・・・・・・・・ | 年度報告 |
| ・児童遊園内遊具の保守点検業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| ・樹木、植栽等の維持管理業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| ・除草業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| ・害虫駆除業務 | ・・・・・・・・・・ | 随時報告 |
| ・共用排水管洗管業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| ・量水器更新業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| ・緊急通報システム保守点検業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| ・消防水利施設保守点検業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| ・太陽光発電システム点検業務 | ・・・・・・・・・・ | 年度報告 |
| ・排気設備保守点検業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| ・防犯カメラ保守点検業務 | ・・・・・・・・・・ | 年度報告 |
| ・流出抑制施設の保守点検業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| | | |
| カ 市営住宅等の修繕に関する業務 | | |
| ・一般・緊急修繕 | ・・・・・・・・・・ | 月例報告 |
| ・維持修繕 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| ・空家修繕 | ・・・・・・・・・・ | 月例報告 |
| ・市営住宅等の施設情報の管理に関する業務 | ・・・・・・・・・・ | 年度報告 |
| ・災害等による施設の復旧に関する業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| | | |
| キ 退去に関する補助業務 | ・・・・・・・・・・ | 月例報告 |
| | | |
| ク 入居者の意見の聴取状況 (アンケート等の集計及び分析を含む) | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| | | |
| ケ 駐車場の管理運營業務 | | |
| ・維持管理業務 (補修状況、空き区画状況、不適正使用に対する調査、指導及び撤去等) | ・・・・・・・・・・ | 月例報告 |
| ・駐車場に関連する要望、苦情、相談に関する業務 | ・・・・・・・・・・ | 月例報告 |
| ・自動車保管場所使用承諾証明書の発行に関する業務 | ・・・・・・・・・・ | 月例報告 |
| ・駐車場内の事故等の緊急時の対応に関する業務 | ・・・・・・・・・・ | 随時報告 |
| ・駐車場の集約業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| ・配置図の作成業務 | ・・・・・・・・・・ | 実施毎報告 |
| | | |
| コ 収支状況報告書 | ・・・・・・・・・・ | 四半期報告 |

サ その他市長が必要と認める事項

・・・・・・・・・随時報告

※ 業務報告書の提出期日については以下のとおりとします。

月例報告 : 毎月作成し当月分を翌月 15 日までの提出とする。

四半期毎報告 : 四半期ごとに作成し四半期終了後 15 日以内の提出とする。

年度報告 : 年 1 回作成し会計年度終了後 15 日以内の提出とする。

実施毎報告 : 業務実施毎に作成し業務終了後 15 日以内の提出とする。

随時報告 : 業務実施後または事象があった毎に作成し可能な限り速やかな提出とする。

(3) 次のような事項に該当したときは、指定管理者は速やかに市に報告を行うこととします。

ア 施設において事故又は災害等の緊急事態が発生したとき

イ 施設の管理運営業務に関して指定管理者が争訟を提起されたとき、又は提起されるおそれがあるとき

ウ 金融機関との取引が停止となったとき

エ 施設の管理運営業務に関して有する債権に対して差押え又は仮差押えがなされたとき

オ 破産、会社更生、民事再生及び特別清算のいずれかの申立てを行うとき、又は申立てするおそれがあるとき、又は破産の申立てをされるおそれがあるとき

カ 定款又は登記事項に変更があったとき、その他適正な管理運営業務に支障を来す事態が生じたとき

16 管理運営業務の継続が困難になった場合の措置

(1) 指定管理者の責に帰すべき事由により管理運営業務の継続が困難となった場合

市は指定管理者の指定を取り消す等の措置をとることとします。この場合、市に生じた損害は指定管理者が市に賠償するものとします。

(2) 不可抗力等により管理運営業務の継続が困難となった場合

自然災害その他の不可抗力等、市及び指定管理者双方の責めに帰すことができない事由の場合、事業継続の可否について協議するものとします。協議の結果やむを得ないと市が判断した場合は、市は指定管理者との協定の解除及び指定の取消しができるものとします。

17 引継ぎ等

(1) 指定管理者の指定後、指定期間開始までの間に、市営住宅等の管理運営業務に関する市及び現指定管理者との引継ぎ、指定管理者の従業員の研修等必要な準備を行っていただきます。また、このために必要な経費はすべて、指定管理者の負担とします。

指定期間開始までの主な準備事項は次のとおりです。

ア 現指定管理者からの業務引継ぎ

- イ 事業計画、協定書の項目についての市との協議
- ウ 配置する従業員の確保及び業務内容、人権、個人情報保護等の従業員の研修
- エ システムの利用に関する準備（各データベースの整理、管理センター事務所内ネットワーク構築等）
- オ 業務に関連する各種規程等の作成及び協議
- カ 施設賠償責任保険の加入
- キ 第三者への一部委託業務に関する協議と委託先業者選定
- ク 施設の保守点検管理業務、修繕業務等の契約準備
- ケ 小阪住宅建替事業に伴う入居開始関連業務及び施設管理業務の開始準備
- コ 駐車場施設の管理運営に関する準備（カークラブなどの管理運営団体との調整等）
- サ 駐車場契約と駐車場使用料の徴収に関する準備（駐車場使用料徴収システムの準備等）
- シ その他、指定管理業務の円滑な開始に必要な事項

また、指定管理者は、指定期間の満了又は指定の取消しによって管理運営業務が終了したときは、次期指定管理者が適切に施設の管理運営業務を実施できるように本市又は次期指定管理者に引き継ぐこととします。

- (2) 指定管理者が施設設備の原形を変更している場合は、指定管理者の費用負担によりこれを原状に回復して引き継ぐこととします。

18 管理運営業務に関する評価

指定管理者が実施する管理運営業務について事業計画書で定めた目標の達成状況などに関して、事業報告書、指定管理者及び市が行うモニタリング結果などをもとに、年度終了後に、指定管理者による一次評価、所管課による二次評価を行い、それらの評価方法や結果等を含め、指定管理者制度の運用等について第三者の立場から外部有識者の意見を聴取するため、指定管理者制度懇話会を開催します。これらの評価は、指定管理者に示し、管理運営業務に反映してもらうほか、結果によっては必要に応じて是正措置をとっていただくとともに、指定管理料の減額などのペナルティを科すこともあります。

また、評価結果は市ホームページにおいて公表を行います。

II 募集に関する事項

1 公募及び選定のスケジュール

公募及び選定のスケジュールは以下のとおりです。

| 内 容 | 日 程 |
|-------------------|------------------------|
| 募集要項の公表 | 平成27年5月1日（金）～6月30日（火） |
| 各団地の一般図の閲覧及び施設の見学 | 平成27年5月18日（月） |
| 質問書の受付 | 平成27年5月25日（月）～5月29日（金） |
| 質問書の回答 | 平成27年6月16日（火）（予定） |
| 応募書類の受付 | 平成27年6月29日（月）～6月30日（火） |
| 書類審査・面接審査 | 平成27年7月下旬（予定） |
| 選定結果の通知 | 平成27年8月下旬（予定） |
| 市議会による指定管理者の議決 | 平成27年9月（予定） |

2 応募資格等

(1) 応募団体の資格

応募団体の資格は次の事項をすべて満たすものとします。

ア 市営住宅等の管理運営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。）

イ 欠格事項（後掲）に該当しているものでないこと。グループ応募の場合は、当該グループを構成しているすべての法人等が欠格事項に該当しているものでないこと。

(2) 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、協定締結時までに、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。

(3) 応募書類の提出日において、応募団体が次の項目に該当する場合は、審査において、別紙3の選定基準に定める配点を上限として点数を付与します。

| 該当要件 | |
|------|---|
| 1 | 次のいずれかに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者の雇用状況報告義務があり、平成26年の報告時に法定雇用率以上の障害者を雇用している場合 ・ 障害者の雇用状況報告義務はないが、障害者(*)を1人以上雇用している場合 ・ 堺市障害者雇用貢献企業である場合 (*) 障害者の雇用の促進等に関する法律(昭和35年法律第123号)第2条に掲げる障害者のうち、1年以上雇用され(又は見込み)、週20時間以上勤務している者 |
| 2 | 次世代育成支援対策推進法(平成15年法律第120号)第13条による認定を受けている場合 |
| 3 | 65歳以上への定年の引上げ又は定年の定め廃止を行っている場合 |
| 4 | 市内に本社・本店を有している場合 |
| 5 | ISO14001の認証、エコアクション21の認証・登録、KESステップ2の登録又はエコステージ(レベル3)の認証のいずれかを受けている場合 |

3 欠格事項

応募書類の受付最終日現在において、次に該当する団体は、応募を無効とします。また、グループで応募する場合はすべての構成団体が次に該当しないこととし、1団体でも該当した場合は応募を無効とします。

なお、応募後においても、次の事項に該当することとなった場合は、失格若しくは指定を取り消すことがあります。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第2項の規定により本市が一般競争入札に参加させないこととしている団体
- (2) 地方自治法第244条の2第11項の規定により本市から指定管理者の指定を取り消され、その取消しの日から2年を経過していない団体
- (3) 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団体又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正の利益を得るために連合した団体
- (4) 堺市入札参加有資格業者の入札参加停止等に関する要綱に基づき、入札参加停止又は入札参加回避の措置を受けている団体
- (5) 堺市契約関係暴力団排除措置要綱に基づき、入札参加除外措置を受けている団体
- (6) 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6号に規定する暴力団員又は堺市暴力団排除条例第2条第3項に規定する暴力団密接関係者に該当する団体(適用にあたっては、堺市契約関係暴力団排除措置要綱に規定する措置要件を準用する。)
- (7) 会社更生法、民事再生法等に基づく更生又は再生手續をしている団体
- (8) 破産者で復権を得ない者
- (9) 法人税、消費税、地方消費税、市税を滞納している団体(法人以外の団体にあつては、その代表

者が所得税、消費税、地方消費税、市税を滞納している団体)

(10) 次の各号に該当する者が役員となっている団体

ア 破産者で復権を得ない者

イ 法律行為を行う能力を有しない者

ウ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

エ 本市において懲戒免職の処分を受け、当該処分の日から2年を経過しない者

オ 日本国憲法施行の日以後において、日本国憲法又はその下に成立した政府を暴力で破壊することを主張する政党その他の団体を結成し、又はこれに加入した者

4 選定対象除外

次に該当する場合は、失格として選定の対象から除外します。

(1) 応募書類に明らかな虚偽の記載があった場合

(2) 応募に際して不正行為があった場合

(3) 提出期限までに必要な書類を提出できなかった場合

(4) 応募資格に反することが認められた場合

(5) 堺市建築都市局指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）委員、本市職員又は本件関係者に対して、本件応募について自己の有利になる目的のために接触等の働きかけが認められた場合

(6) 本件に関し、同一の法人等又はグループが2件以上の応募を行った場合

5 応募手順

(1) 募集要項等の公表

平成27年5月1日（金）から市ホームページにおいて公表を行います。

(2) 各団地の一般図の閲覧等

応募予定の団体で各団地の一般図（平面図、立面図、断面図）の閲覧及び施設の見学を希望される場合は、5月15日（金）の午後5時までに、住宅管理課まで電話（TEL 072-228-8343）で連絡してください。

①各団地の一般図の閲覧

ア 閲覧図書 一般図（平面図、立面図、断面図）

イ 閲覧日 平成27年5月18日（月）

ウ 閲覧時間 午前9時から午後5時30分までの間で90分を限度として自由に閲覧してください。

エ 閲覧場所 堺市役所本庁舎内

オ 閲覧人数 1団体につき2名

カ 留意事項

・必ず住宅管理課の職員に社員証等の提示の上、受付簿に必要事項の記入を済ませてから閲覧してください。

- ・閲覧時の質疑応答は受け付けません。(別途質問書で行ってください。)

②施設の見学

- ア 開催日時 平成27年5月18日(月)午後2時から60分程度
- イ 集合場所 堺市堺区翁橋町2丁3番2号 堺市営翁橋住宅2棟店舗前
- ウ 参加人数 1団体につき2名
- エ 留意事項

- ・参加者確認のため社員証等の提示をお願いする場合があります。
- ・市営住宅内に来客用の駐車スペースはありません。
- ・見学時の質疑応答は受け付けません。(別途質問書で行ってください。)
- ・見学に際しては、住宅管理課の職員の指示に従うとともに、団地内の入居者への配慮を十分に行ってください。

(3) 質問書の受付

質問がある場合は、質問書(様式10)5月25日(月)から5月29日(金)までの午前9時から午後5時までに、FAX又はEメール(標題に「堺市営住宅指定管理者募集要項質問票」と明記してください。)のどちらかで住宅管理課へ提出してください。FAX、Eメールの送信後には必ず送信された旨の電話連絡(Tel 072-228-8343)をお願いします。電話・来訪など口頭による質問は受け付けません。

なお、質問に対する回答は、平成27年6月16日(火)を目途に市ホームページにおいて公表します。

【質問書提出先】

堺市建築都市局住宅部住宅管理課

FAX 072-228-8034

Eメール jukan@city.sakai.lg.jp

(4) 応募書類の受付

堺市営住宅等指定管理者指定申請書(堺市営住宅条例施行規則 様式第20号)、堺市特定優良賃貸住宅等指定管理者指定申請書(堺市特定優良賃貸住宅管理条例施行規則 様式第21号)及び必要書類を添えて、持参してください。

ア 提出先

堺市堺区南瓦町3番1号 堺市建築都市局住宅部住宅管理課(高層館14階)

TEL 072-228-8343

イ 提出方法及び提出期間

平成27年6月29日(月)から6月30日(火)までの午前9時から午後5時まで。(ただし、正午から午後0時45分までを除く。)

上記提出先まで直接持参してください。

なお、提出期限までに必要な書類(Ⅲ 提出書類に関する事項を参照)を提出できなかった場合は、前述のとおり失格として選定の対象から除外します。また、郵送された提出書類や提出期間を経過した後は受け付けしません。

Ⅲ 提出書類に関する事項

応募に当たっては、下記の（１）から（２５）までの書類を提出してください。提出部数は、特に指定のあるものを除き、正１部、副１４部（副は複写可）の計１５部とします。

なお、提出書類は市の公文書になるため、情報公開請求があった場合は、堺市情報公開条例（資料４－１）第７条に規定する非公開部分を除き原則として公開となります。

提出書類の中で、堺市情報公開条例（資料４－１）第７条に規定する非公開部分に該当すると考えられる箇所（公開できないもの）については、あらかじめ網掛け等の処理をした上で、提出してください。ただし、当該箇所について市として公開すべきと判断した部分は請求に応じて公開することがあります。

応募書類として提出する指定管理者事業計画書（企画提案書）にある市営住宅等の管理運営業務に関する収支計画書（様式６－１から６－２）には、市営住宅等の管理運営業務を行う上で必要となる経費をすべて計上する必要があります。ただし、Ⅰの６の「（４）指定管理料に含まれる経費」にある「キその他事業費」については、平成２８年度に小阪住宅建替事業に伴う経費を計上する以外は、指定後の管理運営状況に応じて、協議の上追加するものとし、提出する収支計画書に計上する必要はありません。

指定管理者の指定後、指定管理者事業計画書（企画提案書）に基づき、管理運営について協議を行います。必ずしも収支計画書にある提案額が保障されるものではありません。

- （１）堺市営住宅等指定管理者指定申請書（様式第２０号）・・・グループ応募の場合は、グループとして作成してください。
- （２）堺市特定優良賃貸住宅等指定管理者指定申請書（様式第２１号）・・・グループ応募の場合は、グループとして作成してください。
- （３）堺市営住宅指定管理者応募書類一式（表紙、様式１）
- （４）団体概要、役員名簿（様式２）
- （５）グループ構成書（様式３）・・・グループ応募の場合に提出してください。
- （６）グループ協定書兼委任状（様式４）・・・グループ応募の場合に提出してください。
- （７）指定管理者事業計画書（企画提案書）
 - ・管理運営の基本方針（様式５－１）
 - ・平等利用・安全の確保（様式５－２）
 - ・安定的な経営資源、財務規模、組織状況（様式５－３）
 - ・事業実績（様式５－４）
 - ・入居者・使用者の特性及びニーズの把握（様式５－５）
 - ・個人情報保護、情報公開の考え方（様式５－６）
 - ・人権尊重の考え方（様式５－７）
 - ・障害者等への考え方（様式５－８）
 - ・広報・モニタリング計画（様式５－９）
 - ・窓口開設時間及び開設日の考え方（様式５－１０）
 - ・人員配置、人材育成の考え方、研修計画（様式５－１１）
 - ・施設の保守点検管理・修繕の考え方（様式５－１２）
 - ・駐車場の利用料金の考え方（様式５－１３）

- ・ 苦情・要望への対応の考え方（様式 5-14）
 - ・ 非常時対策（様式 5-15）
 - ・ 目標設定、目標達成の方策（様式 5-16）
 - ・ 自主事業の実施計画（様式 5-17）
 - ・ 経費削減の考え方・方法（様式 5-18）
 - ・ 収支計画（様式 5-19）
 - ・ 市長が定める要件（障害者等就職困難者の雇用等、市内経済の活性化、地域振興・地域コミュニティの醸成、環境問題への取組）（様式 5-20 から様式 5-23 まで）
- (8) 市営住宅等の管理運営業務に関する収支計画書
- ・ 収支計画書（様式 6-1）
 - ・ 収支計画書積算内訳書（様式 6-2）
- (9) 自主事業計画書（様式 6-3）、自主事業収支計画書（様式 6-4）
- (10) 障害者雇用等確認書（様式 7）
- (11) 欠格事項に該当しない旨の誓約書（様式 8）
- (12) 定款、寄附行為又はこれらに類する書類
- (13) 法人の登記簿謄本又は登記事項証明書
- (14) 指定申請書提出日の属する事業年度の事業計画書、収支予算書（法人以外の団体にあつては、これに相当する書類）
- (15) 直近 3 期分の事業報告書（法人以外の団体にあつては、これに相当する書類）
- (16) 直近 3 期分の収支計算書又は損益計算書（法人以外の団体にあつては、これに相当する書類）
- (17) 直近 3 期分の貸借対照表及び附属明細書（法人以外の団体にあつては、これに相当する書類）
- (18) 法人の印鑑証明書
- (19) 団体の設立趣旨、活動内容、組織、運営及び事務所の所在等に関する事項の概要が分かる書類（各団体作成の外部向けのパンフレット等でも可とします。）
- (20) 法人税、消費税、地方消費税の納税を証明する書類
 法人の場合・・・法人の「納税証明書その 3 の 3」（法人税、消費税、地方消費税）
 法人以外の場合・・・団体の代表者の「納税証明書その 3 の 2」（申告所得税、消費税、地方消費税）
- (21) 市税の納税確認の同意書（様式 9）・・・応募資格の審査のため、関係公簿を調査しますので、各団体から 1 部ずつ提出してください。（複写の提出の必要はありません。）
- (22) 平成 26 年障害者雇用状況報告書（事業主控の写し）・・・障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）第 43 条第 7 項に基づく障害者の雇用状況報告義務があり、法定雇用率以上の障害者を雇用している場合に提出してください
- (23) 就業規則等の定年に関する制度の状況が確認できる書類・・・65 歳以上への定年の引上げ又は定年の定め廃止を行っている場合に提出してください。
- (24) 次世代育成支援対策推進法（平成 15 年法律第 120 号）第 13 条に基づく認定に係る基準適合一般事業主認定通知書の写し・・・認定を受けている場合に提出してください。
- (25) I S O 1 4 0 0 1 登録証、エコアクション 2 1 認証・登録証、K E S 登録証又はエコステージ

認証書の写し・・・いずれかに該当する場合に提出してください。

※(13)(18)(20)については提出日において発行から3か月以内のものとしします。

※グループ応募の場合、(4)及び(10)から(25)までは、構成団体ごとに提出願います。

※提出書類はA4判を原則としします。A4判以外の規格を使用した場合は、A4判に折り込んでください。

IV 選定及び指定に関する事項

1 選定審査方法

- (1) 指定管理者の候補者は、堺市営住宅条例第48条第3項及び堺市特定優良賃貸住宅管理条例第34条第3項に規定する指定の要件を基本として、「(別紙3) 選定基準」に基づき、選定委員会において応募書類の審査及び面接審査により指定管理者の候補者を選定します。
- (2) すべての応募団体を対象に書類審査及び面接審査を実施します。書類審査及び面接審査の内容について総合的に採点評価を行い、得点の最上位の応募団体を候補者として選定します。
- (3) 採点において同点になった場合は、選定委員会の定める取扱いにより審議のうえ候補者を決定します。
- (4) 面接審査の日程等は、後日お知らせします。

2 選定結果の通知等

選定委員会における審査結果を受けて市として指定管理者の候補者を決定し、審査結果を応募された団体（グループによる応募の場合は、グループの代表団体）すべてに、平成27年8月下旬を目途に文書で通知します。また、選定・不選定を問わず団体名及び採点については審査結果として、市ホームページ等で公表を行います。

3 指定管理者の指定等

指定管理者の候補者の決定後に、市議会に指定管理者の指定の議案を提出し、議決（平成27年9月を予定）を経て指定管理者の指定を行い、その旨を公告します。

なお、議会の議決が得られなかった場合においても、候補者が本件に支出した費用について市は補償しません。

4 協定に関する事項

指定管理者の指定を受けた団体は、市との協議を行った上で、堺市営住宅等の管理運営業務に関する協定を締結していただきます。協定には指定期間内における基本的な事項について定める「基本協定」と、年度ごとに変更が予定される事項について定める「年度協定」があります。基本協定の内容（予定）は資料6、年度協定の内容（予定）は資料7のとおりです。また、住宅使用料の収納事務については、これらの協定とは別に委託契約を行うものとします。収納事務の委託契約の内容（予定）は資料8のとおりです。なお、協定書及び契約書の解釈について疑義が生じた場合又は協定及び契約に定めのない事項が生じた場合は、市と指定管理者は誠意を持って協議するものとします。

指定管理者の指定後、現指定管理者との業務の引継ぎと並行して、市と行う協議及び手続きは以下のとおりです。

(参考) 指定後業務開始までの市との協議及び手続きの流れ

| 内 容 | 日 程 (予定) |
|-----------------------|------------------|
| 指定管理者の指定 | 平成27年9月 |
| 基本協定協議 | 平成27年9月～27年10月末 |
| 基本協定協締結 | 平成27年10月末 |
| 基本事業計画の協議 | 平成27年11月～27年12月末 |
| 基本事業計画の提出 | 平成27年12月末 |
| 平成28年度事業計画の協議 | 平成28年1月～28年2月末 |
| 平成28年度事業計画書の提出 | 平成28年2月末 |
| 平成28年度年度協定協議 | 平成28年3月中旬 |
| 平成28年度年度協定締結、指定管理業務開始 | 平成28年4月1日 |

V その他

1 注意事項

- (1) 応募に関して必要となる一切の費用は、応募団体の負担とします。
- (2) 提出された書類の内容を変更することはできません。
- (3) 応募1団体につき、提案は1件のみとします。
- (4) 応募書類は理由のいかんを問わず返却しません。
- (5) 応募書類は市の公文書として取り扱われます。(原則として情報公開の対象となります。)
- (6) 市が必要と認める場合は、追加して書類の提出を求めることがあります。
- (7) 応募団体の提出する書類の著作権はそれぞれの作成団体に帰属します。なお、本件において公表する場合は、本市は団体の提出書類の全部又は一部を無償使用できるものとします。
- (8) 応募書類は欠格事項の該当の有無を確認するため、照会に使用することがあります。
- (9) 書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届(様式は任意)を提出してください。
- (10) 市営住宅等の管理運営業務に当たり、指定管理者が事業所税等の納税義務を負う場合があります。

2 添付資料

- (1) 堺市営住宅指定管理者業務仕様書（その1）及び（その2）
- (2) 堺市営住宅使用料収納事務委託仕様書及び領収金日計表（収納事務委託仕様書様式第1号）
- (3) 別添 市営住宅等施設管理業務説明書
- (4) （別紙1）リスク分担表
- (5) （別紙2）委託可能業務一覧表
- (6) （別紙3）選定基準
- (7) 申請書等
 - ア 堺市営住宅等指定管理者指定申請書（様式第20号）
 - イ 堺市特定優良賃貸住宅等指定管理者指定申請書（様式第21号）
 - ウ （様式1）堺市営住宅指定管理者応募書類一式（表紙）
 - エ （様式2）団体概要、役員名簿
 - オ （様式3）グループ構成書
 - カ （様式4）グループ協定書兼委任状
（指定管理者事業計画書（企画提案書）・・・様式5-1から様式5-23まで）
 - キ （様式5-1） 管理運営の基本方針
 - ク （様式5-2） 平等利用・安全の確保
 - ケ （様式5-3） 安定的な経営資源、財務規模、組織状況
 - コ （様式5-4） 事業実績
 - サ （様式5-5） 入居者・使用者の特性及びニーズの把握
 - シ （様式5-6） 個人情報保護、情報公開の考え方
 - ス （様式5-7） 人権尊重の考え方
 - セ （様式5-8） 障害者等への考え方
 - ソ （様式5-9） 広報・モニタリング計画
 - タ （様式5-10） 窓口開設時間及び開設日の考え方
 - チ （様式5-11） 人員配置、人材育成の考え方、研修計画
 - ツ （様式5-12） 施設の保守点検管理・修繕の考え方
 - テ （様式5-13） 駐車場の利用料金の考え方
 - ト （様式5-14） 苦情・要望への対応の考え方
 - ナ （様式5-15） 非常時対策
 - ニ （様式5-16） 目標設定、目標達成の方策
 - ヌ （様式5-17） 自主事業の実施計画
 - ネ （様式5-18） 経費削減の考え方・方法
 - ノ （様式5-19） 収支計画
 - ハ （様式5-20） 障害者等就職困難者の雇用等
 - ヒ （様式5-21） 市内経済の活性化
 - フ （様式5-22） 地域振興、地域コミュニティの醸成
 - ヘ （様式5-23） 環境問題への取組

- ホ (様式6-1) 収支計画書
- マ (様式6-2) 収支計画書積算内訳書
- ミ (様式6-3) 自主事業計画書
- ム (様式6-4) 自主事業収支計画書
- メ (様式7) 障害者雇用等確認書
- モ (様式8) 誓約書
- ヤ (様式9) 同意書
- ユ (様式10) 質問書

(8) 関連資料

- ア (資料1) 堺市営住宅条例
- イ (資料2) 堺市特定優良賃貸住宅管理条例
- ウ (資料3-1) 堺市個人情報保護条例(抜粋)
- エ (資料3-2) 堺市個人情報取扱事務の委託等に関する基準
- オ (資料3-3) 個人情報取扱特記事項
- カ (資料3-4) 堺市指定管理者の個人情報の保護に関する要綱
- キ (資料3-5) 堺市指定管理者の個人情報の保護に関する要綱第3条に基づく準則
(モデル規程)
- ク (資料3-6) 堺市指定管理者の個人情報の保護に関する要綱第3条に基づく準則
(モデル様式)
- ケ (資料4-1) 堺市情報公開条例(抜粋)
- コ (資料4-2) 堺市指定管理者の情報公開の推進に関する要綱
- サ (資料4-3) 堺市指定管理者の情報公開の推進に関する要綱第3条に基づく準則
(モデル規程)
- シ (資料4-4) 堺市指定管理者の情報公開の推進に関する要綱第3条に基づく準則
(モデル様式)
- ス (資料5) 堺市営住宅施設一覧
- セ (資料6) 堺市標準協定書(基本協定書モデル)
- ソ (資料7) 堺市標準協定書(年度協定書モデル)
- タ (資料8) 堺市営住宅使用料収納事務委託契約書(委託契約書モデル)
- チ (資料9) 駐車場利用料金に係る減免等の基準