

静岡市営住宅等管理業務
指定管理者募集要項

平成 29 年 9 月 6 日

静岡市都市局建築部住宅政策課

目 次

1. 業務名称	3
2. 施設の設置目的	3
3. 施設の運営方針	3
4. 施設概要	3
5. 指定期間	4
6. 管理業務	4
7. 募集資格	4
8. 欠格条項	4
9. 応募申請の手続き	5
10. 留意事項	6
11. 選定方法	6
12. 協定の締結	7
13. 指定の取り消し	7
14. スケジュール	8
15. 問合せ先	8

1. 業務名称

静岡市営住宅等管理業務

2. 施設の設置目的

公営住宅とは、戦後復興における住宅難を解消するため、公営住宅法及び住宅改良法等に基づき、地方公共団体が国の補助を受けて建設及び整備した市営住宅等を、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃借等することにより、市民の居住の安定を確保するとともに、住宅セーフティネットとしての役割を果たすことを目的としています。

3. 施設の運営方針

平成 15 年 9 月 2 日に施行された地方自治法の一部改正により、「指定管理者制度」が創設され、静岡市につきましては、平成 17 年度より市営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅（以下「市営住宅等」という。）を対象として指定管理者制度が導入されました。

静岡市における市営住宅等は地方自治法に規定される公の施設であり、その設置・管理等について、公営住宅法および同施行令等で定められているほか、静岡市の条例及び施行規則等で定めています。

4. 施設概要

静岡市営住宅管理条例別表第 1 に記載の市営住宅、静岡市改良住宅管理条例別表に記載の改良住宅、及び静岡市特定公共賃貸住宅条例第 3 条に記載の特定公共賃貸住宅（1 団地を 1 施設とし、それぞれ、団地の敷地内にある住棟（店舗、作業所等を含む）、汚水処理場、その附帯施設、共同施設又は地区施設（駐車場、児童公園、集会所等）を対象施設として含みます。）

施設数

市営住宅	69 施設
改良住宅	4 施設
特定公共賃貸住宅	2 施設
計	75 施設

※詳細は別紙 1「施設一覧」を参照。

※指定期間中に建設・用途廃止等があった場合、対象となる施設数に変更が生じることがあります。

5. 指定期間

平成 30 年 4 月 1 日 ～ 平成 35 年 3 月 31 日

6. 管理業務（詳細は「静岡市営住宅及び改良住宅等管理業務仕様書」を参照。）

- (1) 入居者募集に関する業務
- (2) 入居に関する業務
- (3) 退去に関する業務
- (4) 駐車場の利用に関する業務
- (5) 入居者による各種申請及び届出に関する業務
- (6) 家賃決定及び納入に関する事務補助業務
- (7) 住宅管理人に関する業務
- (8) 施設の維持管理に関する業務（一部第三者委託可能）
- (9) 修繕に関する業務
- (10) 緊急時の対応に関する業務
- (11) 防火、防災及び災害時の復旧対応に関する業務
- (12) 不正入居・無断増改築等に対する措置
- (13) 報告書類等に関する業務
- (14) 市の関係部局や外部団体等との連携による、指定管理者独自の入居者の福祉等に関する業務
- (15) その他

7. 募集資格

応募者は、市内に事務所等活動の拠点を有する法人または複数の法人によるグループとします。

8. 欠格条項

次の事項に該当する者は、応募することができません。

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 会社更生法、民事再生法に基づき更正又は再生手続きをしている法人
- ③ 静岡市から指名停止を受けている法人
- ④ 市税、法人税、消費税及び地方消費税を完納していない者
- ⑤ 本業務を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有しない者
- ⑥ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条に掲げる暴力団

9. 応募申請の手続き

(1) 応募書類の提出

① 受付期間

平成 29 年 10 月 16 日（月） ～ 平成 29 年 11 月 15 日（水）
午前 9 時から午後 5 時まで

※休日及び祝日、または正午から午後 1 時までの間は除きます。

② 受付場所

静岡県静岡市葵区追手町 5 番 1 号
静岡市役所静岡庁舎 5 階 住宅政策課（管理係）

※持参以外の方法による応募は受付を行いません。

※提出の際、応募書類に過不足のないことを確認してから受領いたします。

③ 提出書類

下記ア～ウについては正本 1 部、副本 7 部、エについては正本 1 部、副本 1 部

ア. 指定管理者指定申請書

- ・静岡市営住宅管理条例施行規則様式第 35 号
- ・静岡市改良住宅管理条例施行規則様式第 3 号
- ・静岡市特定公共賃貸住宅条例施行規則様式第 27 号

イ. 事業計画書

- ・静岡市営住宅管理条例施行規則様式第 36 号
- ・静岡市改良住宅管理条例施行規則様式第 4 号
- ・静岡市特定公共賃貸住宅条例施行規則様式第 28 号

ウ. 事業計画に関する収支予算書

- ・静岡市営住宅管理条例施行規則様式第 37 号
- ・静岡市改良住宅管理条例施行規則様式第 5 号
- ・静岡市特定公共賃貸住宅条例施行規則様式第 29 号

エ. その他関係書類

- ・定款、寄附行為又はこれに準ずるものの謄本等
- ・役員名簿
- ・経営（事業）状況に関する書類

④ 費用の負担

応募に要する経費は、応募者の負担とします。

10. 留意事項

(1) 提出書類の規格

使用する用紙の規格は、原則A4とし、図面など規格を超えるものはA4の大きさに折り曲げてください。

(2) 提出書類の取り扱い

提出書類の著作権は応募者に帰属します。また、提出された書類は、個人情報等を除き、公開されることがあります。

(3) 応募の辞退

応募書類の提出後に辞退する場合は、辞退届を提出してください。

(4) 虚偽の記載をした場合の措置

応募書類等に虚偽の記載があった場合は、原則として失格とします。

(5) 情報の公開

指定期間中の毎年度終了後に年度評価を、指定期間が満了する年度に総合評価を実施し、それぞれの結果を市のホームページで公表します。

また、収支状況報告書等の市に提出された文書については、指定管理者のノウハウ等であって、公にすることにより、当該申請団体の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、公開する場合があります。

(6) その他

静岡市が必要と認める場合には、追加資料の提出を求めることがあります。

11. 選定方法

静岡市都市局建築部内に設置する審査委員会により、応募書類の審査及び面接などを実施します。また、審査結果を指定管理者選定委員会に諮り、指定管理者の候補を選定した後、静岡市議会の議決を経て、静岡市長が指定管理者を決定いたします。

(1) 審査基準

- ① 事業計画が市営住宅等の設置目的を達成するためにふさわしいものであること。
- ② 事業計画が市営住宅等の合理的な管理の実現するものであること。

- ③ 事業計画に沿った管理を行うために必要な物的資源及び人的資源を有すること。
 - ④ 管理業務を適切かつ円滑に行うための経理的基礎を有していること。
- (2) 審査結果の通知・公表
審査結果については、静岡市のホームページにおいて公表します。なお、公表の内容については、応募団体の名称について公表する予定です。

12. 協定の締結

静岡市長による指定管理者の決定に伴い、指定期間中の包括的な基本事項、及び年度ごとの管理に係る細目事項を定めた協定を締結します。なお、協定書に定めのない事項、または協定書に疑義が生じた場合は、改めて協議を行います。

13. 指定の取り消し

(1) 管理開始前の指定の解除

指定管理者が管理の開始前までに下記事項のいずれかに該当する場合、静岡市は指定管理者の指定を取り消し、協定の締結を拒否または協定の締結を解除できるものとします。なお、指定管理の取り消しによって生じる損害については、静岡市は賠償の責めを負いません。

- ① 正当な理由なく協定の締結に応じないとき。
- ② 財務状況の悪化等によって、管理業務の履行が確実にないと認められるとき。
- ③ 著しく社会的信用を損なう行為等により、指定管理者としてふさわしくないと認められるとき。
- ④ 応募資格を喪失したとき。

(2) 指定管理の指定取り消し及び業務の一部停止

下記事項のいずれかに該当する場合、静岡市は地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定に基づき、その指定の取り消し、または期間を定めて管理業務の全部もしくは一部の停止を命ずることがあります。

- ① 指定管理者が本業務に関する協定に違反したとき。
- ② 指定管理者が地方自治法第 244 条の 2 第 10 項の規定に基づく市の指示に従わないとき。
- ③ 指定管理者が本業務に関する協定を履行することができないと市が認めるとき。

- ④ 条例の改正・廃止に伴い指定管理をする必要がなくなったとき。
- ⑤ 指定管理者またはその役員が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律 2 項に掲げる暴力団、もしくは暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体であることが明らかになったとき。

(3) 事業継続が困難な場合の取り扱い

事業の継続が困難になった理由が、指定管理者の責めに帰すべき理由であった場合、市は指定取り消しによって生じた損害を指定管理者に請求するものとする。

14. スケジュール

- (1) 指定管理者の募集期間
 - ① 募集要項等の配布 平成 29 年 10 月 3 日
 - ② 応募書類等の受付 平成 29 年 10 月 16 日～平成 29 年 11 月 15 日
- (2) 審査日時※ 平成 29 年 11 月下旬～平成 29 年 12 月上旬
- (3) 候補者決定 平成 29 年 12 月上旬～平成 29 年 12 月下旬
- (4) 議会の議決 平成 30 年 3 月（予定）
- (5) 指定管理者の指定の告示 議会の議決後速やかに告示します。
- (6) 指定管理業務の開始 平成 30 年 4 月 1 日

※実施日については追って連絡します。

15. 問い合わせ先

〒420-8602
静岡市葵区追手町 5 番 1 号
静岡市都市局建築部住宅政策課（管理係）
TEL：054-221-1132
FAX：054-221-1135
E-mail：juutaku@city.shizuoka.lg.jp