

横須賀市営住宅
指定管理者募集要項

令和3年（2021年）6月

横須賀市 都市部 市営住宅課

目 次

1	施設の目的及び方向性	2
2	施設の概要	2
3	申請資格	2
4	申請の手続き	4
5	提出書類等	5
6	候補者の選考	7
7	選考基準	8
8	指定管理者が行う業務	1 2
9	管理の基準	1 2
10	指定期間	1 3
11	指定管理料	1 3
12	物品の帰属等	1 5
13	横須賀市と指定管理者の責任分担	1 5
14	事業の継続が困難となった場合の措置	1 6
15	指定及び協定の締結	1 7
16	業務を実施するにあたっての留意点	1 7
17	実施予定表に基づく進捗管理と次期指定管理者選考への影響	1 7
18	業務の引継ぎ	1 8
19	スケジュール	1 8
20	その他	1 8

《添付資料》

- ・資料1 横須賀市営住宅等の管理業務等処理要領
- ・資料2 横須賀市営住宅施設設備保守点検管理業務要領
- ・資料3 国の交付金を受けて行う維持修繕業務仕様書
- ・様式1～10

- ・参考資料
 1. 市営住宅概要(令和2年4月1日現在)
 2. 市費のみを用いて行う市営住宅管理業務の実績
 3. 国の交付金を受けて行う維持修繕業務適用基準等一覧

指定管理者募集要項

横須賀市営住宅の指定管理者を次のとおり募集します。

1 施設の目的及び方向性

(1) 目的

公営住宅法（昭和26年6月4日法律第193号。）及び市営住宅条例（平成9年横須賀市条例第38号。以下「条例」という。）に基づき、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とします。

(2) 方向性

市営住宅等の適切な維持管理だけでなく、市営住宅の入居者等に対するサービスの提供を効果的に行います。

2 施設の概要

市営住宅とは、公営住宅法に基づき建設された公営住宅（直接建設住宅及び借上住宅）、住宅地区改良法に基づき建設された改良住宅及び一般住宅等です。

駐車場や集会所などの共同施設は住宅によって異なります。

指定管理者が管理する対象は、市営住宅、共同施設及び跡地を含む住宅敷地（以下「市営住宅等」という。）となります。

市営住宅等の一覧は、資料1 横須賀市営住宅等の管理業務等処理要領(以下「処理要領」という。)【別表2】に示すとおりです。

指定管理期間中に、管理する市営住宅の管理戸数等に変動が生じた場合は、その都度通知します。

3 申請資格

申請者は次の(1)及び(3)の条件のすべてに該当しなければなりません。複数の団体からなる共同事業体（以下「共同事業体」という。）を結成して申請する場合は、次の(2)及び(3)の条件すべてに該当しなければなりません。

(1) 申請者に関する条件

ア 団体であること（法人格の有無を問わない）。

イ 団体及び代表者が次の事項に該当しないこと。

(ア) 法律行為を行う能力を有しない者

（未成年者などで、後見人、保佐人を必要とするものなど）

(イ) 破産者で復権を得ない者

(ロ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）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

(ハ) 指定管理者の責に帰すべき事由により、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の

2 第11項の規定による指定の取消しを受けたことがある者

(カ) 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、都道府県税及び市町村税を滞納している者

ウ 団体が、横須賀市暴力団排除条例（平成24年横須賀市条例第6号）第2条第2号に規定する暴力団^{※1}及び同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等^{※2}でないこと。

※1 暴力団とは、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。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。

※2 暴力団経営支配法人等とは、法人その他の団体でその役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）のうちに暴力団員等^{※3}に該当する者があるもの及び暴力団員等が出資、融資、取引その他の関係を通じてその事業活動に支配的な影響力を有するものをいう。

※3 暴力団員等とは、暴力団員及び暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。

(2) 共同事業体に関する条件

ア 共同事業体を構成する団体（以下「共同事業体構成団体」という。）の数は2以上とし、それらの共同事業体構成団体の中から代表団体（以下「代表団体」という。）を選出しなければならない。

イ 共同事業体構成団体のいずれもが、上記(1)アからウまでの条件を全て満たすこと。

ウ 代表団体は業務の遂行に責任をもつこと。

エ 申請書提出後の代表団体及び共同事業体構成団体の変更は原則として認めない。

オ 申請書は代表団体が提出すること。

(3) 参加機会に関する条件

本募集に対する申請は、1団体あたり単独または共同事業体構成団体のいずれか1申請のみとし、重複して申請することはできない。

4 申請の手続き

(1) 募集要項等の配布

横須賀市のホームページからダウンロードしてください。

URL <http://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/1210/shiteikanri/top.html>

(2) 応募者説明会

申請予定団体に対して、次のとおり説明会を実施します。

ア 開催日時

令和3年6月16日（水）午後1時30分開始（受付は午後1時から）

イ 開催場所

横須賀市消防局庁舎 第2会議室

ウ 参加申込み

説明会に参加をする団体（1団体3名以内）は、市営住宅指定管理者応募者説明会参加申込書により、電子メールで令和3年6月14日（月）午後5時までに申し込んでください。

送信先： 電子メール ho-ci@city.yokosuka.kanagawa.jp

※ 電子メールの件名は「(団体名)指定管理説明会申込」としてください。

エ その他

説明会には募集要項等を持参してください。（当日の配布はいたしません。）

(3) 質問について

電子メールによる質問のみ受け付けます。電話、来訪などの個別の質問には対応しません。

ア 受付期間

令和3年6月18日（金）から令和3年6月30日（水）までとします。

送信先： ho-ci@city.yokosuka.kanagawa.jp

※ 電子メールの件名は「(団体名)指定管理質問」としてください。

※ 正常に受信したものについては、その旨電子メールにて通知します。

イ 記載事項

横須賀市営住宅指定管理者応募にかかる質問書を使用し、必要事項を記載してください。

ウ 回答について

質問の内容及び回答は、ホームページ上で公表し、個別の回答は行いませんので、あらかじめご了承ください。

回答掲載日時：令和3年6月25日（金）午前10時頃から順次掲載予定

URL <http://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/1210/shiteikanri/top.html>

(4) 申請書類提出方法

申請を行う団体は、必要な書類を次のとおり提出してください。

ア 提出期間

令和3年7月26日（月）から令和3年7月30日（金）まで。

※ 受付時間は、午前9時から正午、午後1時から午後5時までです。

※ 円滑な受付のため、提出の前日までに電話にて連絡をお願いします。

イ 提出場所

横須賀市都市部市営住宅課（分館3階）

〒238-8550 横須賀市小川町11番地

電話 046-822-9604

ウ 提出方法

申請団体（共同事業体の場合は代表団体）が直接持参してください。必要な書類がすべて揃っている場合に限り、申請書類を受理します（郵送、ファクシミリ、電子メール等による提出は受理しません）。

(5) 選考審査対象からの除外（失格事項）

次の要件に該当した場合は、該当する申請を失格とし、選考の対象から除外します。

ア 神奈川県警察本部に照会した結果、横須賀市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団及び同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等に該当することが判明した場合

イ 指定管理者選考が終了するまでの間に選考に関する照会又は要求等を申し入れた場合

ウ 本件募集に関して、選考委員又は関係する本市職員に対し、接触を求め又は接触した場合

エ 提出書類に虚偽の記載があった場合

オ 本要項に違反又は逸脱した場合

カ 提出書類等を提出期間内に提出しなかった場合

キ その他の不正行為があった場合

5 提出書類等

(1) 申請に必要な書類

申請しようとする団体は、以下の書類を**正1部、副6部**（複写可）の**計7部**（ク 団体活動等を記載した書類は12部）を提出してください。また、各種様式（任意様式も含む）については、提出書類と同じ内容を記録したデータも併せて提出してください。（各様式は、市が指定する様式（Microsoft Word 又はMicrosoft Excel）を使用して作成し、CD-R等で提出してください。なお、提出書類とデータの内容が異なっている場合は、提出された書類の内容を優先し、その相違による不利益は申請者が負うものとします。）

なお、本市が必要と認める場合は、追加書類の提出を求める場合があります。

ア 指定管理者指定申請書（様式1）

（様式1-2 代表団体用）（様式1-3 代表団体以外用）

※ 共同事業体を結成して申請する場合は、代表団体が申請者となります。

イ 団体概要書（様式2）

ウ 役員等氏名一覧（様式3）

※ 登記簿に記載されている役員全てを記載してください。

役員等氏名一覧は、指定管理者選考のための審査並びに申請された団体及び当該団体の役員が、暴力団、暴力団経営支配団体又は暴力団の構成員でないことを確認するために神奈川県警察本部に照会する目的で使用します。

エ 団体であることを証する書類

- (ア) 定款、寄附行為、規約又はこれらに相当する書類
- (イ) 法人の場合は登記簿謄本、地方自治法第260条の2第1項の認可を受けた地縁による団体の場合は同条第12項の証明書、その他の団体の場合は構成員名簿又はこれらに相当する書類

オ 団体又はその代表者が申請資格の欠格の事由に該当しないことを証する書類

- (ア) 申請の前事業年度の法人市民税領収書の写し（法人事業者に限る）
- (イ) 申請の前事業年度の消費税納税証明書

※ 横須賀市税の納付確認は、横須賀市で行うことを申請における同意事項とさせていただきます。

申請団体所在地 (通常は本社を登記している場所)	横須賀市	県内他市 (横浜市など)	県 外 (東京都〇〇区)
申請の前事業年度の 法人市民税領収書のコピー	× (本市が調査)	○	○
申請の前事業年度の消費税納税 証明書	○	○	○

注) 表中、○印を付した書類は申請団体から提出を求め、×印は書類の提出を求めないことを示します。

※ 事業所を複数所有している事業者については、申請先（本社等）を基準として書類を提出してください。（事業所ごとに納税証明書等を揃える必要はありません。）

ただし、共同事業体で申請する場合は、構成する団体全ての本社分の書類を提出してください。

カ 共同事業体協定書兼委任状（様式4）

共同事業体での申請の場合のみ提出してください。

キ 団体の経営状況を説明する書類

(ア) 法人税の確定申告を行っている団体

以下の書類について直近3か年分（直近3事業年度）を提出してください。

- ① 法人税の確定申告書の控えの写し
- ② 確定申告書別表の写し（税務署受付印のあるもの、確定申告の際に確定申告書に添付したすべての書類）
- ③ 勘定科目内訳明細書
- ④ 法人事業概況説明書
- ⑤ 貸借対照表
- ⑥ 損益計算書（販売費及び一般管理費明細書、製造原価明細書を含む）又は正味財産増減計算書
- ⑦ 株主資本等変動計算書
- ⑧ 附属明細書
- ⑨ 財産目録又はこれらに相当する書類
- ⑩ 登記簿謄本（複写可）

(イ) 上記(ア)以外の団体（申請時に設立から1年を経過していない団体を除く）

以下の書類について直近3か年分（直近3事業年度）を提出してください。

- ① 勘定科目内訳明細書又は勘定科目内訳明細書に相当する書類
- ② 貸借対照表
- ③ 損益計算書（販売費及び一般管理費明細書、製造原価明細書を含む）若しくは収支計算書又はこれらに相当する書類
- ④ 附属明細書
- ⑤ 財産目録又はこれらに相当する書類
- ⑥ 登記簿謄本（複写可）

(ウ) 申請時において、設立から1年を経過していない団体

- ① 設立時における貸借対照表又は財産目録
- ② 収支予算書
- ③ 附属明細書
- ④ 登記簿謄本（複写可）

ク 団体活動等を記載した書類（会社パンフレットなど）（任意様式）

*こちらは12部提出してください。

ケ 管理実績、障害者雇用、所在地区分申告書（様式5）

※共同事業体での申請の場合は構成する団体ごとに作成してください。

コ 労働基準確認書類（就業規則の写し、労働条件通知書のひな形、時間外労働・休日労働協定届（36協定届）の写し、労働保険概算保険料申告書の写し、社会保険料納入告知書（納付書）の写し）

※就業規則と時間外労働・休日労働協定届の写しは、労働基準監督署の受領印が押印されている頁のみ。社会保険料納入告知書は直近のもの。

※共同事業体での申請の場合は構成する団体全ての資料を提出してください。

サ 障害者雇用確認書類（障害者雇用状況報告書の写し）

※障害者雇用状況報告書の写しは、ハローワークの受領印が押印されているもの。

※共同事業体での申請の場合は構成する団体全ての資料を提出してください。

シ 事業計画書（様式6）

※提案内容は、記述のみで内容がわかるように記載してください。（記述の補足、明確化等のための図表等の使用は可）

ス 実施予定表（様式7）

セ 人員配置計画書（様式8）

ソ 収支予算書（様式9 令和4年度～令和8年度）

タ 収支積算内訳書（任意様式(Excel) 令和4年度～令和8年度）

チ 指定申請にかかる誓約書（様式10）

(2) 申請にあたっての留意事項

ア 申請書類等の著作権は申請者に帰属しますが、本市が選考結果の公表等で必要であると認める場合には、申請書類等の内容を無償で使用できるものとします。

イ 申請に要する経費については、申請者の負担とします。

- ウ 申請書類の修正（軽微な修正を除く）は認めません。
- エ 申請書類は、上記の申請に必要な書類が提出されたことをもって選考の対象とさせていただきます。市所定様式以外の記載内容の不備や落丁等については、原則としてそのまま審査させていただきますので、十分にご注意ください。（特に、「団体の経営状況を説明する書類」については、不備があると審査結果に影響する場合があります。）
- オ 提出された申請書類（CD-R等の記録媒体を含む）は、理由の如何にかかわらず返却しません。
- カ 申請書類は、横須賀市情報公開条例（平成13年横須賀市条例第4号）に基づく開示請求対象の公文書となります（詳細は、9ページ 6-(2)「申請団体名等の公表」を参照）。

6 候補者の選考

(1) 選考方法

応募団体のうち、次の要件について、必要と認める申請基準を満たす団体の中から、評価点の合計が最も高い団体を指定管理者候補として選考します。

なお、選考にあたっては、指定管理者として選考する団体の最低基準を次のとおり設定します。したがって、選考委員会で全委員の評価点合計が最低基準に満たない場合、申請団体の中で最高得点の団体であっても、指定管理者として選考されない場合があります。

- 最低基準**
- ・基礎項目評価の合計点が65点以上
 - ・提案評価の「(1)法令遵守」「(2)施設管理」「(3)利用者への配慮」「(4)リスクへの対応」の各項目の選考委員全員の合計点が5点以上
 - ・総得点が満点の60%以上

選考は「市営住宅指定管理者選考委員会」において次の方法により行います。

ア 資格審査

本要項の申請資格をすべて満たすことが確認された場合に限り、本審査の対象とします。

イ 本審査

(ア) 方法

書類、プレゼンテーション（9月上旬を予定）及び質疑による審査を行い、最も優れていると認める団体を選考します。プレゼンテーションとその質疑を含む選考委員会は、財務状況など申請団体の評価に関する意見交換等を除き公開します。なお、基礎項目評価の合計点が65点未満の場合は、その時点で不合格とし、プレゼンテーションへ進めないものとします。

※ プレゼンテーションの日時・場所については、申請者へ後日連絡します。

(イ) 選考結果の通知

選考結果の通知については、全ての申請者に書面により通知します。なお、共同事業体を結成して申請した場合は、代表団体宛に通知します。

また、選考された団体に対しては、協定締結に関する手続きについても、併せて通知

します。

(2) 申請団体名等の公表

選考結果については、ホームページ等で公表します。

ア 公表される情報

指定管理者指定申請（応募）をした場合は、選定されなかった団体*も含め、①申請団体名、②申請団体の概要（代表者、資本金、従業員数など）、③選考順位、④総得点、基礎項目評価点（合計点のみ）及び提案評価点（合計点及び各項目の得点）、※総得点及び提案評価点は選考委員全員の合計点とします。⑤選考委員会の総評、⑥管理運営費提案額（管理経費提案額）を公表します。

また、申請書類（上記①～⑥を除く情報）は市民からの公文書公開請求の対象文書となり、請求があった場合は当該団体に公開の可否を照会したうえで、非公開情報を除き公開します。

イ 公表の時期

市議会における指定議案の議決後に公表します。

※公開プレゼンテーション開催日の1日前以後（土・日曜日及び祝日を除く）に辞退した場合、公開プレゼンテーションへの参加の有無に関わらず、上記アに定める情報を公表します。基礎項目評価が最低基準点に満たず、プレゼンテーションに進めなかった団体も公表の対象となります。

7 選考基準

指定管理者の選考基準は、次のとおりです。評価点の合計が最も高い団体を指定管理者候補として選考します。

1 基礎項目評価

項目	評価基準		
	得点		
(1) 財務状況	優	可	劣
	50	25	0
(2) 管理実績	同種 指定管理	同種施設or 他指定管理	実績なし
	30	15	0
(3) 労働基準	不備なし		不備あり
	20		0
(4) 障害者雇用	達成		未達成
	20		0
(5) 所在区分	市内	準市内	それ以外
	30	15	0
計：最高150点（65点未満不合格）			

※共同事業体での申請の場合、得点は各団体の得点の平均値となります。

2 提案評価

項目	評価基準		
	得点		
	A	B	C
(1) 法令遵守	10	5	0
関連する法令、条例等を理解し、遵守するとともに、個人情報の保護措置や情報公開制度の適正な運用が確保されるか。			
(2) 施設管理	10	5	0
仕様書等に基づいた施設管理を行えるか。また、施設管理を行う中で生じる施設課題に適切に対応し安全で快適な環境が確保されるか。			
(3) 利用者への配慮	10	5	0
利用者間のトラブルや不適切な施設利用者への対応が適切に行われるなど、利用者の公平性が確保されるとともに、利用者からの声を反映する仕組みが確保されるか。			
(4) リスクへの対応	10	5	0
事故を未然に防ぐとともに、事故や災害などの不測の事態への対応策が講じられるか。			
(5) 障害者及び男女共同参画への配慮	10	5	0
障害者の雇用や障害者就労施設等からの物品購入などの障害者への配慮、及び女性の雇用やワークライフバランスの実現に向けた取り組みなど男女共同参画への配慮が見込まれるか。			
(6) 地域貢献	10	5	0
地元人材の雇用、市内中小企業等への発注、市内の団体・施設・企業等との連携など、積極的で具体的な地域貢献が見込まれるか。			
(7) 人員体制	10	5	0
必要人員の確保、適正な配置及び研修などの人材育成は十分に計画されているか。人件費の設定は適切か。			
(8) 入居者、応募者等への対応	20	10	0
・入居者又は応募者等からの相談、苦情等への対応方針は適切か。 ・家賃等の滞納者に対して、納付推進のための実			

<p>施体制及び対応方針は適切か。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地自治会等が掲げる課題(共益費の未納問題など)に対して、適切な協力体制はあるか。 ・コロナウイルス等の感染症拡大防止の取り組みは適切か。 			
<p>(9) 高齢者や障害者に対する対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者対応への取り組みは適切か。 ・障害者対応への取り組みは適切か。 	20	10	0
<p>(10) 困難事例への対応</p> <p>以下の事例について、一時対応では解決できず困難事例となった場合の対応方針は、主体的かつ具体的であり、適切か。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・禁止事項のペット飼育に関する対応 ・騒音、悪臭、ごみの溜め込みへの対応(原因者、苦情の申立者への対応) ・その他の困難事例への対応方針及び解決した実績 	20	10	0
<p>(11) 維持修繕の効率的な実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法定点検及びその他の日常点検等の実施方針は適切か。 ・国の交付金対象となる修繕業務の実施体制及び実施方針は適切か。設計・積算、工事監理においてチェック体制は整備されているか。 ・空き家修繕、緊急修繕等の実施体制及び実施方針は適切か。修繕費の単価を抑え、空き家修繕戸数を増やす工夫はあるか。 	20	10	0
<p>(12) 業者への発注方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・委託、修繕工事等の発注方法は、競争性、透明性のある形態であり、適正な価格での契約が期待できるか。 ・二次下請け、三次下請けにならないような仕組みがあるか。 	20	10	0
<p>(13) 指定管理料</p> <p>指定管理料の削減が見込まれるか。また、経費の削減分を活用した市民サービスなどの有効活用が見込まれるか。</p>	20	10	0
計：最高950点（190点×5人）			

合計：最高1,100点

8 指定管理者が行う業務

(1) 市費のみを用いる業務

- ア 市営住宅等の一般管理
- イ 市営住宅等の修繕工事等
- ウ 市営住宅等の保守点検業務
- エ 市営住宅の募集業務
- オ 入居者の退去業務
- カ 家賃関係業務
- キ 市営住宅駐車場の管理業務
- ク 緊急時の対応
- ケ 災害等による市営住宅の一時使用支援業務

※ 業務の詳細については処理要領を参照してください。

(2) 国の交付金を受けて行う維持修繕業務

国の交付金を受けて行う屋上防水工事及び外壁塗装工事等に関する業務

※ 業務の詳細については、国の交付金を受けて行う維持修繕業務仕様書を参照してください。

9 管理の基準

(1) 市の開庁日（土休日・年末年始を除く）・開庁時間（8時30分～17時15分）は必ず事務所又は事業所を営業してください。

(2) 上記営業時間のほかに、住民からの修繕要望等を年中無休で24時間受け付ける体制を整えてください。

(3) 業務の一括委託の禁止

指定管理者は、業務を一括して第三者に委託してはいけません。

ただし、業務の効率性等を考慮し、業務の一部を第三者に委託することができますが、その場合は、あらかじめ市の承諾を受けなければなりません。

(4) 遵守すべき法令等

- ア 地方自治法（昭和22年4月17日法律第67号）
- イ 公営住宅法（昭和26年6月4日法律第193号）
- ウ 住宅地区改良法（昭和35年5月17日法律第84号）
- エ 市営住宅条例（平成9年9月29日条例第38号）
- オ その他の関係法令等

(5) 個人情報の保護

指定管理者は、横須賀市個人情報保護条例の趣旨にのっとり、指定管理業務における個人に関する情報の取扱いの基本的事項について、個人情報保護規程を定めていただきます。

なお、個人情報の取扱いにあたっては、情報の適切な管理に努め、漏えい、滅失及び毀損の防止、その他個人情報を保護するために必要な措置を講ずることとします。

(6) 情報公開

指定管理者が業務に関し作成及び取得した文書等については、情報公開規程を定め、適正な情報公開を行うこととします。

(7) 文書管理

指定管理者が業務に関し作成及び取得した文書等については、文書管理規程を作成し、適正に管理しなければなりません。

(8) 守秘義務

指定管理者は、業務上知り得た内容を第三者に漏らしたり、自己利益のために使用したりしてはいけません。このことは、指定管理期間が終了した後も同様です。

(9) 災害対応等

災害等発生時に備え、対応マニュアルを作成いただき、業務従事者に対して訓練や研修を実施しなければなりません。

また、市が当該管理施設を災害等の対策に使用することを決定した場合は、市の指示に従って災害対策に関する業務に協力していただきます。

10 指定期間

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで（5年間）

11 指定管理料

(1) 上限額

指定期間中の指定管理料の額については、次の上限額(年額)の範囲内で提案してください。(自主事業*を計画する場合は、自主事業によって生じた剰余金を管理経費に充てることは可能です。その場合は、当該剰余金の想定額を考慮して指定管理料をご提案ください。ただし、自主事業にかかる経費は施設管理経費に算入することは出来ません。)

ア 市費のみを用いる業務（本要項8－(2)を除く全ての業務）に係る指定管理料

市費のみを用いる業務の指定管理料は、一般経費（人件費、施設管理費、事務費等）及び、修繕費（小破・空家・緊急修繕費等）からなります。

① 一般経費

- ・ 一般経費の提案上限額は、648,065千円です。

年度別上限額	令和4年度	129,613千円
	令和5年度	129,613千円
	令和6年度	129,613千円
	令和7年度	129,613千円
	令和8年度	129,613千円

- ・ 一般経費は指定管理期間終了時に剰余金が生じても原則返金を求めませんが、指定管理者の運営に起因する不足額については補填を行いません。
- ・ 事務所借上げ料、市営住宅管理システムへの回線接続料（市役所本館分を除く）及び、市との内線使用料は、指定管理者の負担となります。

② 修繕費

- ・ 修繕費は 235,363 千円／年です。
- ・ 修繕費は指定管理期間中、毎年同額とします。
- ・ 修繕費は年度末に執行残が生じた場合は返金してください。
- ・ 修繕費が不足すると見込まれる場合にはあらかじめ市に協議をしてください。

◆◆消費税の取り扱いについて◆◆

上記提案上限額は、消費税率 10%で設定しています。指定管理料提案額の算出にあたっては、**消費税率 10%として計算**してください。税率変更が確定した場合には、その時点で、指定管理料の修正（税率変更分の反映）を行います。

注) ただし、次の項目において、税率変更に伴い、想定する収入を下回った場合の影響は、指定管理者が責任を負うものとします。

- ・ 自主事業収入（余剰金を管理経費に充当する場合も同様）
- ・ 付随業務^{*1}による収入

※1 行政財産目的外使用許可や公園施設管理許可等で指定管理者が行う業務。（自動販売機や売店、有料設備など）

イ 国の交付金を受けて行う維持修繕業務（本要項 8 - (2) の業務）に係る指定管理料
国の交付金を受けて行う維持修繕業務の指定管理料は、一般経費（人件費・事務費等）からなります。

①一般経費(交付金を受けて行う維持修繕業務)

- ・ 一般経費(交付金を受けて行う維持修繕業務)の提案上限額は 25,000 千円／年です。

ただし、国の交付金を受けて行う工事に関しては、毎年度の事業量が大きく変動し、事業の実施に係る費用も年度によって一定ではないことから工事費に対して要する一般経費の割合(%)を提案していただきます。なお、工事費は市で別途予算計上しますので提案対象外です。

市は、各年度の実際の工事費(決算額)に、指定管理者が提案した割合(%)を乗じた額を支払います。

例) 一般経費(交付金を受けて行う維持修繕業務)を 8.0%として提案した場合。

- ・ 令和 4 年度の工事費が 250,000 千円なら
⇒ 一般経費(交付金を受けて行う維持修繕業務)は 20,000 千円
- ・ 令和 5 年度の工事費が 200,000 千円なら
⇒ 一般経費(交付金を受けて行う維持修繕業務)は 16,000 千円

提案上限額は市が想定する年度ごとの工事費の平均 250,000 千円に割合(10.0%)を乗じています。提案の際は、工事費をこれと同額として割合(%)及び経費の金額を提案してください。

実際の工事費は諸般の事情により変動する場合がありますが、支払額は実際の工事費(決算額)×(提案の割合(%))とし、割合の変更は行いません。

(2) 支払い方法

ア 指定管理料は 12 回払いとし、毎月指定管理者からの請求により支払います。12 分割に 10

万円未満が生じた場合は、12 回目に含めます。

イ 修繕費及び一般経費(交付金を受けて行う維持修繕業務)の精算が生じた場合は 12 回目で調整します。なお、調整しきれない場合は翌年 5 月末(令和 4 年度の精算は令和 5 年 5 月 31 日)までに市の口座へ戻入していただきます。

12 物品の帰属等

市が指定管理者に無償で貸与する物品は処理要領の別表 5 のとおりです。

指定管理者は、市が貸与する物品について、別途定める帳簿を備え、本市物品会計規則及び関係法令に基づいて管理を行うものとします。

13 横須賀市と指定管理者の責任分担

種 類	内 容	市	指定管理者 (応募団体)	備 考
応募	応募(申請)に関して必要となる費用		○	
協定締結に至らなかった場合	応募に関して負担した費用及び生じた損害		○	
	管理運営の準備のために負担した費用及び生じた損害		○	
不履行	市が協定内容を不履行	○		
	指定管理者が業務及び協定内容を不履行		○	
経費の増大・増加	指定管理者側の要因による運営費用の増大		○	
	市側の要因による運営費用の増大	○		
	人件費、物件費等の物価及び金利の変動に伴う経費の増加		○	注 1
	施設の管理運営に関する法令等の変更による経費の増加(本項目の上記内容を除く)	○		
作成書類の誤り	市の書類(仕様書等)の誤りによるもの	○		
	指定管理者が申請した内容(事業計画書等)の誤りによるもの		○	
利用者・住民対応	指定管理業務に関する苦情等		○	
情報の安全管理	市の責めに帰すべき事由による個人情報の漏洩等	○		
	指定管理者の責めに帰すべき事由による個人情報の漏洩等		○	
要求水準の未達成	協定等により定めた管理運営の要求水準が不適合な場合の対策経費の増加や指定管理料の減額等		○	
需要の変動	需要の見込み違いや競合施設等による需要変動による収入減及び経費増加		○	
修繕工事等	修繕費から支出する修繕工事等は、処理要領の別表 3 及び別表 4 の費用負担区分が市となっているもの		○	
	指定管理者の管理上における瑕疵及び指定管理者の責めに帰すべき事由による施設・設備・備品等の損傷		○	

	第三者の行為から生じた極めて小規模なもので相手方が特定できないもの	△	△	双方協議
	第三者の行為から生じた上記以外のもので相手方が特定できないもの	○		
	相手方は特定できるが相手方に支払能力がない場合	△	△	双方協議
事故等に伴う損害賠償	施設管理上の瑕疵による事故又は指定管理者の責めに帰すべき行為により利用者に損害を与えた場合又は臨時休業に伴う損害		○	
	施設の管理上において周辺住民等第三者の生活環境を阻害し損害を与えた場合（騒音、振動、悪臭の発生等）		○	
	市側の要因により、施設の管理運営業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による増加経費の負担	○		
業務終了時の経費	指定期間の満了又は指定期間途中における指定取り消しに伴う撤収費用		○	
不可抗力	自然災害（地震、台風など）、暴動等による業務の休止、変更、延期又は臨時休業	△	△	双方協議

注1 光熱水費等の経費が急激に上昇し、管理に支障をきたす場合は双方協議。

※ 上記以外のことで疑義が生じたときは、双方協議の上、定めるものとします。

14 事業の継続が困難となった場合の措置

指定管理者は、業務の継続が困難となった場合又はその恐れが生じた場合は、速やかに市に報告しなければなりません。その場合の措置については、次のとおりとします。

(1) 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

指定管理者の責めに帰すべき事由により業務の継続が困難になった場合又はその恐れが生じた場合には、市は指定管理者に対して改善勧告等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることがあります。

もし、指定管理者がその期間内に改善することができなかった場合には、市は指定管理者の取り消し又は業務の全部もしくは一部の停止を命じることがあります。

なお、指定管理者が共同事業体で、その構成団体の一部（代表団体を除く）が業務の継続が困難となった場合には、残存する構成団体によって業務が継続できると市が認めたときは、業務の継続を認めることがあります。

(2) 指定が取消された場合等の賠償

上記により指定管理者の指定が取消され又は業務の全部若しくは一部が停止された場合、指定管理者は、市にそのことにより生じた損害を賠償しなければなりません。

(3) 指定管理者の責めに帰すことができない事由による場合

不可抗力その他市又は指定管理者の責めに帰すことができない事由により業務の継続が困難になった場合、市と指定管理者は、業務の継続の可否等について協議するものとします。

その結果、継続が困難と判断した場合、市は指定管理者の取消し又は業務の全部もしくは一部の停止を命じることができるものとします。

15 指定及び協定の締結

(1) 指定手続き

選考された団体については、地方自治法第244条の2第6項の規定に基づき、指定管理者として指定する議案を横須賀市議会に対して提出し、議決された場合に指定管理者として横須賀市長が指定します。指定にあたっては、当該団体に対し文書で通知します。

横須賀市議会への提出は令和3年12月定例議会（令和3年12月予定）を予定しています。

なお、議会の議決を経たうえで指定管理者として決定することになりますのであらかじめご承知置きください。

(2) 協定の締結

指定管理者に指定された団体は、市と協議の上、基本協定を締結します。

また、基本協定の締結後に、事業年度毎の協定を締結します。

なお、協定書の解釈についての疑義及び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もって協議するものとします。

16 業務を実施するにあたっての留意点

業務を実施するにあたっては、次の各項目に留意して円滑に実施してください。

- (1) 関連法令等の規定に基づいた運営を行うこと。
- (2) 公の施設であることを念頭において、公平な運営を行うこと。
- (3) 指定管理者として主体的に業務に取り組むとともに、市と連携を図った運営を行うこと。
- (4) 指定管理者が施設の管理運営に係る各種規程等を作成する場合は、市と協議すること。
- (5) 指定管理者会計専用の口座を設けて、経費及び収入は適正に管理すること。
- (6) 一般経費と修繕費は明確に区分して管理すること。
- (7) 募集要項、処理要領及び協定に規定するもののほか、指定管理者の業務の内容及び処理について、定めのない事項又は疑義が生じた場合については市と協議すること。
- (8) 市は、必要に応じて、施設、物品、各種帳簿等の検査を行い必要な指示を行うことができること。

17 事業報告書等の提出について

- (1) 指定管理者は、月毎の管理業務の運営状況について市が指定する様式により、翌月15日までに報告してください。
- (2) 指定管理者は、応募時に提出した実施予定表に基づき、四半期ごとに提案事業等の実現状況を自己評価した実施予定表及びその他報告に必要な書類を各四半期終了後の翌月15日までに報告してください。また、年に1度、市は提案事業等の実現状況について評価を行います。

実施予定表及びその評価については、次期指定管理者選考の際に、参考資料として選考委員会へ提供いたしますので、あらかじめご承知おきください。

- (3) 指定管理者は、会計期間終了後、施設の管理に係る事業報告書及びその他報告に必要な書類を5月31日までに報告してください。
- (4) 上記の事業報告書等について、市が決算報告等で公表する必要があると認める場合には、事業報告書等の内容を市が無償で使用できるものとしますので、あらかじめご了承ください。

18 業務の引継ぎ

指定管理者となる団体は、市と協議を行い、順次引継ぎ準備を行っていただきます。これに要する費用は、指定管理者となる団体の負担とします。引継ぎ準備期間中に職員の採用、施設管理業務やサービスに関する研修等を行い、スムーズな移管ができるようにしてください。

また、指定期間終了若しくは指定取消しにより、次期指定管理者に業務を引継ぐ際は、円滑な引継ぎに協力するとともに必要なデータを提供しなければなりません。

19 スケジュール

令和3年6月16日（水）	応募者説明会
6月18日（金）～6月30日（水）	質問受付
6月25日（金）～7月7日（水）	質問に対する回答
7月26日（月）～7月30日（金）	募集（申請受付）期間
9月上旬（予定）	ヒアリング及びプレゼンテーション
10月下旬（予定）	選考結果の通知
11月（予定）	指定管理者指定議案の提出
令和4年1月（予定）	指定管理者の指定、告示
1月～3月（予定）	基本協定の締結、引継ぎ等
4月1日（日）	年度協定締結、施設の管理開始

20 その他

(1) 自主事業

指定管理者は、市営住宅の設置目的に合致し、かつ業務の実施を妨げない範囲において、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るものとします。

ただし、あらかじめ市の承認を受けなければなりません。

(2) 実績数値の公表

地域貢献策などの選考基準の項目については、毎年度、実績数値の報告を求めており、その内容を公表する場合がありますので、あらかじめご了承ください。

(3) 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律に関する対応について

平成28年4月に施行された「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」に基づき、横須賀市では「横須賀市における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領（以下、「対応要領」という。）」を定めています。指定管理業務の実施に当たっては、対応要領に沿った対応をしてください。

また、障害のある方から求めがあった場合には、その実施に伴う負担が過重でないときは、合理的な配慮（講演会等の行事に手話通訳者や要約筆記者を配置すること等）を行うことが法的義務（民間事業者は努力義務）となっていますので、以下のとおり対応してください。

ア. 処理要領等に規定する指定管理業務については、合理的配慮の提供は法的義務となります。

経費は、原則、指定管理者の負担となります。

イ. 自主事業については、合理的配慮の提供は努力義務となります。

経費は、指定管理者の負担となります。

(4) ウェブアクセシビリティについて

指定管理者は、ウェブサイト等インターネットを利用して情報を発信する場合は、すべての人が適切に情報を得られるよう、アクセシビリティに配慮してください。

問合せ先

横須賀市都市部市営住宅課

〒238-8550 横須賀市小川町11番地

電話 046-822-9604