

八王子市営住宅及び共同施設指定管理者

募 集 要 項

令和 6 年(2024 年)6 月
八王子市

指定管理者募集要項 目次

1.	対象となる施設の概要.....	1
2.	指定期間.....	1
3.	管理運営方針.....	1
4.	指定管理者が行う業務の範囲.....	2
5.	指定管理料の上限金額.....	2
6.	指定管理料の支払方法.....	2
7.	応募資格.....	2
8.	応募方法.....	3
9.	指定管理者の選定.....	5
10.	協定.....	6
11.	第三者への業務委託.....	6
12.	情報提供.....	6
13.	モニタリングの実施.....	7
14.	指定の取消し.....	7
15.	問い合わせ先.....	7

指定管理者募集要項

八王子市営住宅及び共同施設（以下「市営住宅等」という。）の設置趣旨に沿った管理運営業務を効率的・効果的かつ安定的に行うため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項及び八王子市営住宅条例（平成 9 年八王子市条例第 43 号。以下「条例」という。）の規定により、住宅等の管理運営に関する業務を行う指定管理者を募集します。

1. 対象となる施設の概要

- （１）施設の名称 八王子市営住宅及び共同施設（注）
 19 団地 1,484 戸（令和 7 年 4 月 1 日見込）
- （２）所 在 地 八王子市元本郷町二丁目 14 番ほか
- （３）施設の目的 住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより市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する。

○市営住宅等は、木造の古いものから比較的新しいものまであります。

○市営住宅には、様々な年齢層の方が生活しています。中には、高齢の方が多く入居している団地もあり、施設の維持運営業務に当たっては、入居者への福祉的な配慮が求められます。

○指定期間内において、団地の建替又は除却などにより、管理対象の団地数、管理戸数などが増減する場合があります、指定期間内に新たに整備された市営住宅等も管理の対象となります。

（注）市営住宅の共同施設とは、条例第 2 条第 2 号に定める施設とし、広場及び緑地、通路、駐車場、集会所などをいいます。

2. 指定期間

令和 7 年（2025 年）4 月 1 日から令和 12 年（2030 年）3 月 31 日まで（5 年間）

3. 管理運営方針

（１）管理運営業務の基本方針

関係法令及び条例を遵守するとともに、公共性、公平性の理念に基づき、市営住宅等の設置目的及びその趣旨を十分に理解した上で、独自の創意工夫を発揮することによって、入居者へのサービスの質の向上とコスト削減に努め、効果的・効率的かつ安定的な管理運営業務を行う。

（２）指定期間内の目標

- ①入居者等が、安全・安心で快適に市営住宅等を利用できるよう管理運営業務を行う。
- ②入居者及び入居者が組織する自治会並びに周辺町会・自治会等と積極的な協働意識を持ち、地域に密着した管理運営業務を行う。
- ③市民の視点に立ち、入居者の満足を最大限となるサービスを提供できるよう工夫した管理運営業務を行う。

4. 指定管理者が行う業務の範囲

- (1) 管理等業務（指定管理者が行う業務のうち、施設及び設備の修繕に関する業務を除く業務）
 - ①市営住宅等の管理運営に関する業務
 - ②施設及び設備の維持に関する業務
 - ③管理運営業務のサービス水準向上を目的とする利用者の満足度を調査し、調査終了後に調査報告書を提出する業務
 - ④消防法第8条に定める防火管理者に関する業務
 - ⑤その他の業務
- (2) 修繕業務（指定管理者が行う業務のうち、施設及び設備の修繕に関する業務）
 - 施設及び設備の修繕に関する業務

※具体的な管理運営業務については、「八王子市営住宅及び共同施設指定管理者要求水準書」及び「八王子市営住宅及び共同施設指定管理者管理業務仕様細目」を参照してください。

5. 指定管理料の上限金額

市営住宅の管理業務に係る経費として、市が指定管理者に支払う協定期間中の指定管理料総額は、594,155 千円（うち取引に係る消費税額及び地方消費税額を含む）を上限とし、各年度の指定管理料は別途年度協定で定めるものとします。価格の提案にあたっては積算する内訳を作成することとし、その際、消費税の取扱いについては10%とします。

6. 指定管理料の支払方法

- (1) 指定管理者が行う業務に係る経費（以下「指定管理料」という。）は、市と協議を行い、協定で定めることとします。
- (2) 指定管理料は、施設及び設備の修繕に関する業務に係る経費（以下「修繕料」という。）を除いて、原則として四半期ごとの前金払いで支払います。
なお、双方協議により支払方法（確定払、前金払、概算払）や支払回数の変更は可能とします。
- (3) 修繕料は、天候や施設利用状況、修繕の程度などにより年度ごとに要する経費が一定でないため、指定管理者の収入とせず四半期ごとの概算払いとし、年度終了後に精算行為を必要とします。

7. 応募資格

- (1) 次の要件を満たしている法人又はその他の団体とします。
 - ①八王子市内に事務所又は事業所を置いていること、または過去5カ年度以内に本市の指定管理者に指定されたこと。
 - ②複数の企業等が共同事業体を構成して応募する場合は、次のとおり取り扱うこと。
 - (ア) 代表となる団体が八王子市内に事務所又は事業所を置いていること、または過去5カ年度以内に本市の指定管理者に指定されたこと。
 - (イ) 代表となる団体が申請を行うこと。
 - (ウ) 申請と同時に、共同事業体結成の協定書等の写しを提出すること。
 - (エ) 共同事業体の構成団体が、重ねて単独で、又は他の共同事業体の構成団体として同一施設の指定管理者に応募していないこと。

- (カ) 住宅を現に管理している実績があること。
- (2) 次のいずれかに該当する法人又はその他の団体（共同事業体の場合は構成団体も含む。）は、応募者となることはできません。
- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4（一般競争入札の参加の資格）の規定に該当するもの
 - ② 市から指名停止措置を受けているもの
 - ③ 市民税、法人税、消費税等を滞納しているもの
 - ④ 会社更生法又は民事再生法等により更生又は再生手続きを開始している法人
 - ⑤ 地方自治法第 92 条の 2（議員の兼業禁止）、第 142 条（長の兼業禁止）、第 166 条（副市長の兼業禁止）及び第 180 条の 5（委員会の委員及び委員の兼業禁止）に該当するもの。ただし、地方自治法施行令第 122 条及び第 133 条に該当する場合（長等が取締役等を兼ねることができる市の出資比率が 1/2 を超える法人）を除く。
 - ⑥ 指定管理者になろうとする法人又はその役員が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体

8. 応募方法

(1) 募集要項等の配布

- ① 配布期間 令和 6 年（2024 年） 6 月 3 日（月）から
 令和 6 年（2024 年） 6 月 7 日（金）まで
- ② 時 間 午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで
 （ただし、正午から午後 1 時までを除きます。）
- ③ 配布場所 八王子市まちなみ整備部住宅政策課（八王子市役所本庁舎 5 階）
 八王子市元本郷町三丁目 2 4 番 1 号
 電話番号： 0 4 2－6 2 0－7 3 8 5
 F A X ： 0 4 2－6 2 6－3 6 1 6

○配布の受付は住宅政策課の窓口で行います。募集要項、要求水準書、仕様細目、応募に必要な申請書や資料をお渡しします。

なお電子データを希望される場合は、住宅政策課まで電話連絡（042-620-7385）をお願いいたします。

○この期間内に、窓口での申出・受付がない場合は、募集要項・申請書・資料等を受け取れず、応募できません。

(2) 現場説明会

- ① 日 時 令和 6 年（2024 年） 6 月 10 日（月）
- ② 申込人数 1 団体 3 名まで
- ③ 申 込 令和 6 年（2024 年） 6 月 7 日（金）までに別紙「現場説明会申込書」を住宅政策課に提出してください

(3) 質問及び回答

- ① 質問受付
ア．受付期間 令和 6 年（2024 年） 6 月 11 日（火）から
 令和 6 年（2024 年） 6 月 14 日（金）まで

- イ. 時 間 午前 8 時 3 0 分から午後 5 時まで
ウ. 提出方法 「質問書」を使用し、文書の提出もしくは電子メールによる
エ・提出場所 八王子市まちなみ整備部住宅政策課(八王子市役所 5 階)
オ・メールアドレス b131400@city.hachioji.tokyo.jp

②質問の回答

令和 6 年(2024 年) 6 月 2 1 日(金)までに、原則として募集要項受領者全員に回答します。

③その他

電話・口頭による質問等には応じません。

(4) 応募書類の受付期間

- ①受付期間 令和 6 年(2024 年) 7 月 1 6 日(火)から
令和 6 年(2024 年) 7 月 1 9 日(金)まで
②時 間 午前 8 時 30 分から午後 5 時まで
③提出先 八王子市まちなみ整備部住宅政策課窓口まで直接持参してください

(5) 提出書類

- ①八王子市営住宅及び共同施設指定管理者指定申請書
(条例施行規則第 39 号様式)
②八王子市営住宅及び共同施設指定管理者事業計画書(募集要項様式 1)
③八王子市営住宅及び共同施設指定管理者収支予算書(募集要項様式 2)
④団体の概要(募集要項様式 3)
⑤申請団体の定款又は寄付行為等(最新のもの)
⑥役員名簿(現在のもの)
⑦表明・確約書(募集要項様式 4)
⑧法人登記事項証明書(法人の場合)
⑨納税証明書(市民税、法人税、消費税)
⑩財務諸表(直近 3 か年分)
・貸借対照表
・損益計算書
⑪団体の活動実績(直近 3 か年分)
⑫その他市が必要と認める書類

○提出書類のサイズは、A 4 判とします。

○共同事業体で応募する場合は、上記応募書類のうち「④団体の概要」から「⑪団体の活動実績」までを、それぞれの構成団体ごとにあわせて提出してください。

○申請団体の役員名簿掲載者を対象に、暴力団関係者であることが疑わしい人物がいた場合、警視庁へ照会を行いますので、個人情報の取り扱いに係る本人同意を兼ねた表明・確約書(⑦)が必要となります。

(6) 提出書類の著作権

応募者の提出する書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。なお、選考に必要な場合など、その他本市が必要と認めるときは、本市は提出書類の全部又は一部を無償で複製できるものとします。

(7) 提出部数

原本1部 写し9部(コピー可)。ただし、⑦表明・確約書については、写しを必要としません。

また提出書類の電子データをCD-ROM1枚に保存して提出してください。

(8) その他

①応募書類の提出期間は厳守してください。また、提出期間後における応募書類の変更及び追加は認めません。ただし、本市から指示した場合はこの限りではありません。

②直接、受付場所へ持参ください。

③応募書類は、返却しません。

④応募経費は、応募者の負担とします。

⑤応募書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

⑥応募受付後に辞退する場合は、その旨を書面により提出してください。

⑦市営住宅は入居者が実際に生活を営んでいる場所ですので、応募書類作成のため市営住宅敷地内に立ち入る場合は、十分配慮願います。

9. 指定管理者の選定

(1) 選定の基準

指定管理者の選定は、条例で定める指定の基準に照らし、「団体の能力評価」・「提案事業の内容評価」・「価格評価」の観点から総合的に判断して行います。

① 団体の能力評価

(ア) 団体の経営方針が明確であり、適正な経理がされていること。

(イ) 経営状況が健全であり、事業を安定して確実に行える経営規模を有していること。

(ウ) 市営住宅の管理運営実績が豊富であり、ノウハウを蓄積し運営が期待できること。

(エ) 実現性の高い適正な収支計画を立てていること。

(オ) 管理運営を適切に行うための研修等の人材育成を踏まえた組織体制を有していること。

(カ) 職員の管理体制及び職場の安全衛生管理が適正であること。

(キ) 市営住宅として利用者が公平、公正な利用ができるよう、配慮されていること。

(ク) 利用者の安全確保(衛生面含む)に関する方策が講じられていること。

(ケ) 個人情報の取扱い及び情報セキュリティ対策が適切であること。

(コ) 緊急対応(事故、防火、防犯等)等の危機管理体制を有していること。

② 提案事業の内容評価

(ア) 市営住宅維持管理に関して特色ある提案がされていること。

(イ) 効率的な管理運営及びコスト縮減が図られていること。

(ウ) ノウハウを活用し、要求水準を満たした事業計画を立てていること。

(エ) 施設・設備等の適切な維持管理のための体制、方策が講じられていること。

(オ) 居住者のニーズを把握し、利便性、満足度を高めるための方策が講じられていること。

(カ) 利用者からの苦情処理の体制及びトラブルを防止する対策がとれていること。

(キ) 地域との協働や連携が図られ、又は配慮されていること。

- (ク) 第三者委託先も含め、地域経済の振興及び雇用の創出に繋がる提案がされていること。
- (ケ) 資源の有効活用など環境に配慮した管理運営がされていること。
- (コ) 訓練や研修、マニュアル作成など平常時から危機管理における適切な提案がされていること。

(2) 選考方法

①資格審査及び一次選考

提出された指定申請書等により参加資格要件に関する資格審査、及び一次審査(書類審査及び必要に応じてヒアリング)を行います。

一次選考の結果は、令和6年(2024年)8月中旬までに応募者全員に通知します。

②二次選考

二次審査は評価会議を開催し、参加者から意見聴取を行います。

提出された書類をもとに、プレゼンテーションを行っていただきます。

(3) 内定等の通知

11月下旬までに指定管理者の候補者を内定して、結果を応募者に通知します。

(4) 決定

指定管理者の決定は、八王子市議会での議決後に行います。

10. 協定

管理運営業務に関する細目について、八王子市営住宅条例施行規則第43条の規定に基づき、市と指定管理者の協議のうえ、事業を円滑に実施するために指定期間全体に効力を有する基本的事項を定めた基本協定書と、当該事業年度における事項について年度協定書を締結します。

11. 第三者への業務委託

指定管理者は、本業務を自ら行うものとし、第三者に一括して本業務を委託してはいけません。ただし、次に掲げる業務については、市の承諾を得たときは、この限りではありません。

また、指定管理者が第三者への委託を行う場合には、「東京都暴力団排除条例」及び「八王子市暴力団排除条例」を遵守させるとともに、市内業者に優先的に発注してください。

- (1) 施設及び付帯設備の清掃
- (2) 消防設備、給水設備、電気設備等付帯設備の保守点検
- (3) その他専門性を要する業務

12. 情報提供

(1) 指定管理者選考に関する情報の提供

指定管理者選考過程における、応募団体名(共同事業体で応募した場合は、構成団体名を含む)、候補者として選定された団体の選定理由、事業提案の概要、評価及び選定結果については、原則として市は広く情報提供を行います。

また、提出書類については、八王子市情報公開条例に基づき公開請求があった場合は、条例に定める非公開情報を除き公開します。ただし、個人情報及び法人に係る事業運営上の地位その他の社会的な地位が損なわれると認められるものなど、非開示とするものを除きます。

(2) 指定管理業務に係る情報提供

モニタリングの実施結果の概要等については、原則として市は広く情報提供を行います。(個人情報及び法人に係る事業運営上の地位その他の社会的な地位が損なわれると認められるものなど、非開示とするものを除く。)

(3) 情報公開請求への対応

指定管理者選考及び指定管理業務に関して指定管理者から提出された書類について、八王子市情報公開条例に基づき公開請求があった場合は、条例に定める非公開情報を除き公開します。

1 3. モニタリングの実施

指定管理者は、市が当該施設に関して実施するモニタリングにおいて、「八王子市指定管理者制度ガイドライン」に従うこととします。

また、モニタリングの評価結果は公表します。

1 4. 指定の取消し

指定管理者（共同事業体の場合は構成団体も含む）が、下記のいずれかに該当する場合は、地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定に基づき、その指定を取消し、又は期間を定めて管理業務の全部または一部の停止を命ずることがあります。

- ①本業務に関する協定に違反したとき
- ②地方自治法第 244 条の 2 第 10 項の規定に基づき、指定管理者が本市の指示に従わないとき
- ③管理業務を継続することが適当でないと市が認めたとき
- ④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たとき
- ⑤条例の廃止等により指定をする必要がなくなったとき
- ⑥指定管理者又はその役員が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体又はその構成員であることが明らかとなったとき
- ⑦モニタリングの指摘内容について、改善が図られないとき

1 5. 問い合わせ先

八王子市まちなみ整備部住宅政策課（八王子市役所 5 階）

〒192-8501 八王子市元本郷町三丁目 24 番 1 号

電 話 番 号：042（620）7385

F A X 番 号：042（626）3616

メールアドレス：b131400@city.hachioji.tokyo.jp