

# 宇部市営住宅等 指定管理者募集要項

令和 7 年 9 月

宇部市都市政策部 住宅政策課

## 【 目 次 】

### 宇部市営住宅等の指定管理者募集要項

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 1. 募集の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 2  |
| 2. 施設の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 2  |
| 3. 募集に際しての諸条件                    |    |
| (1) 管理の基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  | 3  |
| (2) 指定の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  | 3  |
| (3) 業務の範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  | 3  |
| (4) 責任の所在・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  | 4  |
| (5) 管理に要する経費・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 5  |
| (6) その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・    | 7  |
| 4. 応募資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  | 7  |
| 5. 募集に関するスケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・  | 8  |
| 6. 応募方法・提出書類等                    |    |
| (1) 応募書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・   | 9  |
| (2) 応募書類の配布・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  | 9  |
| (3) 応募書類の提出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  | 10 |
| (4) 応募に関する質問・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 10 |
| (5) 応募予定者説明会の開催・・・・・・・・・・・・・・・・  | 10 |
| 7. 選定の進め方                        |    |
| (1) 指定管理者の候補者の選定・・・・・・・・・・・・     | 10 |
| (2) 指定管理者の候補者の決定・・・・・・・・・・・・     | 12 |
| (3) 指定管理者の指定及び基本協定等の締結・・・・・・・・   | 12 |
| (4) 指定管理者の実地研修・・・・・・・・・・・・・・・・   | 12 |
| 8. 業務要求水準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・    | 12 |
| 9. 協定に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  | 12 |
| 10. その他の留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 13 |

### 別添

- ①指定申請書等様式類（様式第1号～様式第22号）
- ②宇部市営住宅等指定管理者業務仕様書
- ③空家修繕仕様書
- ④市営住宅等団地施設一覧・保守点検業務等仕様書
- ⑤市営住宅修繕負担区分表
- ⑥宇部市営住宅等業務分担表（業務フロー）
- ⑦主要な指定管理業務等年間業務量一覧

## 1. 募集の趣旨

指定管理者制度は、多様化する住民ニーズにより効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的とするものです。

宇部市においても、この目的を達成するため、市営住宅等の管理運営業務を行う指定管理者を広く募集します。

宇部市が指定管理者に求めるものは、行政では気づかなかった入居者へのサービスの向上策、安全で安心な居住環境の確保、効率的・経済的な管理業務の実施等であり、民間の賃貸住宅の経営能力を活用し、より市民に密着した合理的な住宅行政の運営を図りたいと考えています。

ただし、市営住宅等は、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）、住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）、小集落地区等改良事業制度要綱（昭和 57 年 4 月 5 日付け建設省住整発第 26 号）に基づき建設された住宅で、管理にあたっては、法律、法令による制限があり、宇部市の条例、規則にも細やかな規定があります。

こうしたことから、指定管理者が市営住宅等の管理業務を行うにあたっては、民間賃貸住宅にはない独自の制約があり、この点について、十分にご理解を頂きながら応募していただく必要があります。例えば、市営住宅等は、市民に対し公平な利用と低廉な家賃の住宅を供給していくという住宅施策の観点から、入居者の募集は原則として公募により行いますし、指定管理者には使用の許可等の権限が認められません。

これらの点に注意しながら、総合的な見地から管理手法の提案をお願いします。

## 2. 施設の概要

管理の対象となる施設は、下記の住宅及び共同施設で、詳細は市営住宅等団地施設一覧に示します。（市営住宅等の建設、解体により変動します。）

また、指定管理者の募集は全団地を一括で行います。

（1）市営住宅等の戸数等（令和 8 年 4 月 1 日予定）

（ア）公営住宅（鶴の島団地含む）・・・ 28 団地 195 棟 3,436 戸

（イ）改良住宅（鶴の島団地含む）・・・ 2 団地 15 棟 48 戸

計 29 団地 208 棟 3,484 戸

（2）市営住宅等の設置目的

（ア）公営住宅（設置条例は宇部市営住宅条例）

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、又は転貸することにより、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する。

（イ）改良住宅（設置条例は宇部市営改良住宅条例）

当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

## 3. 募集に際しての諸条件

（1）管理の基準

①管理運営の基本方針

指定管理者は、公の施設としての性格を十分認識し、平等かつ適切なサービスの提供、施設の適切な管理を行っていただきます。

## ②法令遵守

管理業務を行うにあたっては、次の関係法令を遵守してください。

- (ア) 公営住宅法、同施行令、同施行規則
- (イ) 宇部市営住宅条例、同施行規則
- (ウ) 宇部市営改良住宅条例
- (エ) 地方自治法、同施行令、同施行規則ほか行政関係法令
- (オ) 労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関係法令
- (カ) 水道法、消防法、建築基準法等
- (キ) 個人情報の保護に関する法律、同施行令、同施行規則
- (ク) 宇部市個人情報保護法施行条例
- (ケ) 宇部市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例

＊市営住宅等の指定管理業務においては、入居者の所得情報や家族構成など重要な個人情報を取扱うことから、指定管理者及び業務の従事者は、宇部市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例第10条の規定を遵守し、個人情報が適切に保護されるように配慮するとともに、指定管理業務に関し知り得た秘密をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用することはできません。指定管理者の指定の期間が満了し、若しくは指定管理者の指定を取り消され、又は業務の従事者としての職務を退いた後も同様とします。

※上記(ア)、(エ)～(キ)は、総務省法令データベース「e-Gov法令検索」にて検索できます。<https://www.e-gov.go.jp/>

(イ)、(ウ)、(ク)、(ケ)は、宇部市公式ウェブサイト>市政情報>宇部市条例規程類集にて検索できます。<https://www.city.ube.yamaguchi.jp/>

## ③文書管理

指定管理業務を行うにあたり作成し又は取得した文書等は、適正に管理し、5年間保存するものとし、指定期間終了時には、宇部市に引き渡すこととします。

## ④環境配慮

指定管理者は、業務の実施にあたっては、省エネルギーの徹底と温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進、廃棄物の適正処理に努めてください。また、環境負荷の軽減に配慮した物品等の調達（グリーン調達）に努めてください。

## (2) 指定の期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで（5年間）とします。

## (3) 業務の範囲

指定管理者が行う業務の範囲は、下記のとおりとし、その詳細は、別添「宇部市営住宅等指定管理者業務仕様書」（以下「業務仕様書」という。）で定めるとおりとします。

- ①入居者の募集並びに入居及び退去に関する業務
- ②入居者の指導及び連絡に関する業務
- ③家賃及び駐車場等の使用料の収納に関する業務

④市営住宅等の維持管理及び修繕に関する業務

⑤上記に付随する業務

(4) 責任の所在

指定管理者は、管理業務の実施主体として責任を負います。

ただし、指定管理者の責めに帰さない事由によるリスクは、下記により分担します。

| 項目                                       | 内容                                                                           | 市 | 指定<br>管理者 |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
| 1 施設、設備、備品、<br>資料等の損傷など                  | 指定管理者による管理の瑕疵によるもの                                                           |   | ○         |
|                                          | 施設の設置に関する瑕疵によるもの                                                             | ○ |           |
| 2 管理、運営に係る<br>事故等による第三者<br>への損害賠償        | 指定管理者による管理の瑕疵によるもの                                                           |   | ○         |
|                                          | 施設の設置に関する瑕疵によるもの                                                             | ○ |           |
| 3 不可抗力への対応                               | 不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な現象）に起因する施設修繕、事業中断等による経費の増など | ○ |           |
| 4 物価変動、金利変動、<br>税制の変更による<br>管理運営経費の増     | 物件費、物品費等の物価変動に伴う経費の増<br>金利の変動に伴う経費の増                                         |   | ○         |
|                                          | 消費税率の変動に伴う経費の増                                                               | ○ |           |
|                                          | 法人税その他事業に影響を及ぼす税率の変動に伴う経費の増                                                  |   | ○         |
| 5 法制度の改正、行政的<br>理由に伴う事業内容の<br>変更等による経費の増 | 法制度の改正、行政的理由による施設管理、運営業務に支障を生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費の増                   | ○ |           |
| 6 支払の遅延                                  | 指定管理料の支払遅延による新たな資金調達の発生                                                      | ○ |           |
|                                          | 指定管理者から業者への経費の支払遅延による延滞金、違約金等の発生                                             |   | ○         |
| 7 個人情報の漏洩                                | 宇部市の指示若しくは指導の不備又は錯誤によるもの                                                     | ○ |           |
|                                          | 指定管理者として講ずべき措置の不備又は錯誤、指定管理者の従業員の不法行為等によるもの                                   |   | ○         |
| 8 事業終了時の対応<br>(撤収、施設等の原状<br>回復、引継ぎ等)     | 指定管理業務の期間終了、又は指定管理者が指定期間中において業務を廃止した場合の事業者の撤収費用                              |   | ○         |
| 9 第三者への損害                                | 管理者としての注意義務を怠ったことにより損害を与えた場合                                                 |   | ○         |
|                                          | 上記以外                                                                         | ○ |           |

## (5) 管理に要する経費

### ①指定管理料の額

(ア) 指定期間内における指定管理料の総額は、1,041,054千円を上限とし、各年度の指定管理料については、下表の経費の合計（消費税及び地方消費税を含む。）とし、予算の範囲内で協定により毎年度決定します。詳細は、様式第15号を参照してください。

また、市営住宅等の整備状況に変更があったときは、指定管理料の上限が変更になることがあります。

| 経 費    | 主な内容                                       |
|--------|--------------------------------------------|
| 人件費①   | 従業員の給与等に要する経費(人件費②、③に係るものを除く)              |
| 人件費②   | 更新工事、保守点検業務（業務仕様書に示す業務）の執行に係る従業員の給与等に要する経費 |
| 人件費③   | 空家修繕（業務仕様書に示す業務）の執行に係る従業員の給与等に要する経費        |
| 維持管理費① | 更新工事費、昇降機、消防用設備等の保守点検費、簡易水道等の法定検査手数料       |
| 維持管理費② | 随時修繕、空家修繕、その他業務に係る市営住宅等の維持修繕費              |
| 事務費    | 消耗品費、印刷製本費、通信運搬費、手数料等                      |

(イ) 賃金水準及び物価水準変動への対応として、指定管理者制度における指定管理料スライド制度（賃金水準や物価水準を図る指標に一定以上の変動が見られた場合に、指定管理料の増減を行う制度）を適用します。

指定管理2年度目以降の指定管理料については、指定管理料スライド制度の適用により算出を行った額が、年度協定により定める指定管理料となります。

なお、指定管理料スライド制度の詳細については、「宇部市指定管理者制度における指定管理料スライド制度運用の手引き」を参照してください。

【参考】宇部市公式ウェブサイト>市政情報>計画・施策>指定管理者制度>指定管理スライド制度について

### ②指定管理料の支払い

宇部市は、指定管理料として、提案された収支計画書を基に、各会計年度の予算の範囲で支払うこととします。指定管理料の額は、指定管理者と締結する年度協定により決定します。

指定管理料の支払については、毎月の指定管理者からの請求に基づき、支払うこととします。また、各期の支払額及び支払時期については、指定管理者と締結する年度協定により決定します。

### ③指定管理料の精算

- (ア) 年度協定により定めた指定管理料に不足額が生じた場合であっても、補填は行いません。なお、年度協定により定める指定管理料は、上記「①指定管理料額（イ）」の指定管理料スライド制度を適用し算出した経費の増減額を追加した額とします。
- (イ) 人件費①、人件費②及び事務費は、応募時に見積もった額で執行し、余剰金が生じてても精算による返還は求めません。
- (ウ) 人件費③については、応募時に見積もった額で執行し、余剰金が生じた場合は、年度末に返還していただきます。
- (エ) 維持管理費①は、応募時に見積もった額で執行し、余剰金が生じてても精算による返還は求めません。
- (オ) 維持管理費②は、応募時に見積もった額で執行し、余剰金が生じた場合は、年度末に返還していただきます。
- ④特別配当金及び指定管理料の減額（令和１２年度は、令和１３年度以降の指定管理者として指定を受けたときのみ適用する。）及び加算
  - (ア) 年度決算後の現年度使用料（家賃及び駐車場使用料）の収納率が、現年度基準収納率を０．２％以上、上回った場合は、特別配当金として翌年度の指定管理料に加算して支給します。  
ただし、現年度基準収納率を０．２％以上、下回った場合は、翌年度の指定管理料から減額します。

**例〈令和８年度 特別配当金の算定式〉**

当該年度現年度使用料調定額×(現年度収納率－０．９８３７)×１０％  
＝特別配当金

**〈減額の算定式〉**

当該年度現年度使用料調定額×(現年度収納率－０．９８３７)×１０％  
＝減額

〈現年度基準収納率（＊前々年度の収納率とします。）〉

令和８年度 ９８．３７％ （令和６年度速報値）

- (イ) 年度決算後の滞納繰越分使用料（家賃及び駐車場使用料）の収納率が、滞納繰越分基準収納率を０．２％以上上回った場合は、特別配当金として翌年度の指定管理料に加算して支給します。  
ただし、滞納繰越分基準収納率を０．２％以上、下回った場合は、翌年度の指定管理料から減額します。

**例〈令和８年度 特別配当金の算定式〉**

当該年度滞納繰越分調定額×(滞納繰越分収納率－０．１２０６)×３０％  
＝特別配当金

**〈減額の算定式〉**

当該年度滞納繰越分調定額×(滞納繰越分収納率－０．１２０６)×１０％  
＝減額

〈滞納繰越分基準収納率（＊前々年度の収納率とします。）〉

令和８年度 １２．０６％ （令和６年度速報値）

⑤管理業務に要する備品等

事務所の賃貸料、事務用品（机、椅子、ロッカー等、）管理事務所としての体裁を確保するために必要な物品及び費用については、すべて指定管理者が用意するものとします。（ただし、市役所本庁舎棟内の事務所は除く）

（６）その他

①年度区分

経理は会計年度（４月１日から翌年３月３１日）ごとに区分します。

②会計区分

指定管理業務に係る会計は、法人等の他の事業の会計とは区分して経理してください。また、金融機関に専用の口座を開設し、経費及び収入は当該口座を経由して行ってください。

③指定管理者の収入等

市営住宅等の家賃、駐車場の使用料等指定管理業務から生じる収入は宇部市の収入であり、指定管理者の収入にはなりません。

指定管理者の収入は、協定書で定める指定管理料のみとなります。

④事業計画書の提出

指定管理者は、指定期間開始に先立ち、当該年度の業務の事業計画書を宇部市に提出するものとします。また、事業計画を変更する場合においても同様とします。

⑤事業実績報告書の提出

指定管理者は、事業報告書及び決算書類を当該年度終了後３０日以内に、また前月の業務に係る業務報告書を毎月１０日までに速やかに提出するものとします。

⑥保険への加入等について

施設における事故等に備えた対応（保険への加入等）については、火災保険は宇部市が加入しますが、その他業務遂行上必要となる保険への加入は、指定管理者の負担とします。

⑦指定管理者名等の表示

当該施設が指定管理者により管理運営されていることを示すため、指定管理者名と設置者としての連絡先を市営住宅等の階段室など見やすい場所に表示するとともに、案内パンフレット等に明示していただきます。

## ４．応募資格

下記①から④の要件を満たす法人その他の団体（以下「団体」という。）又は共同体での応募とし、個人での応募は受けません。

なお、単独で応募する団体は、他の共同体の構成員となることはできません。

また、複数の共同体の構成員となることもできません。

①応募書類の提出時において、宇部市内に拠点を置いている又は置こうとする法人又はその他の団体であること。（共同体の場合、その構成員も同様とする。）

②現に３００戸以上の賃貸共同住宅の管理をしていること（共同体の場合は、構成員の管理戸数の合計）、ただし、新たに株式会社を設立して応募する場合はこの限りでない。

③建築士（一級または二級）が団体概要書（様式第３号）の共同体の構成団体

のいずれかに在籍している又は委託契約等により、必要な業務の実施について円滑に遂行できる体制が整っていること。

④団体又は共同体及びその役員が次に該当しないこと。

- (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) 宇部市から一般競争入札又は指名競争入札の参加を制限されている者
- (エ) 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
- (オ) 地方自治法第92条の2、第142条（同条を準用する場合を含む。）又は第180条の5第6項の規定に抵触することとなる者
- (カ) 宇部市における指定管理者の指定の手続きにおいて、その公正な手続き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
- (キ) 役員等（役員又は支店若しくは常時業務等の契約を締結する事務所の代表者をいい、応募しようとする法人等が共同企業体等であるときは当該共同企業体等を構成する全ての法人等の当該役員又は当該代表者をいう。（ケ）において同じ。）が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。次号において「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき
- (ク) 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。次号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき
- (ケ) 役員等が暴力団若しくは暴力団員に対し資金等を供給し、若しくは便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与していると認められるとき
- (コ) 会社更生法及び民事再生法に基づき更正又は再生手続きをしている
- (サ) 国税、県税、市税（個人市県民税を含む。）を現に滞納している者
- (シ) 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

## 5. 募集に関するスケジュール

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| ①募集要項の配布      | 令和7年9月25日(木)～令和7年10月24日(金) |
| ②応募受付         | 令和7年9月25日(木)～令和7年10月24日(金) |
| ③説明会          | 令和7年10月3日(金)               |
| ④募集要項に関する質問受付 | 令和7年9月25日(木)～令和7年10月17日(金) |
| ⑤選定委員会の実施     | 令和7年10月下旬～11月上旬予定          |
| ⑥選定結果の通知      | 令和7年11月上旬予定                |
| ⑦指定管理者の指定     | 令和7年12月下旬予定                |
| ⑧指定管理者の引継     | 令和8年2月～                    |
| ⑨指定管理者との協定締結  | 令和8年3月下旬                   |

## 6. 応募方法・提出書類等

- (1) 応募書類      (提出部数    正本    1    部、副本    10    部)

①指定管理者指定申請書（様式第 1 号）

②事業計画書

- ・団体概要書（様式第 2 号及び様式第 3 号）
- ・応募の動機、意欲（様式第 4 号）
- ・公平な使用の確保（様式第 5 号）
- ・管理体制等（様式第 6 号）
- ・サービス向上のための取組み（様式第 7 号）
- ・維持管理及び修繕への対応（様式第 8 号）
- ・緊急事態への対応（様式第 9 号）
- ・適正な業務発注、監督・検査等（様式第 10 号）
- ・指導育成（様式第 11 号）
- ・収納率の向上策及び収納体制等（様式第 12 号）
- ・相談・苦情への対応（様式第 13 号）
- ・個人情報の保護体制（様式第 14 号）
- ・管理実績（様式第 16 号）
- ・市内での雇用確保（様式第 17 号）

③収支予算書（初年度は実行計画、次年度以降は予定計画）（様式第 15 号）

④経営状況を示す書類（法人格を有しない団体は、これらに類する書類）

- ・損益計算書、貸借対照表、財産目録（申請時の前事業年度のもの）
- ・収支予算書（申請時の現事業年度のもの）
- ・今後 5 年間の事業計画書（指定管理者が行う業務に係るものを除く。）

⑤その他必要書類

（ア）誓約書（様式第 18 号）

（イ）共同体結成届出書（様式第 19 号）

（ウ）申請資格を証する書類（法人格を有しない団体は、これらに類する書類）

- ・登記事項証明書、定款、寄付行為、団体規則その他これらに類する書類
- ・団体又は共同体及びその代表者の滞納がないことを証する書類

（2）応募書類の配布

応募に必要な書類は下記期間内に宇部市都市政策部住宅政策課の窓口配布します。

また、宇部市公式ウェブサイト＞募集情報からもダウンロードできます。

【配布期間】

令和 7 年 9 月 25 日(木)から令和 7 年 10 月 24 日(金)まで

（土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで）

※ただし令和 7 年 10 月 1 日(水)からは、午前 9 時から午後 4 時 30 分まで

【配布窓口】〒755-8601

宇部市常盤町一丁目 7 番 1 号 宇部市役所本庁舎棟 4 階

都市政策部 住宅政策課

電話 0836-34-8428（直通）

（3）応募書類の提出

応募書類は、下記の期日、提出窓口まで持参してください。

持参以外の方法による提出はできません。

また、応募期間終了後は、応募書類の変更及び追加はできません。

【提出期間】

令和 7 年 9 月 25 日(木)から令和 7 年 10 月 24 日(金)まで

(土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで)

※ただし令和 7 年 10 月 1 日(水)からは、午前 9 時から午後 4 時 30 分まで

【提出窓口】 上記の配布窓口と同じ。

(4) 応募に関する質問

募集要項等の配布資料について質問がある場合は、質問書(様式第 20 号)を下記の受付期間内に、電子メールにより送付してください。

E-mail [jyuutakuka@city.ube.yamaguchi.jp](mailto:jyuutakuka@city.ube.yamaguchi.jp)

電話や来訪など口頭による質問はできません。受付けた質問は、電子メールにより回答するとともに、宇部市公式ウェブサイトで公開します。

【受付期間】

令和 7 年 9 月 25 日(木)から令和 7 年 10 月 17 日(金)

※ただし、令和 7 年 10 月 17 日(金)は、午後 4 時 30 分到着分まで。

(5) 応募予定者説明会の開催

①開催日時 令和 7 年 10 月 3 日(金) 午前 11 時から

②開催場所 宇部市役所 本庁舎棟 3 階 会議室 3-1

③内容 募集要項及び業務仕様書の説明

④参加者 1 団体 2 名まで

⑤参加申込 説明会参加申込書(様式第 21 号)に記入の上、  
10 月 2 日(木)までに F A X 又は、電子メール  
により提出してください。

F A X (0836) 22-6049

E-mail [jyuutakuka@city.ube.yamaguchi.jp](mailto:jyuutakuka@city.ube.yamaguchi.jp)

## 7. 選定の進め方

(1) 指定管理者の候補者の選定

宇部市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例第 3 条により審査し、候補者を選定します。

①資格審査

提出された応募書類は、宇部市都市政策部住宅政課において、応募者の応募資格要件の適否について審査を行います。

②宇部市営住宅等指定管理候補者選定委員会(以下「選定委員会」という。)による審査選定委員会を設置し、各委員により審査を行います。

応募者からのプレゼンテーション及び質疑応答を行います。

③選定基準

提出された事業計画書について、以下の選定基準により評価します。

※ただし、VIについては、現在の指定管理者である団体について追加する評価項目で、業務実績の評価により、加点または減点します。

## I 住民の平等な利用を確保することができるものであること。(15点)

### ア 施設の基本的な運営方針

- ・施設の設置目的や本市の政策目的を踏まえた運営方針となっているか。
  - ・運営方針は、市が示した基本方針と合致しているか。
  - ・公の施設の管理・運営に相応しい理念を持っているか。
- イ 平等な利用を図るための具体的手法及び期待される効果
- ・事業内容に偏り等がなく、利用者の平等性が確保されているか。
  - ・特定の者に対して不当に利益を制限したり、優遇するものになっていないか。
- II 事業計画書の内容が、施設の効用を最大限に発揮させるものであること。  
(25点)
- ア 利用者の安全・安心のための具体的手法及び期待される効果
- ・安全・安心のための具体的な提案がなされているか。
  - ・目標を達成（利用拡大）するための取組は適切か。
  - ・地域、関係機関等との連携が図られているか。
- イ 利用者のサービス向上を図るための具体的な手法及び期待される効果
- ・サービス向上のための具体的な提案がなされているか。
  - ・提案の内容は募集要項及び仕様書に示した内容と整合性が図られているか。
  - ・利用者の意見やニーズを取り入れる仕組みが提案されているか。
- ウ 施設の維持管理の内容及び実現可能性
- ・市が求める内容が事業計画書で提案されているか。
  - ・効率的な運営管理の方策が提案されているか。
  - ・施設の安全管理や災害・事故に対する危機管理が適切に行われる体制となっているか。
- III 事業計画書の内容が、施設の管理に係る経費の削減を図るものであること。  
(20点)
- ア 施設の管理運営に係る経費の内容
- ・事業計画実行のために必要な経費がすべて計上されているか。
  - ・管理経費の削減がサービスの低下につながらない適切なものとなっているか。
- IV 事業計画書に沿った施設の管理を安定して行う能力を有するものであること。  
(25点)
- ア 収支計画の内容及び実現可能性
- ・収支計画は実現可能性のある適切なものとなっているか。
  - ・収支計画書と事業計画の整合性は図られているか。
- イ 安定した運営が可能となる人的能力
- ・人数や配置、専門職種等、運営に必要な職員体制が確保されているか。
  - ・職員の採用、確保の方策は適切か。
  - ・職員の指導育成、研修体制は十分か。
- ウ 安定した運営が可能となる物的能力
- ・団体等の財務状況は健全か。
  - ・金融機関、出資者等の支援体制は十分か。
  - ・必要な機材等は確保されているか。
- エ 類似施設の運営実績

- ・類似施設を良好に管理又は運営した実績はあるか。

## V その他施設の設置目的を達成するために必要な事項（１５点）

### ア 相談・苦情等への対応

- ・入居者や市民からの相談・苦情等への体制、苦情への原因究明と解決方策等の措置は講じられているか。

### イ 個人情報の保護措置

- ・個人情報の保護措置は適切か。

## VI 「指定管理者外部評価委員会」による宇部市営住宅等の管理運営の実績評価

- ・５点からマイナス５点の範囲内で別に定める点数を加点又は減点

### （２）指定管理者の候補者の決定

選定委員会での選定結果に基づき、11月上旬頃に指定管理者の候補者を決定し、結果を応募した団体に対して速やかに通知するとともに、宇部市公式ウェブサイトで公表します。

### （３）指定管理者の指定及び基本協定等の締結

選定委員会の選定結果を基に決定した候補者を指定管理者として議会の議決後に指定するとともに、候補者との協議を踏まえ、協定を締結する予定です。

### （４）指定管理者の実地研修

指定管理者の指定後、必要に応じ、移行後の業務が円滑に遂行できるよう宇部市において実地研修を受けていただきます。なお、研修に係る従業員の人件費は、指定管理者の負担とします。

## 8. 業務要求水準

宇部市営住宅等の特性や目的から「業務要求水準」を下表のとおりとします。

指定管理者は、この要求水準を満たすための「事業計画書」及び年度ごとの業務の「実施計画書」を策定するとともに、実績について毎月、市に報告し、継続的改善に向けて協議を行うものとします。

| 評 価 項 目      | 評 価 指 標                          | 要 求 水 準 |
|--------------|----------------------------------|---------|
| A 施設全体の満足度   | 半年に１度集計し、「満足」又は「ほぼ満足」と回答した入居者の割合 | 70%以上   |
| B サービス内容の満足度 |                                  |         |
| C 従業員対応の満足度  |                                  |         |
| D 修繕対応の満足度   |                                  |         |
| E 住環境における満足度 |                                  |         |
| F 対象戸数       | 約600戸／年（５年間で全団地実施）               |         |

## 9. 協定に関する事項

### ①基本的な考え方

指定管理者の指定の後に、管理に係る細目的事項、市が支払うべき管理経費の額等を具体的に定めるため、指定管理者と協定を締結し、協定書を作成します。なお、協定書の発効は令和8年3月下旬を予定しています。また、指定管理者と締結する協定は、可能な限り基本協定において定めることとし、年度ごとの事業実施に係る事項等「基本協定」において定めていない事項については、「年度協定」で定めることとします。

### ②協定内容

#### 【基本協定】

- ア 業務に関する基本的事項
- イ 市が支払うべき管理経費に関する基本的な事項
- ウ 個人情報保護に関する事項
- エ 事業報告に関する事項
- オ 指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項
- カ リスクの管理及び責任分担に関する事項（管理業務上の事故への対応、損害賠償に関する責任分担等）
- キ 法令の遵守に関する事項
- ク 共同企業体内部での責任の明確化に関する事項
- ケ その他必要と認める事項

#### 【年度協定】

- ア.当該年度の事業の実施に関する事項
- イ.当該年度に支払うべき管理経費に関する事項
- ウ.事業報告に関する事項（市との連絡体制、随意の事業報告、立入調査等）
- エ.その他必要と認める事項

## 10. その他の留意事項

- (1) 応募に係る経費は、すべて申込者の負担とします。
- (2) 応募書類は、返却しません。
- (3) 募集期間終了後の申請内容の変更は認めません。また、応募書類に虚偽の記載があった場合は、失格とすることがあります。
- (4) 申込者から提出された応募書類の著作権は申込者に帰属します。ただし、指定管理者の決定の公表等必要な場合は、応募書類の内容を無償で利用できるものとします。なお、宇部市の「公文書」となるため、宇部市情報公開条例（平成12年条例第3号）の規定による公開の対象となります。（法人等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する情報等の同条例に規定する非公開情報を除く。）
- (5) 提出書類等の内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国の法令に基づいて保護されている第三者の権利の対象となっている事業手法、維持管理手法を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて応募者が負うものとします。
- (6) 正当な理由なくして協定の締結に応じないとき、指定管理者が協定の締結までに、事業の履行が確実でないと認められるとき、著しく社会的信用を

損なう等により指定管理者として相応しくないと認められるときは、指定管理者の指定を取り消すことがあります。これらの場合又は、市議会の議決が得られなかった場合において、申請及び業務の準備等のために要した費用等については、一切保証しません。

- (7) 応募受付後に、申請を辞退する場合は、辞退届(様式第22号)を提出してください。
- (8) 候補者が指定管理者として指定されないとき又は辞退したときに備え、次点を選定するものとし、その権利は、指定管理期間が開始する日をもって、消滅するものとします。
- (9) 指定管理者による管理開始後、サービスの向上についての住民アンケートを実施する予定にしております。

( 問い合わせ先 )

〒755-8601

宇部市常盤町一丁目7番1号 宇部市役所本庁舎棟 4階  
都市政策部 住宅政策課

電 話 0836-34-8428 (直通)

FAX 0836-22-6049

E-mail [jyuutakuka@city.ube.yamaguchi.jp](mailto:jyuutakuka@city.ube.yamaguchi.jp)