

# 広島市市営住宅、広島市市営店舗及び広島市市営住宅等附設駐車場（東部地区） 指定管理者候補者の公募要綱

## 1 施設の概要

- (1) 施設名及び所在地
  - ア 広島市市営住宅  
東区、安佐北区及び安芸区にある市営住宅（33団地）
  - イ 広島市市営店舗  
東区にある市営店舗（3店舗）
  - ウ 広島市市営住宅等附設駐車場  
東区、安佐北区及び安芸区にある市営住宅等附設駐車場（26箇所）
- (2) 設置目的  
住宅に困窮する低額所得者に対し、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を低廉な家賃で賃貸すること等により、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。
- (3) 現在の指定管理者  
株式会社第一ビルサービス

## 2 募集の概要

- (1) 募集期間  
令和6年7月12日～令和6年9月30日
- (2) 指定期間  
令和7年4月1日～令和12年3月31日
- (3) 業務の内容等
  - ア 全市域の市営住宅及び市営店舗の入居者等の公募に関すること。
  - イ 東区役所、安佐北区役所及び安芸区役所における応募申込の受付
  - ウ 東区、安佐北区及び安芸区にある市営住宅、市営店舗及び市営住宅等附設駐車場の維持管理に関すること。
    - (イ) 施設及び設備の保守管理
    - (ロ) 施設及び設備の修繕、簡易な新設及び応急処置
    - (ハ) 入居者等の退去時等における検査、指示及び報告
  - エ その他市長が定める業務
    - (イ) 東区、安佐北区及び安芸区にある市営住宅、市営店舗及び市営住宅等附設駐車場の入居者等の管理に関すること。
      - a 入居等の手続き
      - b 入居者等の管理
      - c 管理に関する文書の配布
    - (ロ) 業務の実施に伴う入居者等からの要望、意見、苦情などへの対応
    - (ハ) 業務の実施に伴う入居者等への保管義務に関する指導
    - (ニ) 業務の実施に伴い入手した管理上必要な情報の連絡
    - (ホ) 本市との連絡調整及び事業報告
- エ 特記事項
  - (イ) 指定管理者に指定された団体には、市営住宅の家賃、市営店舗の使用料及び市営住宅等附設駐車場の使用料（以下「市営住宅等使用料」という。）の収納等に関する次の事務（以下「収納事務」という。）を委託するものとし、別途委託契約を締結する。
    - a 東区役所に設置する指定管理事務所等での市営住宅、市営店舗及び市営住宅等附設駐車場の入居者等が支払うべき市営住宅等使用料の現金収納等
    - b 東区、安佐北区及び安芸区にある市営住宅、市営店舗及び市営住宅等附設駐車場の入居者等が支払うべき市営住宅等使用料の初期滞納者に対する納付指導等
    - c 東区、安佐北区及び安芸区にある市営住宅、市営店舗及び市営住宅等附設駐車場の入居者等が支払うべき市営住宅等使用料の口座振替の加入勧奨及び振替手続の指導等
    - d その他aからcまでの事務に附帯する事務
  - (ロ) 指定管理者変更に伴う引継業務等
    - a 引継期間 令和7年1月中旬～令和7年3月31日
    - b 引継業務 業務内容、施設の詳細等
    - c 指定管理者に指定された団体の引継ぎに係る人件費等の経費は、当該指定管理者に指定された団体の負担とする。
    - d 指定期間が終了するに当たって、新たな指定管理者が指定された場合は、業務内容等の引継ぎを行う。
- (4) 配置人員
  - ア 14人を標準とする（収納事務に係る人員を含む。）。
  - イ 防火管理者の配置  
管理監督的な地位にある者で、防火管理者の資格を有する者を必置とする。ただし、適正に防火管理業務が行える場合は、本部等の職員を当該施設の防火管理者とすることができる

- (5) 指定管理料等の上限額（５年間分）（収納事務に係る金額を含む。）  
 １５億７，５１０万７千円  
 なお、指定期間中に消費税及び地方消費税が引上げられた場合は、指定管理料等を増額するなどの適切な措置を講ずる。
- (6) 指定管理料等の支払方法  
 ア 指定管理料は、原則、前金払とする。  
 なお、指定管理者の申出によって、概算払とすることができる。  
 イ 指定管理料の支払は、原則、毎月払とする。  
 ウ 収納事務の委託料は、別途委託契約において定める支払方法とする。

(7) 評価基準

ア 欠格事項

申請日において、次のいずれかに該当する場合は、選定の対象外とする。

- (ア) 広島市競争入札参加資格者指名停止措置要綱に規定する指名停止の措置要件に該当している場合  
 (イ) 広島市税、法人税又は消費税及び地方消費税を滞納している場合  
 (ウ) 労働基準法等労働者使用関連法令に違反し、極めて重大な社会的影響を及ぼしている場合  
 (エ) 障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく障害者雇用率が達成されておらず、かつ、障害者雇用納付金も滞納している場合  
 (オ) 広島市が設置する公の施設の指定管理者として指定を受けたが、その指定を取り消され、当該処分の日から２年を経過しない場合（ただし、不可抗力による場合を除く。）  
 (カ) 地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１７３条に規定する指定公金事務取扱者の要件を満たしていない場合

イ 評価項目・配点

| 評 価 項 目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 配 点  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>【市民の平等利用を確保することができること。】</b><br>[評価のポイント]<br>① 利用者の平等かつ公平な利用を確保するための方策等が、条例、規則等に沿った適切なものとなっているか。<br>② 障害者や高齢者などの施設の利用に当たっての合理的配慮について、どのような方策がとられているか。                                                                                                                                                                 | ５点   |
| <b>【施設効用が最大限に発揮されること。】</b><br>[評価のポイント]<br>① 管理方針は、市営住宅等の設置目的に沿った効率的・効果的な管理が行えるものとなっているか。<br>② 事業計画は、管理方針を実現するための具体的な計画となっているか。                                                                                                                                                                                         | ３５点  |
| <b>【事業計画書に沿った管理を安定して行う物的能力、人的能力を有していると認められること。】</b><br>[評価のポイント]<br>① 団体の経営は安定しているか。<br>② 本市が提示した適正な管理の実施が確保されるようになっているか。<br>③ 個人情報等の管理体制は適正か。<br>④ 緊急事態等に対応可能な体制になっているか。<br>⑤ サービス内容や利用実態に関する実績が適切であるか。                                                                                                                | ５０点  |
| <b>【管理経費等の縮減】</b><br>① 提案額が上限額を超える場合は、０点とする。<br>② 提案額が下限額を下回る場合は、調査の結果、業務が適正に履行されないおそれがあると認められるときは０点とし、適正に履行されると認められるときは満点（１０点）とする。<br>③ 上記①、②以外の場合は、次の算式により採点する。ただし、その数値が１未満の場合は１点とする。<br>[算式]<br>$\left[ \frac{\text{上限額} - \text{提案額}}{\text{上限額} - \text{下限額}} \times 10 \text{点} \right] \quad \text{小数点第2位を四捨五入}$ | １０点  |
| 計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | １００点 |

※ 上記評価項目のうちいずれか１項目に「０点」がある場合は、選定の対象外とする。

## ウ 加減点項目・配点

|                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------|
| <b>【障害者雇用率の達成】</b><br>① 障害者雇用率が2.5%を超えて3.75%未満の場合は4点加<br>② 障害者雇用率が3.75%以上で5.0%未満の場合は7点加<br>③ 障害者雇用率が5.0%以上の場合は10点加<br>④ 過去2年度分の障害者雇用納付金を1年度分でも滞納していた場合は2点減                                                                         |  | 公庫・公団等の特殊法人等の場合は、障害者雇用率を「2.5%→2.8%」「3.75%→4.2%」「5.0%→5.6%」と読み替える。 |
| <b>【環境問題への配慮】</b><br>ISO 14001 若しくは ISO 14005 又はエコアクション2.1を取得している場合は5点加                                                                                                                                                            |  |                                                                   |
| <b>【男女共同参画・子育て支援の推進】</b><br>① 次世代育成支援対策推進法に基づく「一般事業主行動計画」の策定義務があるが策定していない場合は3点減<br>② 次世代育成支援対策推進法に基づく認定を受けている場合は2点加<br>③ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく「一般事業主行動計画」の策定義務があるが策定していない場合は3点減<br>④ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定を受けている場合は2点加 |  |                                                                   |
| <b>【地域貢献度】</b><br>① 広島市内に、本店がある場合は4点、本店がなく支店がある場合は2点、その他事業所等がある場合は1点を加算する。<br>② 本施設の従事者のうち市内在住者の割合が、8割以上の場合は3点、5割以上で8割未満の場合は2点、2割以上で5割未満の場合は1点を加算する。                                                                               |  |                                                                   |
| <b>上記の項目の合計得点に0.5を乗じたものを加減点項目全体の得点とする。</b>                                                                                                                                                                                         |  |                                                                   |

※ ジョイント方式により構成された団体の場合、加減点項目は全社が当該項目に該当する場合に加減点し、減点項目は1社でも当該項目に該当する場合に減点する。

※ 【障害者雇用率の達成】については、障害者雇用状況報告書の作成義務がない団体であっても加減点対象とする。

※ 【地域貢献度】の①については、事業活動を行っている事業所等があれば雇用が創出され、地域経済の活性化につながるから加減点している。このため、事業所等の登記を行っている場合であっても、本市が調査した結果、事業活動の実体がないと判断したときは加減点しない。

### (8) 更新制について（指定期間の延長について）

年度終了後実施する「指定管理者の業務実施状況の評価」の評価結果が指定期間（5年間）の1年目より3年連続して高評価（S又はA）となった場合で、指定期間の終了後も引き続き当該施設の管理運営を希望する場合には、1度に限り、非公募による指定管理者候補者の選定を可能とする（通算の指定期間は最長10年間）。

### (9) 業務実施状況評価が低評価である場合のペナルティについて

指定期間の1年目から3年目までの間に、2年連続して業務実施状況評価が低評価（C又はD）となった場合は、次期指定管理者候補者の公募（当該施設の公募に限る。）に対する応募資格を与えないものとする。更新制の適用により、指定期間を延長した場合は、4年目から8年目までの間に2年連続して、業務実施状況評価が低評価（C又はD）となった場合は、更新後の次期指定管理者候補者の公募に対する応募資格を与えないものとする。