

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（西部地区） 指定管理者応募要領

1 指定管理者の募集の趣旨

広島市では、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、経費の削減等を図ることを目的とし、指定管理者制度を導入しています。

今般、次に示す広島市市営住宅、広島市市営店舗及び広島市市営住宅等附設駐車場（西部地区）の指定期間が令和7年3月31日で終了することに伴い、指定管理者候補の選定にあたり広く事業者を公募し、管理運営について創意工夫のある提案を募集します。

2 施設概要

- (1) 広島市市営住宅
西区、安佐南区及び佐伯区にある市営住宅（41団地：別添1参照）
- (2) 広島市市営店舗
西区にある市営店舗（6店舗：別添2参照）
- (3) 広島市市営住宅等附設駐車場
西区、安佐南区及び佐伯区にある市営住宅等附設駐車場（31箇所：別添3参照）

3 指定期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日までの5年間とします。

4 指定管理者が行う業務

- (1) 業務の範囲
 - 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。
 - (ア) 西区役所、安佐南区役所及び佐伯区役所における応募申込の受付
 - イ 西区、安佐南区及び佐伯区にある市営住宅、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。
 - (ア) 施設及び設備の保守管理
 - (イ) 施設及び設備の修繕、簡易な新設及び応急処置
 - (ウ) 入居者等の退去時等における検査、指示及び報告
 - ウ その他市長が定める業務
 - (ア) 西区、安佐南区及び佐伯区にある市営住宅、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、保管義務
 - c 管理に関する文書の配布
 - (イ) 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
 - (ウ) 業務の実施に伴う入居者等への保管義務に関する指導
 - (エ) 業務の実施に伴い入手した管理上必要な情報の連絡
 - (オ) 市との連絡調整及び事業報告

エ 特記事項

(ア) 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 西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 西区、安佐南区及び佐伯区にある市営住宅、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 西区、安佐南区及び佐伯区にある市営住宅、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

(イ) 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、業務内容等の引継を行う。

(2) 留意事項

ア 業務内容の詳細は「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（西部地区）管理業務仕様書」及び「広島市市営住宅等使用料収納事務委託仕様書（西部地区）」を参照してください。

イ 管理業務及び収納事務を一括して第三者に委託することはできません。ただし、管理業務又は収納事務の一部を専門業者等に委託する場合は広島市の承認を受けるとともに、業務内容を報告させ、完了確認を行い、その結果について、広島市に他の報告書とあわせて提出してください。

また、委託先の第三者が広島市競争入札参加資格者指名停止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は、本市の承認は行いません。

5 管理の基準

関係法令等の遵守

地方自治法、消防法、労働基準法、公営住宅法、広島市市営住宅等条例、広島市市営住宅等条例施行規則、広島市会計規則、個人情報保護に関する法律、個人情報保護及び情報セキュリティ対策に関する取扱特記事項、その他関係法令等を遵守してください。

6 指定管理料等に関する事項

(1) 指定管理料等の上限額

広島市が支払う指定管理料等（5年間分）の額（収納事務に係る金額を含みます。）は、25億7,285万2千円以下（消費税及び地方消費税相当額を含みます。）とします。

そのうち、指定管理料（5年間分）の額は、24億7,228万2千円以下（消費税及び地方消費税相当額を含みます。）とし、この指定管理料の上限額の設定に際しては、指定期間中における一定程度の物価上昇を見込んだ額としていますので、これを踏まえて提案してください。

※指定管理料とは

入居者の公募、施設の維持管理・運営業務、入居者の管理・保管義務等に伴う、指定管理者の人件費、光熱水費、工事請負費、修繕料、保険料、保守管理費用にかかる委託料などの費用のことであります。

また、収納事務に係る委託業務料（５年間分）の額は、１億５７万円以下（消費税及び地方消費税相当額を含みます。）とします。

指定管理料等の上限額を超えない場合でも、指定管理料又は収納事務の委託料それぞれの上限額を超える場合は、選定の対象外となります。

また、指定管理料等の下限額を下回らない場合でも、指定管理料又は収納事務の委託料それぞれの下限額を下回る場合は、調査した結果、業務が適切に履行されない恐れがある場合は、選定の対象外となります。

なお、上記の指定管理料等の上限額は、消費税率１０％適用の場合の額です。なお、指定期間中に消費税率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じます。

(2) 管理費用の変更

指定期間中に管理戸数（毎年度４月１日時点）の変更が生じた場合は、状況に応じ、指定管理料の額を戸数按分等により算出し変更します。

また、設備等の変更が生じた場合は、指定管理料の額を算出し変更します。

(3) 指定管理料等の支払方法と精算

ア 指定管理料は、原則、前金払いとします。なお、指定管理者の申し出により、指定管理料を概算払いとすることができます。

広島市から指定管理者への支払いは、毎月払いとします。

イ 指定管理料については、適正な業務の中で、原則として精算による返還を求めません。

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します。

(4) 指定管理者の経理区分

指定管理者は、本指定管理業務に係る経理とその他の業務に係る経理とを区分して整理してください。

7 指定の取消し等

広島市は、指定管理者が次のいずれかに該当すると認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命ずることがあります。

(1) 条例、規則等に違反したとき。

(2) 業務に際し不正行為があったとき。

(3) 広島市に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。

(4) 広島市市営住宅等条例第６６条第２項に定める基準に適合しなくなったとき。

(5) 指定管理者の申請の際に提出した書類の内容に虚偽があることが判明したとき。

(6) 別記「広島市の事務事業から暴力団を排除するための事務処理方針（指定管理者関係分抜粋）」に定める暴力団、暴力団員、県公安委員会公表者又は暴力団密接関係者に該当（役員が該当する場合を含む。以下「暴力団等」という。）することが判明したとき。

(7) その他指定管理者に業務を行わせておくことが不可能、困難又は社会通念上不適当と広島市が判断したとき。

8 申請資格等

(1) 基本的事項

申請者は、法人その他の団体とし、法人格を問いません。（株式会社、任意団体等の組織の形態を問いません。個人は申請資格を有しません。）

ア 複数の団体による共同申請

ジョイント方式により構成された団体は、構成員の中から代表となる団体を定めてください。
なお、応募に当たっては、代表団体及び構成員の変更は原則として認めません。

当該ジョイント方式により構成された団体の構成員は、別のジョイント方式により構成された団体の構成員となり、又は、単独で申請することはできません。

イ 新たな法人の設立

新たな法人を設立する場合は、その法人を申請者としてください。申請時に設立されていない場合でも申請できることとしますが、仮協定書締結までに、法人の登記事項証明書又は法務局登記官の受領書その他これらに準ずる書類を提出してください。

(2) 選定基準

申請者は申請に当たり、次に掲げる基準のすべてに適合する必要があります。

ア 入居者等の平等な市営住宅等の使用が確保されること。

イ 事業計画書の内容が、市営住宅等の設置の目的を効果的に達成し、かつ、その管理に要する経費を縮減できるものであること。

ウ 事業計画書に沿った市営住宅等の管理を安定して行う能力を有していること。

(3) 欠格事項

申請者が申請日において、次のアからカまでのいずれかに該当する場合は、選定の対象外とします。

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

（※）ジョイント方式により構成された団体の場合は、団体を構成する会社等のうち1社でも欠格事項に該当するときは、当該ジョイント団体は選定の対象外とします。

（※）暴力団等は、欠格事項アにより選定の対象外となります。また、暴力団等に該当しないか確認するため、申請者の役員の氏名等に係る情報を関係する官公庁へ提供します。

(4) 法定雇用障害者数（注1）を達成していない申請者が提出する書類

申請者が、「障害者の雇用の促進等に関する法律」に定める障害者雇用状況報告書の作成時点（6月1日）において、法定雇用障害者数を達成していない場合は、障害者雇用計画書（様式10。注2）を提出し、同計画に基づき確実に障害者を雇用してください。

法定雇用障害者数を達成していないにもかかわらず、障害者雇用計画書を提出しない場合、又は提出された障害者雇用計画書の内容が著しく不相当であると広島市が認めた場合は、選定の対象外とします。

指定管理者の指定を受けた後は、業務実施報告（月例報告）等により障害者の雇用状況を報告していただきます。また、法定雇用障害者数への達成状況等を市議会に報告するとともに、広島市ホームページにて公表します。

なお、障害者雇用計画を達成していない場合は、理由書等の提出を求め、指導を行います。

(注1)「法定雇用障害者数」とは、障害者の雇用の促進等に関する法律第43条第1項に基づき算出されたものをいいます。

(注2) 障害者雇用計画書は、その終期に法定雇用障害者数を達成するように作成してください。

(5) 障害者雇用状況報告書（様式10）等の提出

公共職業安定所に障害者雇用状況報告書の提出義務のない申請者で障害者を雇用している場合は様式10を提出してください。また、障害者を常用雇用していることを確認することができる書類（健康保険証の写し等及び身体障害者手帳等）を提出してください。

（※） 障害者を常用雇用していることを確認できる書類に住所及び生年月日が記載されている場合は、当該部分を黒塗りしてください。

(6) 指定公金事務取扱者の指定に係る申出書等の提出

4(1)エ(ア)の収納事務の委託に当たっては、指定管理者に指定された団体が、地方自治法第243条の2第1項に規定する公金の徴収若しくは収納又は支出に関する事務を適切かつ確実に遂行できる者に必要とされる地方自治法施行令第173条に規定する指定公金事務取扱者の要件を満たすものと広島市長が判断した上で、当該団体を指定公金事務取扱者に指定する必要があります。このため、指定公金事務取扱者の指定に係る申出書（様式12）及び指定公金事務取扱者の指定に係る調査票（様式13）を提出してください。

(7) 事業所調書兼実体調査同意書の提出

事業活動の実体を確認するため、申請者の本店に係る事業所調書兼実体調査同意書（様式19）を提出してください。「広島市が推進すべき施策に関する報告書（様式7）」で本店が広島市外にあり、広島市内に本店以外のその他の事業所等があると報告した場合は、広島市内の代表的な事業所等に係る事業所調書兼実体調査同意書も提出してください。この様式7では、事業活動を行っている事業所等（本店・支店など）を報告してください。

(8) 施設管理実績

申請日現在において、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第二条第二項第一号及び第二号に規定される賃貸住宅管理業の受託実績が2,300戸以上であること。

なお、ジョイント方式により構成された団体の場合は、合算後の管理戸数が条件を満たしていること。

9 応募要領の配布時期、説明会等

(1) スケジュール

ア 応募要領の配布	令和6年7月12日（金）から令和6年9月30日（月）まで
イ 説明会の開催	
(ア) 応募説明会	令和6年7月23日（火） 午前10時から
(イ) 現地説明会	令和6年7月24日（水） 午後15時から
ウ 質問受付期間	令和6年7月26日（金）から令和6年8月9日（金）まで
エ 申請書受付期間	令和6年9月26日（木）から令和6年9月30日（月）まで
オ 管理運営に関する収支計画書等の開封	令和6年10月1日（火） 午前11時30分から
カ 書類審査・面接審査	令和6年10月中旬から10月下旬
キ 審査結果の通知	令和6年11月上旬
ク 仮協定の締結	令和6年11月中旬
ケ 指定管理者の指定	令和6年12月下旬
コ 協定の締結	令和7年3月下旬

(2) 応募要領の配布期間、場所等

応募要領を次のとおり配布します。

配布期間：令和6年7月12日（金）から令和6年9月30日（月）まで

午前8時30分から午後5時15分まで

ただし、土、日、祝日及び8月6日を除く。

配布場所：都市整備局住宅政策課及び広島市ホームページ

(3) 説明会の開催日時、場所等

応募要領の説明会を次のとおり開催します。

ア 応募説明会

開催日：令和6年7月23日（火） 午前10時

開催場所：広島市役所本庁舎14階第2会議室

※ 事前に応募説明会参加申込書を提出してください。

※ 説明会当日は応募要領、仕様書を持参してください。

イ 現地説明会

開催日：令和6年7月24日（水） 午前15時

開催場所：住宅政策課が指定する応募区域内の団地

※ 説明会当日は応募要領、仕様書を持参してください。

(4) 質問の受付

応募要領に関する質問を次のとおり受け付けます。

受付期間：令和6年7月26日（金）から令和6年8月9日（金）まで

受付方法：所定の質問書により、住宅政策課に電話連絡の上、電子メール又はFAXで提出してください。

回答予定：令和6年8月23日（金）までに広島市ホームページに随時掲載します。

(5) 申請書の受付

申請書を次のとおり受け付けます。

受付期間：令和6年9月26日（木）から令和6年9月30日（月） 午後5時まで

提出場所：都市整備局住宅政策課まで持参若しくは郵送（特定記録郵便等とし、上記期限までの必着とします。）してください。

※電子メール、FAXでの受付はしません。

10 提出書類・提出部数

提出書類一覧表のとおり

なお、申請者の発行済株式の100%を保有している親会社（株式会社に限る。）がいる場合は、親会社の財務状況も評価の対象としますので、申請者と同様の財務書類及び団体の概要を記載した書類を提出してください。

※ 管理開始後に、本施設の従事者のうち広島市内の在住者の割合を確認するため、従事者名簿とともに市内在住者であることが確認できる書類（運転免許証の写し等）を提出してください。

11 管理運営に関する収支計画書等の開封

提出書類のうち、管理運営に関する収支計画書（様式5）及び積算内訳書（様式5別紙）並びに収納事務の委託料の見積書（様式6）及び積算内訳書（様式6別紙）については、次のとおり開封します。

(1) 開封日：令和6年10月1日（火）午前11時30分から

(2) 開封場所：広島市役所本庁舎7階東側 資料室（南側）

(3) 実施方法

ア 開封時には、指定管理料及び収納事務に係る委託業務料の提案額がそれぞれの上限額の範囲内であるか否かを発表します（各申請団体の提案額は発表しません。）。また、申請者が1団体のみであった場合も同様にを行います。

イ 申請者は開封の立会いを希望することができます。ただし、立会者は各申請団体につき1名とします。

12 その他留意事項

(1) 1団体（1グループ）が、この募集において複数の申請をすることはできません。

- (2) 申請の際に要する費用は、申請者の負担とします。
- (3) 提出された書類の内容は、提出後には変更できません。
- (4) 必要に応じて追加資料の提出を求める場合があります。
- (5) 申請を辞退するときは、辞退届を提出してください。ただし、提出された書類は、理由のいかんにかかわらず返却しません。
- (6) 本市が提供する資料は、申請に係る検討以外の目的で使用することを禁止します。また、この検討の目的の範囲内であっても、本市の了承を得ることなく第三者に対して、これを使用させ、又は内容を提示することを禁止します。
- (7) 申請団体が応募に当たって、特許権、実用新案権その他法令に基づいて保護されている権利を侵害し、第三者に損害を与えたときは、その責任の一切を申請団体が負うこととします。
- (8) 申請書類の著作権は申請者に帰属します。ただし、広島市は指定管理者候補者の選定の公表等必要な場合には、申請書類の内容を無償で使用できるものとします。
- (9) 提出した申請書類は市の公文書になるため、広島市情報公開条例に基づく情報公開請求が提出された場合は、原則として請求者に対して開示されます。

13 審査及び選定に関する事項

(1) 審査方法等

- ア 審議会において、提出書類及び面接により審査し、指定管理者として適当であると判断される団体のうち第1位順位から第3位順位までの候補者を選定します。
- イ 応募団体が5団体を超える場合は、審議会では提出書類を審査し5団体を選定（書類審査）した上で、面接審査を行います。書類審査の結果は全ての申請者に対して書面で通知します。
- ウ 面接は、10月中旬から10月下旬を予定しています。日程、場所等が決まり次第通知します。
- エ 面接には、応募団体（ジョイント方式により構成された団体で応募した場合は代表団体）の代表者を含む3名以内（応募団体の職員等に限り）の出席をお願いします。
- オ 代表者に代わり代理人が出席する場合は、代表者の委任状（様式18）をご持参ください。

(2) 仮協定・協定の締結

広島市は、第1位順位の候補者と詳細な項目について協議を行い、協議成立後、仮協定を締結します。広島市議会の議決を経た後に、候補者を指定管理者として指定し、施設管理に関する協定を締結します。

第1位順位の候補者との協議が成立しない場合には、第2位順位、第3位順位の候補者と順次協議を行います。

なお、これらの者が応募要領に掲げる欠格事項に該当する場合には、仮協定は締結しません。

- ア 協定は、指定期間を通じての基本的な事項を定めた「基本協定」と、年度ごとの管理経費や事業実施に係る事項等を定めた「年度別協定」で構成されます。
- イ 指定管理者が協定の締結までに次の事項に該当するときは、仮協定を解除するとともに指定を取り消し、協定を締結しないことがあります。
 - (ア) 資金事情の悪化等により、事業の履行が確実にないと認められるとき。
 - (イ) 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。
 - (ウ) 応募要領に掲げる欠格事項に該当するとき。

(3) 評価方法

広島市で定めた基準（評価基準）により評価します。

(4) 選定審査対象からの除外

次の要件に該当した場合は、選定審査の対象から除外します。

- ア 提出書類に虚偽の記載があった場合
- イ 応募要領に違反し、又は著しく逸脱した場合
- ウ 提出書類等の提出期限を経過してから提出書類等が提出された場合
- エ 申請日以後において応募要領に掲げる欠格事項に該当した場合

オ その他不正行為があった場合

(5) 審査結果の通知及び公表

申請者に対し、11月上旬に通知します。また、審査結果を広島市ホームページへの掲載等により公表します。

(6) その他

ア 審議会委員及び本市関係職員に対し、本件公募についての接触を禁じます。接触の事実が認められた場合には失格となることがあります。

イ 広島市議会で指定管理者を指定する議案が議決されなかった場合及び否決された場合、候補者が本件に関して支出した費用については、本市は補償しません。

●問い合わせ先

広島市都市整備局住宅部住宅政策課 担当：益本、高科

TEL 082-504-2293 FAX 082-504-2308

メールアドレス jutaku@city.hiroshima.lg.jp

〒730-8586 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号