

小樽市営住宅
指定管理者募集要項

令和7年7月
小樽市建設部

目次

I 市営住宅の概要

- 1 市営住宅の建設の背景・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 施設の概要・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

II 管理に当たっての条件

- 1 指定管理業務の範囲・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2 指定管理業務に要する経費・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 指定の期間・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 4 管理の基準・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 5 役割・リスクの分担・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

III 応募条件

- 1 共通事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 2 個別事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

IV 申請の手続

- 1 提出書類・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 2 申請書の提出・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 3 公募説明会の開催・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 4 質問事項の受付・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 5 留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

V 選定方法

- 1 審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 2 選定手続・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 3 選定結果の通知、公表・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 4 スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

VI 協定の締結

- 1 協定に盛り込む事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 2 協定の締結に際し必要な事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 3 協定が締結できない場合の措置等・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

VII 事業実施状況の監視等

- 1 入居者へのアンケートの実施・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 2 帳簿書類等の提出要求・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

VIII その他の事項

- 1 業務の継続が困難になった場合等の措置・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 2 業務の引継・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 3 暴力団等の排除について・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 4 市営住宅管理システムについて・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 5 その他協議すべき事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

(様式)

公の施設指定管理者指定申請書
事業計画書
施設管理に係る収入及び支出見積書
使用料収納事務見積書
誓約書
質問票

小樽市営住宅指定管理者募集要項

小樽市（以下「市」という。）は、市が管理している小樽市営住宅条例（平成9年小樽市条例第9号。以下「条例」という。）別表第1に掲げる市営住宅並びに別表第4に掲げる共同施設（集会所及び高齢者生活相談所を除く。）及び地区施設（以下「市営住宅等」という。）に関して、市営住宅等の設置目的に沿い、効果的かつ効率的な維持管理に関する業務（以下「本業務」という。）を行うため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項及び条例第3条の19の規定に基づき、施設の管理に関する業務を一括して行う指定管理者制度を平成19年度から導入していますが、現在の指定期間が令和7年度末で満了となるため、令和8年度から事業を行う指定管理者の募集を行います。

I 市営住宅の概要

1 市営住宅の建設の背景

市営住宅は、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）に基づき住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する公営住宅、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号。以下「改良法」という。）に基づき不良住宅が密集する地区の改良事業により建設された改良住宅、住宅市街地整備総合支援事業に係る従前居住者用住宅及び市内に住所を有し、かつ、市営住宅条例第15条に定める入居者資格と同様の資格を有する者が入居する共同住宅からなります。

また、共同施設及び地区施設は、法及び改良法に規定する施設で、児童遊園及び駐車場からなる市営住宅の入居者の共同の福祉のために設置されたものです。

2 施設の概要

(1) 名称及び所在地

名 称	所 在 地	戸 数
銭函住宅	小樽市銭函2丁目	123戸
桂岡住宅	小樽市桂岡町	118戸
張碓住宅	小樽市張碓町	12戸
新光B住宅	小樽市新光3丁目	90戸
新光C住宅	小樽市新光2丁目	60戸
新光E住宅	小樽市新光1丁目	70戸
新光F住宅	小樽市新光1丁目	100戸
桜東住宅	小樽市桜3丁目	120戸
桜A住宅	小樽市桜3丁目	86戸
桜E住宅	小樽市桜1丁目	79戸
若竹住宅	小樽市若竹町	133戸
勝納住宅	小樽市勝納町	89戸
潮見台A住宅	小樽市勝納町	12戸
松ヶ枝A住宅	小樽市松ヶ枝2丁目	59戸
入船住宅	小樽市入船4丁目	23戸
最上A住宅	小樽市最上2丁目	71戸
緑A住宅	小樽市緑3丁目	129戸

緑B住宅	小樽市緑3丁目	32戸
稲穂北住宅	小樽市稲穂5丁目	16戸
手宮公園住宅	小樽市手宮2丁目	127戸
梅ヶ枝住宅	小樽市梅ヶ枝町	16戸
高島住宅	小樽市高島5丁目	214戸
祝津住宅	小樽市祝津1丁目	450戸
オタモイ住宅	小樽市オタモイ1丁目	195戸
オタモイC住宅	小樽市オタモイ1丁目	6戸
塩谷A住宅	小樽市塩谷1丁目	160戸
塩谷C住宅	小樽市塩谷1丁目	188戸
塩谷D住宅	小樽市塩谷2丁目	30戸
塩谷E住宅	小樽市塩谷1丁目	50戸
蘭島住宅	小樽市蘭島1丁目	18戸
真栄改良住宅	小樽市新富町	54戸
最上A改良住宅	小樽市最上2丁目	60戸
稲穂改良住宅	小樽市稲穂2丁目	50戸
稲穂北従前居住者用住宅	小樽市稲穂5丁目	8戸
花園共同住宅	小樽市花園4丁目	18戸
リージェンス入船	小樽市入船1丁目	4戸
西田ビル	小樽市稲穂3丁目	2戸

※ 「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画」に基づき、令和8年度に塩谷B住宅（39戸）の竣工を予定しております。また、今回の指定期間中に、新光F住宅及び塩谷C住宅の建替えの計画があります。

※ 稲穂改良住宅は、令和7年度で全入居者の道営住宅等への移転が完了しており、今後用途廃止を予定しておりますので、維持修繕にかかる指定管理者の業務は基本的に発生いたしません。

※ リージェンス入船及び西田ビルは、「小樽市既存借上住宅制度」を活用した既存借上住宅であり、リージェンス入船は建物2階部分4戸、西田ビルは建物3階部分2戸を市が事業者から借り上げており、建物自体の管理は建物を所有する事業者が行うこととなるため、維持修繕にかかる指定管理者の業務は基本的に発生いたしません。

なお、既存借上住宅制度を利用した事業者募集は継続して実施しているため、今後管理戸数が増加する可能性があります。

名称	所在地	名称	所在地
銭函住宅児童遊園	小樽市銭函2丁目	新光B住宅児童遊園	小樽市新光3丁目
新光C住宅児童遊園	小樽市新光2丁目	新光E住宅児童遊園	小樽市新光1丁目
新光F住宅北児童遊園	小樽市新光1丁目	新光F住宅南児童遊園	小樽市新光1丁目
桜東住宅児童遊園	小樽市桜3丁目	桜A住宅児童遊園	小樽市桜3丁目
桜E住宅児童遊園	小樽市桜1丁目	若竹住宅児童遊園	小樽市若竹町
潮見台A住宅児童遊園	小樽市勝納町	松ヶ枝A住宅児童遊園	小樽市松ヶ枝2丁目

緑A住宅児童遊園	小樽市緑3丁目	緑B住宅児童遊園	小樽市緑3丁目
手宮公園住宅児童遊園	小樽市手宮2丁目	高島住宅東児童遊園	小樽市高島5丁目
高島住宅西児童遊園	小樽市高島5丁目	祝津住宅第1児童遊園	小樽市祝津1丁目
祝津住宅第2児童遊園	小樽市祝津1丁目	祝津住宅第3児童遊園	小樽市祝津1丁目
オタモイ住宅児童遊園	小樽市オタモイ1丁目	塩谷A住宅第1児童遊園	小樽市塩谷1丁目
塩谷A住宅第2児童遊園	小樽市塩谷1丁目	塩谷A住宅第3児童遊園	小樽市塩谷1丁目
塩谷C住宅第1児童遊園	小樽市塩谷1丁目	塩谷C住宅第2児童遊園	小樽市塩谷1丁目
塩谷D住宅児童遊園	小樽市塩谷2丁目	真栄改良住宅児童遊園	小樽市新富町
最上A改良住宅第1児童遊園	小樽市最上2丁目	最上A改良住宅第2児童遊園	小樽市最上2丁目
稲穂改良住宅屋上児童遊園	小樽市稲穂2丁目		

名 称	所 在 地	駐車区画数
銭函住宅駐車場	小樽市銭函2丁目	102区画
張碓住宅駐車場	小樽市張碓町	8区画
新光B住宅駐車場	小樽市新光3丁目	64区画
新光C住宅駐車場	小樽市新光2丁目	30区画
新光E住宅駐車場	小樽市新光1丁目	56区画
新光F住宅駐車場	小樽市新光1丁目	56区画
桜東住宅駐車場	小樽市桜3丁目	61区画
桜A住宅駐車場	小樽市桜3丁目	66区画
桜E住宅駐車場	小樽市桜1丁目	55区画
若竹住宅駐車場	小樽市若竹町	12区画
勝納住宅駐車場	小樽市勝納町	64区画
松ヶ枝A住宅駐車場	小樽市松ヶ枝2丁目	26区画
入船住宅駐車場	小樽市入船4丁目	10区画
最上A住宅駐車場	小樽市最上2丁目	45区画
緑A住宅駐車場	小樽市緑3丁目	74区画
手宮公園住宅駐車場	小樽市手宮2丁目	96区画
高島住宅駐車場	小樽市高島5丁目	168区画
祝津住宅駐車場	小樽市祝津1丁目	327区画
オタモイ住宅駐車場	小樽市オタモイ1丁目	99区画
蘭島住宅駐車場	小樽市蘭島1丁目	12区画

施設のうち、建物の内訳及び詳細は、別に定める「市営住宅一覧表」に示すとおりです。
 なお、指定期間中に増減する市営住宅等を含みます。

II 管理に当たっての条件

1 指定管理業務の範囲

指定管理者が行う本業務の範囲は次のとおりとし、各業務の詳細は、別に定める「小樽市営住宅指定管理者業務仕様書」に示すとおりとします。

- 1 入居者の公募及び入居に関する業務
- 2 入居者の管理に関する業務
- 3 入居者の退去に関する業務
- 4 収入申告に関する業務
- 5 修繕に関する業務
- 6 駐車場及び児童遊園の管理に関する業務
- 7 施設の整備管理に関する業務
- 8 各種届出事務及び証明書作成に関する業務
- 9 自治会管理の集会室の管理に関する業務
- 10 管理人指導管理に関する業務等
- 11 防災に関する業務
- 12 広報に関する業務
- 13 その他市長が定める業務
 - ア 事業計画書及び収支計算書（予算書）の作成
 - イ 事業実績報告書及び収支決算書の作成
 - ウ 各種統計に関する業務
 - エ アンケート、自己評価の実施
 - オ 指定管理業務に附帯する事務の執行に関する業務

上記のほかに、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第158条の規定により、使用料の収納事務を委託します。

(1) 収納事務の内容

指定管理者は、住宅使用料を入居者、駐車場使用料を駐車許可を受けた入居者からそれぞれ収納し、翌日中（翌日が指定金融機関等の休業日に当たるときは、翌営業日とする。）に、指定金融機関等に納付していただきます。

なお、各使用料は市の収入となります。

(2) 各使用料の額

住宅使用料は、公営住宅は条例第21条第2項、改良住宅は条例第34条第2項、従前居住者用住宅は同条第4項、共同住宅は条例別表第3に定める額とします。

駐車場使用料は、条例第46条第2項に定める額とします。

(3) 消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）について

使用料等（利用料金・自主事業による収入を含む。施設に応じて記載を変更。）を徴収した相手から適格請求書（インボイス）の交付を求められた場合、インボイスを交付し、その写しを保存すること。

※業務の詳細については、別に定める「小樽市営住宅使用料及び駐車場使用料収納事務業務仕様書」に示すとおりとします。

2 指定管理業務に要する経費

(1) 市が支払う管理費用

市は、市営住宅の指定管理業務に要する経費（管理費用）として、事業計画書で提案いただいた金額を参考に、協定を締結し管理費用として指定管理者に支払います。

なお、参考までに、令和7年度に市が支出を予定している管理委託料並びに市が支払う市営住宅の修繕費及び保守管理等の費用については次のとおりですが、令和8年度以降の経費を保証するものではありません。

【上記1の指定管理者が行う業務に係る令和7年度予算額】

・管理委託料	33,492千円（消費税込み）
（うち人件費	22,086千円）
・退去修繕費	31,500千円（消費税込み）
・保守管理費	25,886千円（消費税込み）
計	90,878千円

※使用料の収納事務に係る経費については管理費用に含まれます。

※退去修繕費は31,500千円（消費税込み）で見積してください。修繕費の過不足額は年度末に協議の上、必要に応じて精算することとします。

※人件費や事務費は管理戸数にかかわらず定額と考えています。このため、設備点検等の費用を除き、原則として管理戸数増減に伴う管理費用の変更予定はありません。

(2) 管理口座、区分経理

管理費用は、指定管理者となる法人本部の事業に係る口座とは別の専用口座で管理することとし、指定管理業務に係る経費とその他の経費に係る経理を区分して整理することとします。

3 指定の期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までとします。

4 管理の基準

(1) 業務の一括委託の禁止

指定管理者は、本事業を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。ただし、指定管理業務の一部について、あらかじめ市が認めた場合はこの限りではありません。

(2) 関係法令の遵守

指定管理者は、次に掲げる関連する法令等を遵守し、業務を遂行することとします。

ア 地方自治法

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）

ウ 公営住宅法

エ 公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）

オ 公営住宅法施行規則（昭和26年省令第19号）

カ 小樽市営住宅条例

キ 小樽市営住宅条例施行規則（平成9年規則第13号）

ク 労働基準法（昭和22年法律第49号）、労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）、その他労働関係法令

ケ 建築基準法（昭和25年法律第201号）

コ その他の関係法令（施設の安全確保のための各種規制法令等）

(3) 個人情報の取扱い

指定管理業務を行うに当たり、個人情報を取り扱う場合は、その取扱いに十分留意し、漏えい、滅失及び毀損の防止、その他の個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するため、個人情報を取り扱う際のマニュアルを作成し、市に提出す

るものとしします。

指定管理者の指定の期間が満了し、若しくは指定を取り消され、又は従事者の職務を退いた後においても、同様としします。

(4) 情報公開

指定管理者は、小樽市情報公開条例（平成18年小樽市条例第52号）に基づき、市を通じて、指定管理業務の実施に当たって保有する文書の閲覧等の請求があったときは、速やかに応じなければなりません。

(5) 文書の管理・保存

指定管理業務を行うに当たり作成し、又は受領した文書等は、小樽市文書事務取扱規程（平成15年小樽市訓令第6号）に準じて、適正に管理・保存することとします。また、指定期間終了時に、市の指示に従って引き渡すこととします。

(6) 守秘義務

指定管理者は、市営住宅の管理を行うに当たり、業務上知り得た内容を第三者に漏らしたり、自己の利益のために使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、若しくは指定を取り消され、又は従事者の職務を退いた後においても、同様としします。

(7) 環境への配慮

指定管理者は、指定管理業務を行うに当たっては、次のような環境への配慮に留意することとします。

ア 環境に配慮した商品・サービスの購入の推進及び廃棄物の適正処理

イ 電気・ガス・石油製品等のエネルギー使用量の削減

(8) 感染症等対策の管理、徹底について

指定管理者は、感染症が発生した場合を想定し、速やかな対応ができる業務体制を整えるとともに、感染症等の感染拡大を防止するための管理等を行うこととします。

(9) 事業計画書及び収支計算書（予算書）の提出

毎年度10月末日までに、次年度の指定管理業務に係る事業計画書及び収支計算書（予算書）について、市と調整を図った上で作成し市長に提出するものとしします。

(10) 事業実績報告書の提出

毎年度終了後に、指定管理業務に係る事業実績報告書を作成し、翌年度の5月末日までに市長に提出するものとしします。

5 役割・リスクの分担

役割・リスク分担の基本的な考え方は、次のとおりとしします。なお、詳細は協定を締結する際に定めることとしします。

リスクの種類	想定されるリスク	負担区分	
		市	指定管理者
住民対応	指定管理者が適切に管理すべき業務に関する苦情など		○
	本事業（市営住宅の指定管理者制度導入）に対する住民反対運動や訴訟	○	
法令の変更	市営住宅等の管理運営に影響を及ぼす法令変更	○	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更		○
税制の変更	市営住宅等の管理運営に影響を及ぼす税制変更	○	

	上記以外の税制変更		○
物価変動	人件費、物品費等物価変動等に伴う経費の増		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
不可抗力	不可抗力（地震、暴風、豪雨、洪水、火災、感染症その他市又は指定管理者のいずれの責めに帰すことのできない自然的又は人為的な現象）に伴う、市営住宅等の復旧に要する経費の増加及び事業の履行不能	○	
利用者や第三者への賠償	指定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		○
	上記以外の理由により損害を与えた場合	○	
事業終了時の費用	指定期間の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における事業者の撤収費用及び引継に要する経費		○

Ⅲ 応募条件

1 共通事項

応募の対象は、法人若しくは法人以外の団体又はグループ（以下「法人等」という。）とし、個人での応募は受け付けません。

また、次の事項に該当する法人等（法人以外の団体・グループにあつてはその代表者）は応募することができません。

- ① 公の施設の管理を行わせるに当たっての協定を締結する行為能力を有せず、又は破産者で復権を得ないこと。
- ② 地方自治法第244条の2第11項の規定による指定管理者の指定の取消しを受け、その取消しの日から4年を経過していないこと（法人以外の団体の代表者が同項の規定による指定管理者の指定の取消しを受けたことがある法人以外の団体の代表者であった場合を含む。）。
- ③ 地方自治法施行令第167条の4第2項（同令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定により、市が行う一般競争入札又は指名競争入札に参加することができないこと。
- ④ 小樽市税又は消費税及び地方消費税に滞納があること。
- ⑤ 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）第2条第2号に規定する暴力団若しくはその利益となる活動を行っている団体（以下「暴力団等」という。）であること又は法人等の代表者若しくは役員が暴力団等の構成員であること。
- ⑥ 消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）における適格請求書発行事業者としての登録を受けていない法人等
※グループで申請を行う場合は、グループを構成する団体全てが適格請求書発行事業者としての登録を受けている必要があります。

※上記⑤については、小樽市が公の施設指定管理者指定申請書の提出を受けた法人等の状況について、必要に応じ関係機関に確認することがあります。

※グループの応募に当たっての留意点

- ・「グループ」とは、複数の法人又は法人以外の団体で構成する団体をいいます。
- ・グループで応募する場合は、代表する法人を定めなければなりません。
- ・単独で応募した法人は同時にグループの応募の構成員になることはできません。
- ・同時に複数のグループの構成員になることはできません。
- ・グループの構成員の代表者は下記2の個別事項の条件をすべて満たしていなければなりません。

2 個別事項

応募する法人等は、次の条件を満たしている必要があります。

- ① 市内に事業所（本社、本店、支店及び営業所等）を有する法人その他の団体であること。また、グループにあっては、すべての構成員が市内に事業所又は事務所を有すること。
- ② 指定管理者として業務を円滑に行うため、一級建築士又は二級建築士の資格を有する専属の職員を1名以上確保できること。
- ③ 防火管理者（複合用途防火対象物となる住宅においては統括防火管理者となれる者）を1名以上配置できること。
- ④ 指定管理者として適正に事務事業を実施できる体制が確保できること。

IV 申請の手続

1 提出書類

申請に当たっては、次の書類を提出してください。

- ① 公の施設指定管理者指定申請書
- ② 事業計画書
- ③ 施設管理に係る収入及び支出見積書
(住宅使用料及び駐車場使用料の収納事務に係る見積書を含む)
※記載例を参考に、詳細な内訳及び積算根拠を示してください。
- ④ 会社概要書、営業経歴書その他法人等の活動内容及び沿革を明らかにする書類
- ⑤ 直近2事業年度に係る貸借対照表及び損益計算書（これらを作成していない場合にあつては、その他財務諸表）の写し
- ⑥ 法人にあっては、法人の登記事項証明書（これを複写したものを含み、提出日前2月以内に交付されたものに限る。）
- ⑦ 法人以外の団体にあつては、その役員の役職名、氏名及び住所を明記した書類並びにその代表者の住民票の写し（これを複写したものを含み、提出日前2月以内に交付されたものに限る。）
- ⑧ 定款、寄附行為、規約又はこれらに類するもの
- ⑨ 小樽市税並びに消費税及び地方消費税に未納がないことを証明する書類（これらを複写したものを含み、提出日1月以内に交付されたものに限る。）
※納税義務がない場合は、その旨を記載した申立書
- ⑩ 誓約書
- ⑪ グループでの応募の場合は、その構成員を記載した書類
- ⑫ グループを構成する団体については、すべての構成員の関係書類
(上記④から⑩の書類)
- ⑬ 指定管理業務を行うに当たって、資格、免許等を有する者が必要となる場合にあつては、その者が当該資格、免許等を有することを証明する書類

2 申請書の提出

申請書は持参又は郵送により受け付けるものとし、受付期間、場所等は次のとおりとします。なお、電子メール、FAXでの提出は受け付けません。

(1) 受付期間

令和7年9月1日(月)から令和7年9月16日(火)
午前9時から午後5時20分まで

(2) 受付場所

ア 持参する場合

小樽市建設部建築住宅課住宅係 担当 横山
(小樽市花園5丁目10番1号 小樽市建設部庁舎3階)
土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前9時から午後5時20分まで

イ 郵送の場合の送付先

〒047-0024
小樽市花園5丁目10番1号
小樽市建設部建築住宅課住宅係 担当 横山
書留郵便等により令和7年9月16日(火)までの消印を受付

(3) 申請書類の提出部数

正本1部、副本2部

3 公募説明会の開催

公募に関する説明会を次のとおり開催します。説明会において、市営住宅等に関する資料を配布します。

日 時	令和7年8月8日(金) 午後2時
場 所	小樽市花園5丁目10番1号 小樽市建設部庁舎3階 第1会議室
参加人数	1団体あたり2名以内とします。
申込み先	令和7年8月5日(火)までに下記へ連絡してください。
連絡先	建設部建築住宅課住宅係 電話0134-32-4111 内線7354 横山

4 質問事項の受付

募集要項に関する質問がある場合は、書面で申請書の提出先に、令和7年8月1日(金)から令和7年8月18日(月)までに送付してください(FAX又は電子メール可)。

回答は、FAX又は電子メールで回答するとともに、市のホームページでQ&Aを公表します。

5 留意事項

(1) 申請書類の補正

申請書類は、受付期間内に限り補正することができます。

(2) 申請書類の取扱い

申請書類の著作権は申請者に帰属します。ただし、市は、指定管理者の選定事務に関連して必要な場合は、申請書類の内容を無償で使用できるものとします。なお、申請書類は理由の如何にかかわらず返却しません。

(3) 提供した資料の取扱い

市が提供した資料等は、申請に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

また、この検討の目的内であっても、市の承諾を得ることなく、第三者に対し使用させ、又は内容を提示することを禁じます。

(4) 申請の辞退

申請後に辞退する場合は、辞退届（様式は自由）を提出してください。

(5) 虚偽の記載をした場合

申請書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

(6) その他

申請に当たっての費用は、申請者の負担とします。

申請書類は、情報公開の請求により開示することがあります。

V 選定方法

申請者から提出された申請書類の審査は、小樽市公の施設指定管理者選考委員会において候補者を選定し、議会の議決を経て市が指定管理者を指定します。

1 審査基準

審査における評価項目、評価の視点及び配点は以下のとおりです。

評価項目及び主な評価の視点		配点
1	市営住宅等の管理を安定して行うことができること	20
	(1) 申請者の経営状況 ① 財務状況が市営住宅等の管理を行う上で十分なものか	
	(2) 市営住宅等の管理に必要な人材配置 ① 職員配置の計画は適正か ② 職員の研修内容は適切か ③ 職員の雇用について小樽市内からの雇用に配慮しているか	
	(3) 市営住宅等管理の安全性 ① 緊急時の体制、対策は適切か ② 管理事務所等及び市営住宅訪問時における感染症等対策は適切か	
2	市営住宅等の効果的かつ効率的な管理ができること	60
	(1) 事業計画の内容 ① 市営住宅の設置目的に合った管理運営の基本方針となっているか ② 実施可能な事業計画か ③ 関係法令、条例等の規定を遵守しているか ④ 独自の発想に基づく提案となっているか ⑤ 運営に対する熱意があるか ⑥ 環境への配慮がされているか	
	(2) 管理経費の縮減 ① 管理経費の縮減が図られているか ② 実施可能な見積書か	
	(3) 収納率向上対策 ① 住宅使用料及び駐車場使用料の収納率を向上させるための対策は効果的か	
	(4) 管理実績 ① 類似施設の運営実績はどうか ② 運営に必要な情報、知識、ノウハウ等を持っているか	

	(5)維持補修業務 ①委託業務の発注、物品の調達等について、小樽市内の企業等の積極的な活用に配慮されているか	
3	市営住宅等の利用について、公正性及び公平性の確保ができること	
	(1)利用の平等性及び個人情報保護 ①入居者等の平等利用が確保されているか ②個人情報の保護は図られているか	20
	(2)入居者ニーズの把握、関係団体との連携、苦情処理 ①入居者ニーズの把握が適切に行われ、入居者等への満足度の向上が図られているか ②各種団体との連携が図られているか ③入居者等からの苦情に対する対応は適切か	
合 計		100

2 選定手続

提出された申請書及び添付書類について審査します。

提出していただいた申請内容について、後日プレゼンテーションを行っていただき、ヒアリングをさせていただきます。

※プレゼンテーション当日に、説明資料等の提出及び配布はできません。

3 選定結果の通知、公表

指定候補者の選定結果については、令和7年10月末までに、申請者全員に対し通知します。ただし、正式な指名通知については、議会の議決後に行うこととなっておりますので、改めて、申請者全員に対し結果を通知します。

また、指定候補者の選定結果は、市のホームページに掲載しますが、掲載に当たっては、応募のあった全法人等の名称及び審査基準に基づく評価結果（評価点数）を公表いたしますので、あらかじめ御了承願います。

4 スケジュール

7月31日（木）	募集の告示及び募集要項等の配布
8月1日（金）～8月18日（月）	質問事項の受付
8月8日（金）	公募説明会
8月25日（月）	質問・回答のホームページへの掲載
9月1日（月）～9月16日（火）	申請受付
10月	候補者の選定
12月	市議会による議決、指定管理者の指定の告示 指定決定の通知 (指定決定者以外は指定結果の通知)

VI 協定の締結

指定管理者の指定後に、指定管理業務の実施に関し、協定を締結するものとします。

1 協定に盛り込む事項

- ① 管理業務の具体的内容
- ② 協定の有効期間
- ③ 事業年度
- ④ 管理費用

- ⑤ 市営住宅等の管理及び使用（経費負担、リスク分担等を含む。）
- ⑥ 実地調査、指定の取消し、業務停止等
- ⑦ 禁止事項（権利譲渡、一括業務委託等）
- ⑧ 報告、届出事項（事故、申請内容の変更等）
- ⑨ 損害賠償、原状回復等
- ⑩ 個人情報保護、情報公開、行政手続等に関する事項

※指定期間全体を通じて適用する事項を定める「基本協定」と毎年度取り決めるべき事項を定める「年度協定」を締結します。

2 協定の締結に際し必要な事項

協定の締結に際し必要な事項については、指定管理者と市が協議の上、定めることとします。

3 協定が締結できない場合の措置等

指定管理者が協定の締結までの間において、次に掲げる事項に該当するときは、その指定を取り消すことがあります。

- ① 正当な理由なくして協定の締結に応じないとき。
- ② 財務状況の悪化等により、指定管理業務の履行が確実にないと認められるとき。
- ③ 著しく社会的信用を損なうなど、指定管理者としてふさわしくないと認められるとき。

Ⅶ 業務実施状況の監視等

1 入居者へのアンケートの実施

指定管理者は、施設利用者の利便性の向上等を図る観点から、アンケート等により、入居者の意見、苦情等を聴取し、その結果及び業務改善への反映状況について、市に報告するものとします。

2 帳簿書類等の提出要求

監査委員等が市の事務を監査するために必要があると認める場合、指定管理者に対して帳簿書類その他の記録の提出を求めることがあります。

Ⅷ その他の事項

1 業務の継続が困難になった場合等の措置

指定管理者は、業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合は、速やかに市に報告するものとし、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となった場合、又はそのおそ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できますこととします。この場合、指定管理者がその期間内に改善することができなかつた場合等には、市は指定管理者の指定の取消し、又は業務の全部又は一部の停止を命じることができるものとします。

(2) 指定が取り消された場合等の賠償

上記（1）により指定管理者の指定が取り消され、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、市に生じた損害を賠償するものとします。

(3) 不可抗力等による場合

不可抗力、その他市又は指定管理者の責めに帰することができない事由により業務の継続が困難となった場合は、市と指定管理者は、業務継続の可否等について協議を行い、継続が困難と判断した場合、市は指定管理者の指定の取消し、又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができるものとします。

(4) 災害等緊急時の場合

災害等緊急時においては、市は当該市営住宅等を使用することができるものとし、市の指示に従って、指定管理者は市営住宅等の管理を行うものとします。

2 業務の引継

指定期間の終了若しくは指定の取消しにより、次期指定管理者に業務を引き継ぐ場合は、円滑な引継ぎに協力するものとします。

3 暴力団等の排除について

指定管理者が次のいずれかに該当する場合には、小樽市は指定管理者の指定の取消しができるものとします。

- ① 役員等が暴力団員であるとき
- ② 暴力団又は暴力団員（以下「暴力団等」）が経営に関与しているとき
- ③ 役員等が暴力団等を利用するなどしたとき
- ④ 役員等が、暴力団等に資金等を供給し、その他経済的な便宜を図ったとき
- ⑤ 役員等が暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- ⑥ 再委託又は物品購入等その他の契約にあたり、その相手方が①から⑤までのいずれかに該当することを知りながら、契約を締結したとき
- ⑦ ①から⑤までのいずれかに該当する者を再委託等の契約の相手方としていた場合（⑥に該当する場合を除く）に、小樽市が指定管理者に対して当該契約の解除を求め、指定管理者がこれに従わなかったとき

4 市営住宅管理システムについて

市営住宅管理システムは、導入済みのパソコンを市が貸与します。

5 その他協議すべき事項

協定書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、市及び指定管理者双方が誠意を持って協議するものとします。

問合せ先

小樽市建設部建築住宅課住宅係 担当 横山

〒047-0024

小樽市花園5丁目10番1号 小樽市建設部庁舎3階

電話 0134-32-4111（内線7354）

FAX 0134-32-3963

メールアドレス kentiku-jutaku@city.otaru.lg.jp