

能美市営住宅等指定管理者募集要項

地方自治法第244条の2第3項、能美市営住宅条例第59条及び能美市特定公共賃貸住宅条例第30条の規定により、以下のとおり施設の管理を行う指定管理者を募集します。

1 対象施設の概要

(1) 対象施設

管理対象は、次に掲げる施設（以下本要項において「市営住宅等」という。）とします。

ア 能美市営住宅（公営住宅及び特定公共賃貸住宅）及びその附帯設備

イ 公営住宅法に定められたアの共同施設（駐車場、自転車置場等）

(2) 所在地

能美市内

(3) 施設の規模

14団地 322戸（別紙①「市営住宅等施設一覧」のとおり。）

名称	位置	建設年度	構造別	規模	管理戸数
能美市営根上白山住宅	浜 開 発 町 地 内	平成5年	中耐4階建	2LDK	4
				3LDK	8
能美市営根上はまなす住宅	大浜町地内	平成7年	中耐4階建	2DK	8
				2LDK	8
				3LDK	8
能美市営中ノ江住宅	中ノ江町地内	平成8年	耐火2階建	2LDK	10
				3LDK	2
			耐火3階建	2LDK	10
				3LDK	2
能美市営西任田住宅	西 任 田 町 地 内	平成15年	木造平屋	2LDK	8
				3LDK	4
能美市営ファミリー大浜	大浜町地内	平成9～10年	中耐3階建	2LDK	5
				3LDK	5
能美市営緑町高齢者住宅	東 任 田 町 地 内	平成11年～12年	木造平屋	1LDK	10
能美市営緑町住宅	東 任 田 町 地 内	昭和63年～平成11年	中耐3階	2DK	16
				2LDK	8
				3DK	34
				3LDK	16
能美市営大長野住宅	大 長 野 町 地 内	昭和37年	木造平屋	3K	1

能美市営佐野住宅	佐野町地内	平成 1 5 年	中耐 3 階	2 LDK	9
				3 LDK	6
能美市営佐野東住宅	佐野町地内	平成 1 2 年	中耐 3 階	2 LDK	6
				3 LDK	9
能美市営栗生住宅	栗生町地内	平成 2 1 年	木造平屋	1 LDK	4
				2 LDK	1 2
				3 LDK	6
能美市営栗生北住宅	栗生町地内	平成 1 0 年	中耐 3 階建	3 LDK	1 5
能美市営寺井住宅	寺井町地内	平成 6 年	鉄骨 2 階建	1 LDK	1 0
				3 DK	1 0
能美市営宮竹住宅	宮竹町地内	平成 4 年	中耐 3 階建	2 DK	4
				3 DK	8
			中耐 4 階建	3 DK	1 6
能美市営三ツ屋住宅	三ツ屋町地内	平成 9 年	中耐 4 階建	2 LDK	1 0
				3 LDK	3 0

2 指定管理者の業務

指定管理者は、市営住宅等を一括して管理し、以下の業務を行うこととします。

業務の詳細は、仕様書を参照してください。

なお、指定管理者が行う管理業務全般を一括して他の者に再委託することはできませんが、保守点検等一部の業務については市の承認を得て、専門の事業者へ委託することができます。

- (1) 募集、入居及び退去に関する業務
- (2) 家賃及び敷金の収納に関する業務
- (3) 入居者からの問合せ及び相談に関する業務
- (4) 各種の申請及び届けの受付に関する業務
- (5) 市営住宅等の維持管理、修繕及び保守点検に関する業務
- (6) 上記に付随する業務
- (7) 前 6 号に掲げるもののほか、市営住宅等及び共同施設の管理に関し、市長が必要と認める業務

3 管理事務所の提案について

応募者は、指定管理業務を遂行するために必要な管理事務所の設置場所・規模・機能等について提案してください。提案内容は、利便性・効率性・緊急時の対応力等を考慮して評価します。なお、最終的な管理事務所の設置場所等は、協定締結までに市と協議のうえ確定します。

4 指定の期間等

- (1) 令和8年4月1日から令和11年3月31日まで（3年間）
- (2) 能美市と指定期間を通じての基本的合意事項に係る基本協定を締結することとし、必要に応じ、会計年度（4月1日から翌年の3月31日まで）ごとに、細目を定める規定を締結するものとします。

5 利用料金に関する事項

地方自治法第244条の2第8項に定める利用料金制は採用しません。

6 管理運営経費

市営住宅等の管理運営業務に係る経費は、指定管理料をもって充てるものとし、次の費用区分により構成されるものとします。

- ① 人件費
- ② 事務費（消耗品費、事務所賃料、通信費、光熱水費 等）
- ③ 住宅関係使用料（CATV視聴料 等）
- ④ 保守点検費（定期点検、設備保守 等）
- ⑤ 修繕費（軽微修繕、退去修繕 等）

このうち、修繕費は実施件数や内容により変動が見込まれるため、市との協議により精算制とし、上記①～④の項目の費用については応募者の提案内容をもとに、審査・決定します。

応募者は、提案書において次の事項を記載してください。

- (1) 管理体制及び人員配置計画
- (2) 人件費、事務費、保守点検費等の積算内訳（提案金額内訳書）
- (3) 修繕費を除く各費用の効率化策
- (4) 管理品質を確保しつつ経費削減を図る具体的手法

7 特に重視する点

- (1) 福祉サービスとの連携

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に規定する住宅確保要配慮者に対して、市の福祉部局、あんしん相談センターなどの関係機関と連携し、入居者が安心して暮らし続けられる環境を整備すること。

入居者から生活困窮、孤立、介護、障がい等に関する相談を受けた場合には、適切な支援機関との連携及び支援へのつなぎを図ること。

また、要配慮者の早期把握及び職員の福祉対応力の向上に努めること。

- (2) 特定公共賃貸住宅の入居促進策

空家の状況を把握し、入居率の向上に向けた具体的な取組を行うこと。

8 特定公共賃貸住宅の入居促進に係る報奨金

- (1) 本業務においては、特定公共賃貸住宅の入居促進を目的として、入居成約に至った場合に報奨金を交付する制度を設けます。

- (2) 報奨金は、入居仲介手数料に相当する性格のものであり、その額及び支払条件は応募者の提案内容をもとに、市と協定により定めます。
- (3) 応募者は、提案書において次の事項を記載してください。
- ・ 提案する報奨金額（成約1件あたり等の単価）

9 応募資格等

- (1) 石川県内に主たる事務所を置く法人又はその他の団体とします。
- ① 株式会社、NPO法人、その他任意団体等組織の形態は問いません。
 - ② 個人での応募はできません。
- (2) 施設の管理運営能力を有していること。
- (3) 次のいずれにも該当しないこと。
- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項の規定により、能美市における一般競争入札の参加を制限されている者
 - ② 地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定により、指定管理者の指定の取消等を受けたことがある者
 - ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により、更正又は再生手続きをしている者
 - ④ 市税等の滞納をしている者
 - ⑤ 役員に次のいずれかに該当する者が含まれていること。
 - ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - イ 禁固以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
 - ウ 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6号に規定する暴力団員
- なお、応募以降においても、上記（3）の項目に該当することとなった場合は、指定管理者の候補者となることができません。

10 応募の方法

募集期間は、令和7年10月10日（金）～11月10日（月）とし、詳細については下記（1）から（5）のスケジュールのとおりとします。

（1）募集要項等の配布

募集要項等を令和7年10月10日（金）～11月10日（月）に配布します。

配布場所：能美市土木部まち整備課（能美市役所寺井分室1階）

配布時間：午前9時～午後5時（土・日・祝日を除く）

（2）応募予定者説明会の開催

応募予定者を対象とした説明会を以下のとおり開催します。

開催日時：令和7年10月28日（火）午後2時～午後4時

開催場所：ふれあいプラザ 2階第2研修室

参加人数：各団体2名以内とします。

参加申込：応募予定者説明会参加申込書（別記様式1）を説明会開催日前日の
午後5時までに、まち整備課へ提出してください。
（E-mail、FAX、郵送可）

（3）募集に関する質問の受付

募集に関する質問については、以下のとおり受付けます。

受付期間：令和7年10月29日（水）～10月30日（木）

提出方法：質問書（別記様式2）に記入のうえ、まち整備課へ提出してください。
（E-mail、FAX、郵送可。口頭による質問はご遠慮願います。）

（4）募集に関する質問への回答

募集に関する質問への回答については、以下のとおり送付します。

回答期間：令和7年10月31日（金）～11月4日（火）

回答方法：回答書に記入し、質問者へ送付いたします。

（E-mail、FAX、郵送。口頭による回答はいたしません。）

（5）申請書等の受付

受付期間：令和7年11月4日（火）～11月10日（月）

（土・日・祝日を除く）

受付時間：午前9時～午後5時

提出先：能美市土木部まち整備課（能美市役所寺井分室1階）
〒923-1198 能美市寺井町た35番地

提出方法：持参又は郵送（受付期間内必着）

提出部数：13部（原本1部、副本12部）

11 提出書類

（1）指定申請書（様式第1号）

（2）指定管理者事業計画書（様式第2号）

（3）収支予算書（様式第3号）

（4）管理運営費明細書（様式第4号）

（5）申出団体概要調書（様式第5号）

※団体の定款、寄附行為、規約又はこれらに類する書類及びパンフレット等、団体の概要がわかる資料も添付してください。

（6）市税滞納有無調査承諾書（様式第6号）

（7）法人登記事項証明書（全部事項証明書）

（8）経営状況に関する書類

※団体の現事業年度における収支予算書及び事業計画書

※団体の前事業年度における収支計算書及び事業報告書

（9）その他能美市が必要であると認める書類

12 選定の方法

- (1) 指定管理者の候補者の選定（以下「選定」という。）は、能美市指定管理者選定会の審査に基づき、能美市長が行います。
- (2) 選定にあたっては、本要項の「12 候補者選定基準」により総合的に判断するものとします。また、申請書類に基づく書類審査のほか、申請者である団体の代表者又はその代理人による申請書類の内容等についてのプレゼンテーションを実施します。
- (3) 選定された団体については、能美市議会での議決を経た後に、指定管理者として指定します。
- (4) 指定にあたっては、指定団体に文書で通知するとともに、能美市公告式条例（平成17年2月1日能美市条例第3号）の定めるところにより告示します。
- (5) 指定結果については、申請者全員に、文書にて通知します。

13 候補者選定基準

(1) 技術点(80点)

以下の観点について、提案内容を評価する。

評価項目	配点	主な評価観点
①運営方針・サービス水準	10	公平性、苦情対応、サービス水準の明確性
②福祉連携・入居支援	20	特定公共賃貸住宅の入居促進策 福祉サービスとの連携体制、相談対応
③体制・人員配置	15	管理事務所の設置場所・アクセス性 常駐体制、夜間休日対応、資格保有者配置、 教育訓練計画
④滞納対応	10	滞納整理手順、法的対応
⑤維持修繕・保守点検	10	計画性、緊急対応、写真記録 法定点検遵守
⑥個人情報・情報セキュリティ	5	情報管理体制、インシデント対応 再委託管理
⑦モニタリング・KPI・改善	5	報告制度、改善サイクル、評価反映
⑧ICT・改善提案	5	デジタル活用、効率化提案、住民利便性

(2) 価格点(20点)

上限額内の有効な提案を対象とする。

価格点は次の算式により算定する。

$$\text{価格点} = 20 \times (\text{最低価格} / \text{当該提案価格})$$

14 管理料

次に掲げる範囲内で、単年度当たりの管理料に関する提案を求めます。

市が各年度指定管理者に支払う管理料として年度当初に定める金額は、提案額を基準に、予算の範囲内で市と指定管理者が協議して定めるものとします。

※ 管 理 料 38,700,000円の範囲内

15 無効または失格

次の事項に該当する場合は、申請を無効とすることがあります。また、指定管理者候補に選定後あるいは指定の議決後であっても、選定を取り消すことがありますのでご留意願います。

- (1) 申請書類の提出方法、提出先、提出期限などが守られなかった場合
- (2) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
- (3) 申請書類に記載すべき事項以外の内容が記載されている場合
- (4) 申請書類に虚偽の内容が記載されている場合
- (5) 選定に関する不当な要求をした場合
- (6) 正当な理由なくして協定の締結に応じない場合
- (7) 財政状況の悪化や社会的信用を著しく失うなど、指定管理者として相応しくない
と認められる場合
- (8) その他不正な行為があった場合

16 協定の締結

- (1) 選定後、選定された団体と細目の協議を開始し、議決後に協定を締結します。
- (2) 指定管理者が正当な理由なくして協定に応じない場合は、指定を取り消すことがあります。
- (3) 財政状況の悪化や社会的信用を著しく失うなど、指定管理者としてふさわしくないと認められる状況となった場合は、指定の議決後であっても協定を締結せず、指定を取り消すことがあります。

17 その他

- (1) 申請に係る費用は、応募者の負担とし、提出された書類は返却いたしません。
- (2) 申請の撤回及び提出書類の修正は、軽微な修正を除き原則として認めません。
- (3) 必要に応じて、提出書類の内容について、聴き取り調査又は追加資料の提出を依頼する場合があります。
- (4) 提出書類及び選定結果については、公表する場合があります。

18 配布資料

- (1) 申請に係る様式
- (2) 能美市営住宅等指定管理者業務仕様書
 - 別紙① 能美市営住宅等施設一覧
 - 別紙②－1 能美市営住宅等管理業務概要
 - 別紙②－2 能美市営住宅等管理業務分担表
 - 別紙③ 能美市営住宅等維持修繕、保守管理概要
 - 別紙④ 運営管理費の目安（参考）
 - 参考資料 業務概要一覧
- (3) 能美市公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例
- (4) 能美市営住宅条例

- (5) 能美市営住宅条例施行規則
- (6) 能美市特定公共賃貸住宅条例
- (7) 能美市特定公共賃貸住宅条例施行規則

19 問合せ先

〒923-1198

能美市寺井町た35番地

能美市土木部まち整備課 市営住宅担当

TEL : 0761-58-2251

FAX : 0761-58-2298

E-mail : machiseibi@city.nomi.lg.jp