

豊中市
市営住宅指定管理者
募集要項

令和2年（2020年）6月

豊中市都市計画推進部住宅課

1. 基本的事項	
(1) 公募の趣旨	1
(2) 基本条件・運営方針	2
(3) 施設の概要	3
2. 管理運営業務に関する事項	
(1) 指定期間	4
(2) 業務の範囲	4
(3) 業務時間	5
(4) 管理事務所の所在地	5
(5) 指定管理者の責務	5
(6) 確保すべきサービス水準など	7
(7) 管理運営業務にかかる経理及び経費について	9
(8) 費用負担及びリスク負担	9
(9) 進行管理について	10
(10) 本施設における自主事業の実施	11
(11) 環境への配慮	11
3. 公募に関する事項	
(1) 応募資格	12
(2) 不適合事由	12
(3) グループ応募について	13
(4) 提案に至るまでの流れ	13
(5) 留意事項	14
4. 提案に関する事項	
(1) 提案書類提出期限	16
(2) 提出場所及び提出方法	16
(3) 提案書類	16
(4) 提出部数等	20
(5) 提案書類の著作権等	20
(6) その他提案に関する留意事項	20
5. 選定に関する事項	
(1) 選定評価委員会について	22
(2) 選定の方法	22
(3) 審査結果の通知	23
(4) 審査基準	23
(5) 提案の無効について	23
(6) 選定結果の公表について	24

(7) 指定管理者の指定	24
6. 協定に関わる事項	
(1) 協定の締結	25
(2) サービス水準に関する合意書の締結	25
(3) 協定を行う事項について	25
7. その他の事項	
(1) その他の事項.....	28

1. 基本的事項

(1) 公募の趣旨

豊中市（以下「市」とします。）は、公営住宅法及び住宅地区改良法その他関係法令・要綱・要領に基づく市営住宅 27 団地及びそれらの共同施設（以下「本施設」とします。）の管理業務について、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項及び市営住宅条例第 38 条第 1 項に基づき、設置の目的を効果的に達成することをめざして、本施設の管理運営を担う「指定管理者」を指定することとしました。

住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、民間事業者の視点や技能を導入し、効果的・効率的な施設の維持管理や安心して過ごせる住環境の提供を実現すべく、本施設の管理者として最もふさわしい指定管理者を総合的に評価し選定するため、公募による提案の募集及び審査を実施するものです。

なお、市では『新・豊中市指定管理者導入に関する指針』（平成 28 年（2016 年）3 月）に基づいて指定管理者制度の導入・運用を行うこととしており、本公募についても本指針に沿って進めるものとします。

【根拠法令】

・地方自治法第244条の2第3項

普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するものに、当該公の施設の管理を行わせることができる。

・市営住宅条例第38条第1項

市長は、市営住宅および共同施設の管理を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に規定する指定管理者に行わせることができる。

(2) 基本条件・運営方針

①基本条件

指定管理者が本施設の管理運営を行うにあたっては、本施設の設置目的その他「市営住宅条例」及び「市営住宅条例施行規則」に定める事項を基本条件とします。

種類	設置目的
公営住宅	公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して整備した住宅を、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する。
改良住宅	住宅地区改良法に基づき、不良住宅の密集により危険又は有害な状況にあると指定された地区にある不良住宅の除却に伴い、居住する住宅を失った者で、住宅に困窮すると認められる者に賃貸する。
コミュニティ住宅	密集住宅市街地整備促進事業の施行に伴い居住する住宅を失った者で、住宅に困窮すると認められる者に賃貸する。
従前居住者用住宅	住宅市街地総合整備事業の施行に伴い居住する住宅を失った者で、住宅に困窮すると認められる者に賃貸する。

②運営方針

指定管理者が本施設の管理運営を行う際に基本とする方針（「運営方針」）は、以下のとおりとします。

- 住民の平等な利用を確保すること
- 施設の設置目的に照らして施設の効用を最大限に発揮するとともに、施設の効率的・効果的な運営を図ること
- 施設の管理に必要な経理的基礎、技術的能力及び人材等を備えて安定的に管理運営を行うこと
- 天災その他緊急事態の発生時における危機管理体制を整備すること
- 使用承認等の権限の行使に際しては公平・公正であること
- 利用者及び周辺住民等の安心・安全に配慮した施設の維持管理を行うこと
- 市の総合計画、各種分野別計画等に基づき市が実施する施策に協力すること

(3) 施設の概要

市営住宅 27 団地 2,389 戸及びそれらの共同施設について公募します。

なお、詳細については別紙「市営住宅一覧表」及び別紙「市営住宅位置図」をご参照ください。

- ※ 管理戸数は、令和 2 年（2020 年）6 月 5 日現在の状況です。
- ※ 共同施設とは、駐車場、児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路等、入居者の共同の福祉のために必要な施設として住宅敷地内の市が管理する一切の施設とします。
- ※ 市営住宅の建替事業、除却等により、住戸や共同施設の増減等管理対象施設に変動がある可能性があります。変動した場合であっても、指定管理委託料の増額及び減額はしません。なお、指定管理期間中に管理開始を予定している住宅としては、(仮称)岡町北住宅 5 4 戸（令和 3 年（2022 年）度竣工予定）があります。
- ※ 滞納整理支援業務については、上記一覧表に記載のない用途廃止済の市営住宅、今後用途廃止のうえ管理対象外となった市営住宅も対象とします。

2. 管理運営業務に関する事項

(1) 指定期間

令和3年(2021年)4月1日から令和8年(2026年)3月31日(5年間)とします。ただし、市長が管理を継続することが適当でないとき、指定を取り消すことがあります。この場合、指定管理者の損害に対して市は賠償しません。また、取り消しに伴う市の損害について、指定管理者に損害賠償を請求することがあります。

(2) 業務の範囲

指定管理者が本施設において担う業務(以下「管理運営業務」とします。)の範囲は次に掲げる各業務とし、詳細は別紙『豊中市市営住宅等管理運営業務仕様書』(以下『仕様書』とします)のとおりとします。

- 入居者募集事務
- 入居手続き事務
- 入居者等の退去業務
- 建替対象住宅の入居者の住替えに関する業務
- 収納業務
- 滞納整理支援業務
- 収入超過者及び高額所得者の対応業務
- 入居者からの各種申込み・届出に関する業務
- 入居者の維持保管義務違反に関する業務
- 家賃関係業務
- 駐車場管理業務
- 共用部分にかかる業務
- その他の管理業務
- 市営住宅等の巡回業務
- 市営住宅等の維持修繕業務
- 市営住宅等の保守点検等業務
- その他市営住宅等の維持修繕等に関する業務
- その他市長が必要と認める業務

なお、指定管理者が業務を一括して第三者に委託することはできませんが、一部の業務について市に書面で承諾を得たうえで委託することは可能です。

この場合、委託の相手方は、豊中市入札参加停止基準（平成7年6月1日制定）に基づく入札参加停止期間中の者、豊中市発注契約にかかる暴力団等排除措置要綱（平成24年2月1日制定）に基づく入札参加除外措置を受けている者または国もしくは本市以外の地方公共団体から同様の措置を受けている者であってはなりません。

(3) 業務時間

業務時間は8時45分から17時15分までとします。また、土・日曜、休日及び12月29日から翌年1月3日までは休みとします。ただし、災害や漏水等の緊急時については、24時間365日対応可能な体制をとることとします。

また、自治会や入居者からの対応依頼について、特に必要がある場合は、業務時間外であっても対応をすることとします。

なお、これは最低限の基準を定めているものですので、他の時間等に業務を行う提案をすることは可能です。

(4) 管理事務所の所在地

業務を行う事務所については、市民及び入居者の利便性を確保するため、豊中市が指定する事務所（豊中市中桜塚3丁目1番1号 豊中市役所第二庁舎5階の一部を予定しています。）を共同して使用するものとします。

なお、管理体制の向上、入居者の各種手続きや電話問合せ等への対応、納付勧奨業務等を行うための窓口や事務所等を上記事務所以外の場所に別途設置することができます。ただし、当該窓口等への市営住宅管理システム（以下「システム」という。）の引込み・移設はしないものとします。

(5) 指定管理者の責務

① 遵守すべき法令等

本施設の管理運営にあたり、コンプライアンス（法令遵守）を徹底していただくことは当然の責務となります。特に次の法令・条例等については常に参照し、その内容を十分に把握したうえで管理運営を行う必要があります。

- 地方自治法
- 公営住宅法
- 公営住宅法施行令
- 公営住宅法施行規則
- 住宅地区改良法
- 住宅地区改良法施行令
- 住宅地区改良法施行規則
- 市営住宅条例
- 市営住宅条例施行規則
- 労働関連法令（労働基準法・労働安全衛生法・職業安定法等）
- 豊中市自治基本条例
- 個人情報の保護に関する法律
- 豊中市個人情報保護条例
- 豊中市暴力団排除条例
- 消防法、水道法、建築基準法その他施設又は設備の維持管理又は保守点検に関する法令
- その他管理運営業務に関するすべての法令

※ 本協定期間中に、これらの関係法令等に改正があった場合は、改正された内容に基づき業務を行うこととします。

②個人情報の保護について

前記のとおり「個人情報の保護に関する法律」「豊中市個人情報保護条例」を遵守するとともに、管理運営に際して個人情報保護のために必要な措置を講じることとします。その他、詳細については『仕様書』記載のとおりです。

なお、業務を行う窓口や事務所を豊中市が指定する事務所以外の場所に設置する場合は、各種関係法令を遵守し、情報の漏えい等を防止する措置を講じるものとします。

【指定管理業務にかかる安全確保の措置等・指定管理者の義務】

「豊中市個人情報保護条例」

第 11 条の 2 指定管理者は、指定管理業務にかかる個人情報の保護について、第 8 条各項に規定する実施機関の義務と同様の義務を負うものとする。

第 11 条の 3 指定管理者およびその指定管理業務に従事している者又は従事していた者は、その業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。

③情報の公開について

「豊中市情報公開条例」の趣旨に則り、市民との信頼を高めるため情報公開について必要な措置を講じることとします。

なお、本公募に対する提案書類等の市に提出された文書等についても、市の行政情報として当該条例に基づき一部公開対象となります。

④人権の尊重

指定管理者は、管理運営業務の遂行に際し、人権に関する研修を毎年度 1 回は実施し、人権を傷つけることのないよう留意することとします。

⑤財産の管理

指定管理者は、善良なる管理者の注意をもって本施設、本施設の設備及び備品等（以下「財産」とします。）を管理することとします。

⑥従事者への配慮

指定管理者は、サービスの質の維持向上を図るため、管理運営業務に従事する者（以下「従事者」とします。）の雇用労働条件に配慮するとともに、従事者が働きがいを持ちいきいきと業務に取り組むために必要な措置を講じることとします。

(6) 確保すべきサービス水準など

①サービス水準

本施設の管理運営業務において、指定管理者が確保すべきサービス水準は次のとおりとします。

サービス水準項目	単位	確保すべき水準
家賃収納率（現年度分）	%	97.5
駐車場使用料収納率（現年度分）	%	97.8
収入申告書提出率 【3月31日現在の全入居者に占める、翌年度家賃算定にかかる収入申告書を提出した入居者の割合】	%	98.5
空家補修の実施率 【年度内(4月1日～3月31日まで)の空家補修数／前年度2月1日から1月31日までに発生した空家数】	%	100.0

②ペナルティ

家賃等の収納率及び収入申告書提出率について、指定管理者の提案した収納率・提出率を下回ったとき、また、指定管理者の業務が確保すべきサービス水準を満たしていないと判断したときは、指定管理料の減額や、不十分あるいは不履行となった業務に対する費用相当分の賠償を求めることがあります。

③インセンティブ

次に掲げる項目について、水準を達成した場合は、インセンティブ（指定管理委託料の増額）として報奨金を与えることとします。

項目	水準 (%)	報奨金額	判定日 (※)
家賃収納率（現年度分）	99.8	460,000円	出納閉鎖期間最終日
駐車場使用料（現年度分）	99.8	50,000円	
家賃収納率（過年度分）	15.0	510,000円	3月31日
駐車場使用料（過年度分）	13.0	80,000円	
退去者にかかる滞納家賃・滞納駐車場使用料 【『仕様書』に記載する、第三者への業務の再委託はできません。】	退去者にかかる滞納家賃、滞納駐車場使用料が納入されたとき	退去者が納入した滞納家賃、滞納駐車場使用料収納額の1/2に相当する額 1年間で1,000,000円を上限とする。	

※ 指定管理期間最終年度において、次期指定管理者と交代することが確定した場合は、それぞれ3月15日とします。

(7) 管理運営業務にかかる経理及び経費について

①会計年度

本施設の管理運営業務にかかる会計年度は4月1日から翌年3月31日までとします。

②会計管理及びその他経理に関する事項

指定管理者は、管理運営業務にかかる経理事務を行うにあたり、団体の事業全般とは独立した会計管理を行うこととします。その他、収納業務など管理運営業務にかかる経理に関する事項については『仕様書』に記載のとおりとします。

③管理運営経費

管理運営業務にかかる経費は、市が支払う指定管理委託料をもって充てるものとします。指定管理委託料は、事業計画書における提示金額に基づき、年度毎に予算の範囲内で市と指定管理者との協議のうえ金額を決定し、年度協定に明記するものとします。

※ 家賃等は、市の歳入として市に納入されることとなりますので、指定管理者の収入とはなりません。

指定管理委託料は、下記④の経費を除き原則精算しません（経費の削減等により生み出された適正な剰余金の返還を求めません。また、運営に起因する不足額が生じた場合も補てんは行いません。）。

④修繕等に関する経費

指定管理委託料は、基本的には年度協定を締結した金額となりますが、一般修繕を除く、計画修繕業務に係る経費及び緊急修繕業務に係る経費については、計画修繕業務及び緊急修繕業務に要した金額を、空家修繕業務は空家修繕を実施した戸数に応じた概算金額を管理運営経費と併せて精算を行います。

(8) 費用負担及びリスク負担

別紙『仕様書』記載のとおりとします。

(9) 進行管理について

指定管理者と市とのパートナーシップにより、本施設による施策推進及び事業推進を適正に進行管理する必要があることから、指定期間中は次のことを行います。

①事業計画書等の提出

指定管理者は、毎年度開始前に当該年度にかかる次の書類を市に提出することとします。

- 管理運営業務の実施計画書
- 管理運営業務にかかる収支予算書
- 指定管理者の事業全般にかかる事業計画書及び収支予算書
- 管理運営業務の安全管理にかかる計画
- その他、市が必要と認めるもの

②事業報告書の作成及び提出

指定管理者は、毎年度終了後 90 日以内に、次に掲げる事項を記載した事業報告書を作成し、市に提出するものとします。ただし、年度の途中において指定が取り消されたときは、その取り消された日から起算して 60 日以内に当該年度の当該取り消された日までの事業報告書を提出することとします。

- 管理運営業務の実施状況
- 本施設の利用状況
- 家賃及び駐車場使用料の収入の状況
- 管理運営業務にかかる経費の収支状況
- 空家修繕業務等の実施状況及び経費の収支状況
- 安全管理対策の状況
- その他、市が必要と認める事項

③モニタリングの実施

管理運営業務が適正に運営されているか、市が定期及び随時に確認を行います。また、確認のため必要な資料等については、協定に基づき市が指定管理者に定期及び随時に提出を求めます。

④自己モニタリング等の実施

指定管理者は、本施設においてアンケート調査を実施するなど施設利用者

から管理運営に関する意見を毎年度1回以上聴取するとともに、管理運営状況に関して定期的に確認し、これらを踏まえた自己評価を行ってください。

(結果は市に提出)

⑤年度評価の実施

指定管理者及び管理運營業務状況について、事業報告書・モニタリング結果の集積等を基に、毎年度の総括評価を実施します。評価に必要な追加資料等については、協定に基づき市が指定管理者に適宜提出を求めます。

⑥選定評価委員会による評価の実施

指定期間中に少なくとも一度、「豊中市市営住宅指定管理者選定評価委員会」(後述)により、指定管理者及び管理運營業務状況について評価を実施します。

⑦評価結果の公表

上記⑤及び⑥の結果については、市のホームページにて公表します。

(10) 本施設における自主事業の実施

施設の性格や設置目的を勘案し、施設利用者の利便性の向上や施設の魅力を高めるために効果的であると認められる場合は、市との協議により、指定管理者独自の自主的な事業を行うことができます。

(11) 環境への配慮

指定管理者は、指定管理業務を行うにあたっては、次のような環境への配慮に努めることとします。

- 省エネルギーの徹底及び温室効果ガスの排出抑制に努めること
- 廃棄物の発生を抑制し、リサイクルの推進及び廃棄物の適正処理に努めること
- 環境負荷の低減に配慮した物品の購入に努めること

3. 公募に関する事項

(1) 応募資格

公共サービスを担うにふさわしい理念・能力等を有し、安定して本施設の管理運営を担うことのできる団体とし、法人格の有無を問いません（ただし個人での応募はできません。）。

なお、複数の団体がグループを構成して応募する場合は、代表団体を定めるとともに構成団体を明記して応募してください。

(2) 不適格事由

本業務に係る募集要項を公示した日から選定結果を通知する日までの期間に次のいずれかに該当する団体は、指定管理者としては不適格とします。また、グループで応募する場合の代表団体および構成団体になることもできません。

- 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する団体
- 労働関連法令に違反し官公署から摘発又は勧告等を受けている団体
- 会社更生法及び民事再生法等により更生又は再生手続きを開始している団体
- 公租公課を滞納している団体
- 暴力団等（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、同条第 6 号に規定する暴力団員及び豊中市暴力団排除条例（平成 25 年豊中市条例第 25 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団密接関係者をいう。以下同じ。）に該当すると認められる団体

※ 提案書類（役員名簿など）に記載されている情報を豊中警察署長又は豊中南警察署長に提供します。

- 本市から豊中市入札参加停止基準（平成 7 年 6 月 1 日制定）に基づく入札参加停止措置（国または本市以外の地方公共団体からの同様の措置を含む。）を受けている団体
- 本市から豊中市発注契約に係る暴力団等排除措置要綱（平成 24 年 2 月 1 日制定）に基づく入札参加除外措置（国または本市以外の地方公

共団体からの同様の措置を含む。)を受けている団体

(3) グループ応募について

代表団体又は構成団体のいずれか一団体でも上記(2)不適格事由のいずれかの項目に該当する場合は、不適格とします。

- 複数の法人がグループを構成して応募する場合は、グループの名称を設定し、代表団体を定めるとともに構成団体は連帯して責任を負います。
※グループの名称は、当該施設の指定管理者としてふさわしい名称としてください。
- 同時に複数のグループの代表団体または構成団体となることはできません。
- 単独で応募した団体は、グループで応募する場合の代表団体または構成団体となることはできません。
- グループの代表団体および構成団体の変更は、認めません。

(4) 提案に至るまでの流れ

①応募表明

応募の意思を有する団体は、応募表明書(別紙様式1)を提出してください。複数団体によるグループで応募する場合は、グループ構成員届(別紙様式1-1)およびグループ応募表明書(別紙様式1-2)を提出してください。

○応募表明提出期限

令和2年(2020年)7月20日(月)17時15分

○提出場所及び提出方法

〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号

豊中市都市計画推進部住宅課住宅管理係

電話 06-6858-2397

直接提出・郵送いずれも可(期限必着)

※ 郵送の場合は、必ず電話連絡してください。

②現地説明会(任意参加)

応募表明書を提出した団体のうち参加を希望する団体は、説明会参加申込書(別紙様式2または2-1)に必要事項を明記し、令和2年(2020年)7月21日(火)の17時15分までに、電子メールにて送付してください。また、

送付後は必ず送付した旨を電話連絡してください。

現地説明会には、ホームページから印刷した募集要項等を持参してください。

○現地説明会開催日時

令和2年（2020年）7月27日（月）9時30分～11時30分終了予定

○場所

豊中市立生活情報センターくらしかん 3階 体験学習室

豊中市北桜塚2丁目2番1号

○参加人数

1団体につき3人以内

③質問受付

提案書類等の作成にあたっての質問は、現地説明会終了後から令和2年（2020年）7月31日（金）17時15分までに、電子メールにて質問票（様式3または3-1）を送付してください。送付後は必ず送付した旨を電話連絡してください。電話での質問は受付しません。

なお、質問及び回答の内容については、令和2年（2020年）8月7日（金）の17時15分までに、応募表明書を提出した団体およびグループ応募表明書を提出したグループの代表団体すべてに電子メールにて送付します。

送付先：豊中市都市計画推進部住宅課住宅管理係

電話 06-6858-2397 Fax 06-6854-9534

E-mail jutaku@city.toyonaka.osaka.jp

(5) 留意事項

- 本公募案件に関して「豊中市市営住宅指定管理者選定評価委員会」（後述）委員や市職員への接触を禁じます
- 応募団体名の公表を行います

【提案書類提出までのスケジュール】

令和2年（2020年）

6月19日～7月20日

募集要項の公示

7月20日

応募表明書
提出期限

7月21日

現地説明会（任意）
参加申込期限

7月27日

現地説明会（任意）
開催

開催時間：9時30分～11時30分（予定）

場所：豊中市立生活情報センターくらしかん

3階 体験学習室

豊中市北桜塚2丁目2番1号

7月31日

質問票
提出期限

～8月7日

質問への回答

8月18日

提案書類
提出期限

4. 提案に関する事項

(1) 提案書類提出期限

令和2年(2020年)8月18日(火)17時15分

(2) 提出場所及び提出方法

〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号

豊中市都市計画推進部住宅課住宅管理係

電話 06-6858-2397

直接提出・郵送いずれも可(期限必着)

※ 郵送の場合は、必ず電話連絡してください。

(3) 提案書類

①豊中市市営住宅指定管理者指定申込書

別紙様式4または4-1にて提出してください。

②委任状等(グループ応募の場合のみ)

複数団体によるグループ応募の場合、次の書類を提出してください。

- 委任状(別紙様式5)
- グループ結成に係る協定書(写し)(参考:別紙様式5-1)

③団体概要説明書

別紙様式6にて提出するとともに、次の書類を添付してください(複数団体によるグループ応募の場合は、構成団体のものを含みます。)

- 団体の基本財産、業務内容の詳細、活動実績等がわかる書類(パンフレット等でも可)
- 定款、寄付行為、規約又はこれに類する書類
- 法人の場合、法人の登記簿謄本又は登記事項証明書
- 法人の場合、法人の印鑑証明書
- 法人でない場合、代表者の印鑑登録証明書
- 役員名簿(別紙様式7)

④団体の事業報告書類

次の書類を提出してください(複数団体によるグループ応募の場合は、構

成団体のものを含む)。

- 直近1事業年度分の事業報告書
- 申込日の属する事業年度分の事業計画書
- 申込日の属する事業年度分の収支予算書

⑤指定期間の事業計画書

様式は特に定めませんが、必ず次の提案内容を含むものとしてください。

- 指定管理者として管理運営業務を担うに際しての基本姿勢
 - ・ 経営目標等の公共の利益の増進に関する考え方
 - ・ 市の施策への理解・協力に関する考え方（人権の尊重・環境への配慮等の視点）
 - ・ 関連法令の遵守に関する考え方
 - ・ 市営住宅の適正な管理運営のための考え方
- 『仕様書』に定める業務に沿った具体的な実施事項及びその体制（人員体制、業務を行うにあたってのしくみ等）
- その他の自主的な提案事項及びその体制
- 確保可能なサービス水準(本募集要項にて提示のサービス水準項目については確保可能値を必ず記載するものとし、他にも自主提案によるサービス水準項目があれば併せて記載。)
 - ・ 家賃収納率及び駐車場使用料収納率（現年度分）（徴収業務の執行体制）
 - ・ 収入申告書提出率（提出率向上の取組み）
 - ・ 空家補修の実施率（空家補修実施率100%達成に向けた取組み）
 - ・ 安心安全な施設の維持管理（休日・夜間等の時間外の対応体制、修繕業務執行体制や当該業務の監督・検査方法、住宅管理に関する事業実績）
 - ・ 使用許可の判断等を公平公正に行うための考え方
 - ・ 安定して確実に日常業務を遂行するための考え方（業務実施体制、住宅管理に関する事業実績）
 - ・ 創意工夫ある自主事業の展開（『仕様書』等に定める内容以上の提案の有無、インセンティブが与えられる業務について、その他アピールポイントなど）

- 指定管理委託料見積もり及びその内訳
 - ※ 金額には消費税及び地方消費税（以下「消費税」とします。）を含み、現行税率（10％）で作成してください。
- 令和3年度（2021年度）から5か年間の収支計画（上記見積もりを組み込むこと。）
 - ※ この書類は、別紙様式10にて提出してください。
- 入居者等市民満足度への配慮に関する提案事項
- 施設の運営管理に関する専門的かつ迅速な対応に関する提案事項
 - ・入居者や自治会などからの苦情・相談への対応
 - ・自治会活動（活動内容、共用部分の管理、共益費会計の適正管理など）への支援
 - ・防災意識の向上
 - ・入居者間及び入居者と近隣住民とのトラブルの解決方策
 - ・共同住宅としての住まい方（共同住宅の特性への理解など）に関する啓発方策
 - ・賃貸住宅としての住まい方（市民の財産を借りているという意識、住戸を大切に扱う心など）に関する啓発方策
- 従事者への配慮に関する提案事項
- 個人情報保護に関する提案事項
- 危機管理に関する提案事項

⑥事業計画書の概要版

- ※ 上記⑤事業計画書の内容を全て網羅したものをA4判2ページ以内で、任意の様式で提出して下さい。なお、指定管理者の候補者となった団体の概要版に限り、議会の審議等に必要な場合に公表することがあります。

⑦財務状況報告書類

次の書類につき、直近の3事業年度分を提出してください（複数団体によるグループ応募の場合は、構成団体のものを含みます。）。なお、提出できない書類がある場合は、その理由を明記してください。

- 貸借対照表
- 損益計算書又は収支計算書
- キャッシュフロー計算書又はこれに類するもの

- 勘定科目内訳明細書
- 法人税確定申告時提出書類（別表一～十六）

⑧諸証明書類

次の書類を提出してください（複数団体によるグループ応募の場合は、構成団体のものを含みます。）。なお、提出できない書類がある場合は、その理由を明記してください。

- 法人の場合、法人税・消費税・地方消費税の納税を証明する書類（過去3か年分）
- 法人の場合、過去3か年に都道府県税・市町村税に未納がないことを証明する書類
- 法人以外の団体の場合、代表者が過去3か年に公租公課（所得税、市町村民税、健康保険料等）に未納がないことを証明する書類
- 労働保険 保険関係成立届（写）
- 労働保険 概算・増加概算・確定保険料・一般拠出金申告書（写）（直近のもの）
- 上記申告に伴う保険料の納付書・領収証書（写）（直近の第1・2・3期のもの）
- 雇用保険適用事業所設置届出書
- 就業規則（パート労働者含め10名以上の事業所は監督署の受付印のあるもの。賃金規程等の付属規程を含む。）（写）
- 就業規則に準ずるもの（パート労働者含め10名未満の事業所の場合。賃金規程等の付属規程を含む。）（写）
- 時間外労働、休日労働に関する協定届（写）
- 定期健康診断結果報告書（写）（労働者50名以上の事業所の場合）
- 社会保険適用通知書（写）または直近の被保険者報酬月額算定基礎届（写）
- 社会保険料の納入告知書・納付書・領収証書（写）または保険料納入告知額・領収済額通知書（写）（直近のもの）
- 労働条件の書面交付を証明するもの（雇入（労働条件）通知書または労働（雇用）契約書等の書式）

⑨入札参加停止措置等状況調書

別紙様式8にて提出してください。

(4) 提出部数等

8部（正1部、副7部）と提出書類（上記③団体概要説明書（様式6）、⑤指定期間の事業計画書、⑥事業計画書の概要版及び⑨入札参加停止措置等状況調書（何れもMS-Officeで作成のファイル））を格納した電子媒体（CD-R又はDVD-R）1枚とします。なお、提出書類及び電子媒体は提出後の訂正はできません。また、提出物の返却はいたしませんので、予めご了承ください。

提案書類についてはA4判で統一、本文の文字サイズは原則10.5ポイントとし、ページ数を付して編綴してください。多色刷りは可としますがモノクロ複写・印刷する場合でも見やすくなるように配慮してください。

上記の提出書類に加えて、提出後に追加書類の提出を依頼する場合があります。

(5) 提案書類の著作権等

申込団体が提出した書類の著作権は、指定管理者が決定するまでの間は申込団体に帰属します。ただし、市が指定管理者の決定を行う際、議会の審議等に必要の場合は、提出書類の全部又は一部を使用できるものとします。また、提出書類は、豊中市情報公開条例に定めるところにより、公開される場合があります。

(6) その他提案に関する留意事項

市は、指定管理者として最もふさわしい団体を選定するにあたり、本募集要項及び『仕様書』に記載する業務内容及びサービス水準等を満たすための各申込団体なりの創意工夫ある提案を求めるものです。

したがって、本募集要項及び『仕様書』で特に定めている事項でない限り、必ずしも現時点における本施設の管理運営体制（組織体制等）や手法等をそのまま踏襲することを求めているものではありません。

なお、指定管理委託料の予定価格及び最高評価点相当額については、協定締結時の金額を示すものではなく、評価の基準となる価格を示すためのものです。

また、指定管理委託料は事業内容を踏まえ本市と協議のうえ、毎年度の協

定により確定しますので、提案額がそのまま指定管理委託料になるものではありません。

5. 選定に関する事項

(1) 選定評価委員会について

応募団体のなかから指定管理者としてふさわしいと考えられる候補者を選定するため、市営住宅条例第 48 条に規定する「豊中市市営住宅指定管理者選定評価委員会」（以下「委員会」とします。）にて審査を行います。

委員会は、それぞれ公共サービスに関して優れた識見を有する次の委員で構成しています。

- 学識経験者 3 名
- 財務面に関する有資格者 1 名
- 労務面に関する有資格者 1 名

(2) 選定の方法

審査基準に基づき、書類審査と面接審査を行い、総合的に採点し、候補者を選定します。

①書類審査

提案書類に基づく書類審査を行います。

(ただし、4 者以上応募があった場合は、一次審査として書類審査のみによる採点を行い、得点順位 3 位以内の団体のみ面接審査への参加ができるものとさせていただきます。また、書類審査採点結果が配点の 50%未満だった場合は選外とします。)

②面接審査

団体を代表する方（3 名以内）に面接会場にご来場いただき、選定評価委員との面接・質疑応答に臨んでいただきます。面接の日時等の詳細については書面にて全応募団体（グループによる応募の場合は、グループの代表団体）に通知発送します。

○面接日時

令和 2 年（2020 年）10 月頃予定（面接開始順 1 番目の団体から順次）

○場所

未定

③第一候補者の決定

- 審査の結果、全体の採点結果の合計点が最高点の者を第一候補者とします。
- 最高点の者が複数の場合は、原則として選定審査項目における「所要コストの適正度」を除いた採点が高い団体を第一候補者とします。
- 全体の採点結果が最も高い場合であっても、次のいずれかに該当する場合は、第一候補者としません。
 - (ア)「所要コストの適正度」を除いた選定審査項目における採点結果の合計点が当該配点の50%未満の場合
 - (イ) 全体の採点結果の合計点が配点の50%未満だった場合

(3) 審査結果の通知

令和2年(2020年)11月頃に書面にて面接審査を受審した全団体(グループによる応募の場合は、グループの代表団体)に通知発送します。通知においては、採点結果を記載するとともに、第一及び第二候補者となった団体にはそれぞれその旨を、その他の団体には選外となった旨を記載します。なお、団体に関する情報の開示については、当該団体にかかる自己の情報についてのみ対象となります。

(ただし、一次審査として書類審査の採点を行った場合、選外となった団体にはその旨と採点結果を通知します。)

(4) 審査基準

別紙審査基準表のとおり。

(5) 提案の無効について

以下の一つに該当するときは、提案内容を無効とし、応募自体を取り消しとします。

- 提案書類において虚偽の内容を記載したとき
- 提出期限までに提出場所に提案書類の提出がないとき
- 提出書類に著しい不備があったとき
- 面接審査を受審しなかったとき

- 一団体に複数の提案をしたとき
- 提案に関して談合等の不正行為があったとき
- 正常な提案の執行を妨げる等の行為があったとき
- その他、募集要項の内容に違反したとき

(6) 選定結果の公表について

選定結果の通知の後、市ホームページ等において結果公表を行います。公表する内容は次のとおりです。

- 第一候補者とした団体名、採点結果及び第一候補者への選定理由
- 第二候補者とした団体名、採点結果及び第二候補者への選定理由
- 選外となった団体の採点結果（団体名は公表しません。）

(7) 指定管理者の指定

委員会の選定結果に基づき、指定管理者の候補者を決定します。

指定管理者の候補者については、地方自治法第244条の2第6項の規定により議会での議決を経た後に、指定管理者として指定します。

6. 協定に関わる事項

(1) 協定の締結

選定ののち議会において指定の議決を経た団体は、指定管理者として本施設の管理運営を担うに先立って、市と協議のうえ協定を締結する必要があります。この際、指定期間である5年間を対象とした「基本協定」と、まず指定期間1年目である令和3年度（2021年度）を対象とした「年度協定」の二種類の協定を締結します。年度協定は、以降の指定期間において年度毎に締結していくこととなります。

(2) サービス水準に関する合意書の締結

本施設として確保しなければならないサービス水準については、指定管理者となる団体と市が協議のうえ、協定（項目によって基本協定・年度協定のいずれの場合もあり）の一部あるいは独立した文書として、サービス水準に関する合意書を締結することとします。

(3) 協定を行う事項について

① 主な基本協定事項

- 指定期間
- 業務の範囲
- リスクの負担
- 人材の確保及び責任者の配置
- 管理の基準
- 秘密の保持
- 個人情報の保護
- 情報の公開
- 人権の尊重
- 備品等の貸与
- 施設等の維持補修等
- 財産の管理
- 事業計画書の提出

- 管理状況等の定期報告
- 事業報告書の作成及び提出
- 業務実施状況のモニタリング等
- 自己モニタリング等
- 外部評価等
- 指定管理委託料の支払
- 運営会議の設置
- 自主事業の実施
- 業務の引き継ぎ
- 指定の取り消し及び業務の停止
- 不可抗力による指定の取り消し
- 原状回復
- 損害賠償
- 権利等の譲渡等の禁止
- 第三者委託の禁止（一括再委託の禁止）
- 苦情、要望等の対応
- 緊急時対策等
- 緊急時の対応
- 災害時等の本施設の利用
- 業務報告の聴取等
- 重要事項の変更の届出
- 基本協定の変更
- 管轄裁判所
- 疑義についての協議
- その他

②主な年度協定事項

- 当該年度の業務内容
- 当該年度の指定管理委託料
- 指定管理委託料の精算
- 疑義等の決定
- その他

※ 協定に際しては、本募集要項及び『仕様書』に記載した事項等についても改めて協議を行い、締結することとなりますが、基本的には本募集要項及び『仕様書』記載の内容を踏襲するものと考えています。また、同一の条件で応募団体を審査する必要があるため、応募にあたっては必ず本募集要項及び『仕様書』記載の内容を前提とした提案で提出してください。

7. その他の事項

(1) その他の事項

- 応募団体は、指定管理者の指定後に本募集要項及び『仕様書』の内容等に関して、不明又は錯誤等を理由に異議を申し立てることはできません。
- 応募表明を取り下げる場合は、速やかに電話連絡するとともに、辞退届（別紙様式9または9-1）を文書で豊中市長あてに提出してください。
- 現地説明会参加に必要な費用は、参加団体の負担とします。
- 提案及び審査受審のため必要な費用は、応募団体の負担とします。
- 提案書類等の作成及びその他の手続きに使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限るものとします。
- 指定管理業務開始前の引き継ぎ準備にかかる経費は、指定管理者に指定された団体の負担となります。また、令和3年（2021年）4月1日から円滑に指定管理業務が遂行できるよう引継を行うことが必要となります。

【問い合わせ先】

〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号
豊中市都市計画推進部住宅課住宅管理係
電話 06-6858-2397 Fax 06-6854-9534
E-mail jutaku@city.toyonaka.osaka.jp