

盛岡市市営住宅等指定管理者募集要項

盛岡市市営住宅等の指定管理者を募集します。

この施設の指定管理者を希望する場合、次により申請をしてください。市で申請の内容を審査した上で、指定管理者候補者を選定し、市議会定例会の議決を経て指定されることとなります。

なお、この募集要項は申請に当たって必要な事項を記載したものであり、施設における管理運営業務の細目は、別添の仕様書において定めることとします。

1 対象施設の概要

(1) 名称

市営住宅、コミュニティ住宅及び共同施設（以下「市営住宅等」という。）

(2) 所在地

別紙「市営住宅等一覧」のとおり。

(3) 施設・設備の概要（令和8年4月1日見込み）

ア 団地数 22団地

イ 管理戸数 2,428戸

ウ 駐車区画数 1,759区画

エ 施設の詳細 別紙「市営住宅等一覧」のとおり。

2 指定管理者が行う業務

(1) 盛岡市市営住宅条例第67条及び盛岡市コミュニティ住宅条例第48条に規定される業務

ア 入居、退去等の手続に関すること。

イ 共同施設及び関連施設の利用の手続に関すること。

ウ 入居者に対する指導及び連絡に関すること。

エ 施設及び設備の維持管理に関すること。

オ その他市長が定める業務を行うこと。

(2) 盛岡市市営住宅等指定管理者仕様書記載の業務

(3) 災害発生時の対応

本施設は、現段階では、「盛岡市地域防災計画」に位置づけはありませんが、今後地震、風水害等の災害発生時には避難場所等として位置づけられたり、災害発生時の状況によっては、随時、協力を求められたりする可能性があります。指定管理者は、別途示す「災害時等における施設利用の協力に関する特記仕様書」及び本市の「指定管理者災害対応の手引き」に従い、あらかじめ必要な体制整備等を行い、協力するよう努めなければなりません。

3 指定期間

- (1) 新規の団体が指定を受ける場合は令和8年4月1日から令和11年3月31日まで
- (2) 現在の指定管理者が継続して指定を受ける場合は令和8年4月1日から令和13年3月31日まで

なお、現在の指定管理者が継続して指定を受けた場合において、指定期間中の業務の履行状況確認及び単年度ごとの達成状況等を振り返る年度評価の結果を踏まえ実施する総括評価の結果、管理運営の実績が特に良好と認められる場合は、指定期間を最長5年間延長する場合があります。

※ 本施設は、盛岡市市営住宅長寿命化計画において今後大規模改修や用途廃止等が予定されており、指定期間中に管理戸数や管理設備数が減少する場合があります。この場合、指定管理料が減額となる場合がありますが、施設の状況等に応じて規模や時期が変動するため、別途、市と指定管理者で協議を行います。

4 指定管理料

募集に当たって、各年度の指定管理料の上限額は103,134千円（消費税及び地方消費税を含む。）とし、提案額がこの金額を超える場合は審査の対象になりません。

- (1) 上限額に含まれる次のものについては、提案額に盛り込むこととしてください。

ア 年間修繕料及び保守管理費 75,214,620円（消費税及び地方消費税を含む。）

- (2) 上限額は、施設の管理運営に当たり直接必要な経費として積算した額に、本社等機能の維持や、需要・物価変動リスクへの対応、職員の処遇改善への活用等を想定し積算した「一般管理費」2,610,465円を加算することで算定しています。

この「一般管理費」のうち、535,606円については、特に施設職員の処遇改善に充てることを想定し積算しているもの（処遇改善加算額）ですので、可能な限り施設職員の処遇改善の推進のために活用するよう努めてください。なお、本加算措置の実効性を確認するため、別途、処遇改善の実施状況に係る調査の実施を予定しています。

5 申請資格

- (1) 法人その他の団体（以下「団体等」という。）
- (2) 盛岡市内に事務所又は事業所を有する団体等
- (3) 団体等又はその代表者が次のいずれにも該当しないこと。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に該当するもの

イ 盛岡市競争入札参加資格者に対する指名停止基準による指名停止を現に受けているもの

ウ 直近の2年度分の盛岡市に納付すべき法人市民税、固定資産税、都市計画税若しくは直近2事業年度分の法人税又は消費税及び地方消費税を滞納しているもの

- エ 会社更生法（平成14年法律第 154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがあるもの又は民事再生法（平成11年法律第 225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがあるもの
- オ 盛岡市暴力団排除条例（平成27年条例第 9号）第 9 条第 1 項の「暴力団員等」の規定に該当するもの
- カ 指定管理者の責に帰すべき事由により、2年以内に指定の取消しを受けたもの
- キ 2年以内に労働基準監督署からは是正勧告を受けているもの（仮に受けている場合には、必要な措置の実施について労働基準監督署に報告済みであるものを除く。）

6 グループでの申請

複数の団体等によって構成されるグループ（以下「グループ」という。）で申請する場合には、次のことに留意してください。

(1) 代表団体等

グループで申請する場合、グループを代表する団体等を定めてください。また、グループを代表する団体等は、盛岡市内に事務所又は事業所を有する団体等としてください。

(2) 複数申請の禁止

ア 単独で申請した団体等は、グループでの申請の構成員になれません。

イ 申請した複数グループにおいて、同時に構成員になれません。

7 募集要項の配布

(1) 配布場所

盛岡市建設部建築住宅課

〒020-8530 盛岡市内丸12番 2号（盛岡市役所別館 8階）

TEL 019-626-7533

(2) 郵送による配布

郵送を希望される場合は、510円分の切手を貼った返信用封筒を同封の上、盛岡市建設部建築住宅課あて御請求ください。

(3) 配布期間

令和7年8月6日（水）～9月5日（金）

(4) 配布時間

午前9時～午後5時（ただし、土曜日、日曜日及び祝祭日は除く。）

8 申請書類

次の書類について、正本1部と副本5部を提出してください。

(1) 指定申請書（様式第 1 号）

※ グループでの申請の場合、グループ申請構成書（様式第 1 - 2 号）を併せて提出してください。

(2) 申請資格を有していることを証明する書類

ア 法人登記簿の謄本（法人の場合のみ）又はその写し

イ 定款又は寄附行為（法人以外の団体にあつては、これらに相当する書類）

ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第 167条の 4 第 1 項に該当しない旨を記載した申立書（様式第 2 - 1 号）

エ 納税証明書又はその写し

直近の 2 年度分の盛岡市に納付すべき法人市民税、固定資産税、都市計画税の納税証明書、直近 2 事業年度分の法人税の納税証明書並びに消費税及び地方消費税の納税証明書（募集要項の配布開始日以降に交付されたもの）

なお、各々の納税義務がない場合はその旨及びその理由を記載した申立書（様式第 2 - 1 号）

オ 申請する団体等の役員等名簿（様式 2 - 2 号）

※ 提出された役員等名簿に基づき、5 申請資格 (3) のオの該当の有無について、盛岡東警察署長へ照会します。

(3) 事業計画書（様式第 3 - 1 号）

(4) 施設職員配置計画書（様式第 3 - 2 号）

(5) 収支予算書（様式第 4 号）

(6) 自主事業計画書（様式第 5 号）

(7) 団体等の経営状況を説明する書類

ア 前事業年度の収支損益計算書又はこれらに相当する書類

イ 前事業年度の貸借対照表及び財産目録又はこれらに相当する書類

(8) 団体等の活動内容等を記載した書類

ア 事業報告書

イ 役員名簿及び組織に関する事項について記載した書類又はこれらに相当する書類

(9) 設立趣旨、事業内容のパンフレット等団体等の概要が分かるもの

(10) 実績調書（様式第 6 号）

※ 官公庁又は民間において、業務委託、類似施設の管理業務等の契約実績を有する場合、若しくは公共における活動実績がある場合に記載してください。

また、当該施設の概要が分かる資料又は公共における活動内容が分かる資料を添付してください。

(11) グループの代表者、代表権限、意思決定の手続き等グループの組織に関する取決めを記載

した書類（グループでの申請の場合のみ）

※ グループで申請する場合、(2)及び(7)から(10)については、グループを構成する全ての団体等について、提出してください。

9 申請予定者説明会

申請方法、申請資格、指定管理者業務等についての説明会を開催します。（参加される団体等は事前に御連絡ください。）

(1) 日時

令和7年8月12日（火）午後1時30分～3時30分

(2) 場所

盛岡市役所4階 404会議室

10 申請期間

令和7年8月12日（火）～9月10日（水）午後5時必着（郵送可）

11 選考及び指定

(1) 選考

申請書類及び聴き取りによる審査により選考します。

聴き取りによる審査の実施日 令和7年9月18日（木）に実施します。

団体等の代表者又は代理の方及び関係者1名の出席をお願いします。時間、場所については後日連絡します。

なお、聴き取りによる審査は公開で行われますが、この審査に申請者として出席する方は、他の申請者の審査を傍聴することはできません。

(2) 指定

指定管理者候補者に選定された団体等については、市議会において議決を経た後に指定管理者として指定することになります。

12 選定基準

指定管理料に係る提案額が本要項に定める上限額を超えないこととし、次の各号に掲げる基準によるものとします。

(1) 設置目的に合致した管理運営が行われること。

(2) 市民の平等な使用が確保されること。

(3) 施設の効用が最大限に発揮されること。

(4) サービスの向上が図られること。

- (5) 管理に係る経費の縮減が図られること。
- (6) 事業計画書に基づき、継続して適正に管理することができる人的能力及び物的能力を有すること。
- (7) 個人情報適正に管理されること。

13 選定結果の通知及び公表

選定結果は、申請者全員に通知するとともに公表します。ただし、公にすることにより、申請者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項は、公表しないものとします。

14 添付資料

- (1) 盛岡市市営住宅等指定管理者仕様書
- (2) 申請書類の様式
 - ア 指定申請書（様式第1号）
 - イ グループ申請構成書（様式第1－2号）
 - ウ 申立書（様式第2－1号）
 - エ 申請する団体の役員等名簿（様式第2－2号）
 - オ 事業計画書（様式第3－1号）
 - カ 施設職員配置計画書（様式第3－2号）
 - キ 収支予算書（様式第4号）
 - ク 自主事業計画書（様式第5号）
 - ケ 実績調書（様式第6号）

15 申請書類の提出・問い合わせ先

盛岡市建設部建築住宅課（盛岡市役所別館8階）

〒020-8530 盛岡市内丸12番2号 担当：鈴木・馬場

TEL 019-626-7533 FAX 019-622-6211

E-mail : kenchikujyutaku@city.morioka.iwate.jp

16 申請に際しての留意事項

- (1) 申請に関して必要となる費用は、申請者の負担とします。
- (2) 申請に当たって提出した書類の提出期限後における差し替え及び再提出は認めません。
- (3) 申請に当たって提出された書類は、返却しません。
- (4) 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。

(5) 以下の事項に該当する場合は、無効又は失格となることがあります。

ア 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とき。

イ 申請書類に、記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの

ウ 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もの

エ 申請書類に、虚偽の内容が記載されているもの

オ 指定管理者募集業務に従事する市職員や審査員等に対して、本件申請についての接触の事実が認められたとき。

(6) 申請に当たって質問事項がある場合は、質問書（様式第7号）又は任意の様式により書面で提出してください。