

横浜市市営住宅等指定管理者公募要項

令和5年5月

横浜市建築局市営住宅課

1 指定管理者制度の趣旨

多様化する市民ニーズにより効果的・効率的に対応するため、民間の能力を活用しつつ、市民サービスの向上と経費の節減等を図ることを目的として、平成 15 年 6 月の地方自治法改正により指定管理者制度が導入されたことで、それまで公共団体等に限られていた「公の施設」の管理運営について、企業及び NPO 法人等を含む幅広い団体に委ねることが可能となりました。

このたび、令和 6 年 4 月から横浜市市営住宅等の管理運営を行う指定管理者の選定にあたり、次のとおり事業者を広く公募します。

2 公募の概要

(1) 対象施設

横浜市営住宅条例（平成 9 年 2 月横浜市条例第 1 号）（以下、「市営住宅条例」という。）第 3 条に規定する市営住宅及び共同施設並びに横浜市改良住宅条例（昭和 37 年 3 月横浜市条例第 7 号）（以下、「改良住宅条例」という。）第 3 条に規定する改良住宅及び地区施設（以下、これらを総称して市営住宅等と表記します。）

市営住宅等は市内 18 区にあり、18 区を 8 ブロックに分けて、それぞれの指定管理者を募集します。各ブロックの内容については、「各ブロック概要」「市営住宅一覧」を参照してください。

また、指定期間中、市営住宅等の建替事業及び借上型住宅における住宅の返還等により管理戸数が増減することがあります。建替予定住宅については、「市営住宅の再生に関する事業計画」を参照してください。借上型住宅のボヌール緑園（泉区）は令和 6 年 9 月末日に用途廃止を予定しています。

(2) 指定期間

令和 6 年 4 月 1 日から令和 11 年 3 月 31 日まで（5 年間）

(3) 指定管理者の公募、選定及び指定（P.9「5 公募及び選定に関する事項」参照）

横浜市は、「横浜市市営住宅等の指定管理者の候補者の選定等に関する要綱」に基づき公募を行い、市営住宅条例第 68 条に基づき設置される「横浜市市営住宅等指定管理者選定評価委員会」（以下「選定評価委員会」という。）の意見を尊重して、指定管理者の候補者（以下「指定候補者」という。）及び指定候補者を指定管理者として指定できない場合に候補者に代わって指定候補者となる者（以下「次点候補者」という。）の選定を行います。

その後、市会の議決を経て、指定管理者として指定します。

(4) 問合せ先

〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10 24 階

建築局市営住宅課管理係

電話： 045 (671) 2923 Fax： 045 (641) 2756

E-mail： kc-sentei@city.yokohama.jp

3 指定管理者が行う業務

- (1) 施設の維持管理に関すること
- (2) 入居者の管理に関すること
- (3) その他

4 指定管理業務の概要

(1) 施設の設置目的

市営住宅には、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づき整備された公営住宅（直接建設及び借上型住宅）と、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）に基づき建設された改良住宅（直接建設）があり、「健康で文化的な生活を営むに足る住宅」として、「国民生活の安定と社会福祉の増進」（公営住宅法）、「公共の福祉」（住宅地区改良法）に寄与することを目的とします。

(2) 実施業務

業務内容は次のとおりです。詳細については、「横浜市市営住宅等指定管理者管理業務細目」を参照してください。

ア 直接建設及び借上型住宅共通

- (ア) 市営住宅等の入居（募集等は除く）及び退去に関すること。
- (イ) 市営住宅等の入居者管理に関すること
- (ロ) 市営住宅使用料等の収納に関すること
- (ハ) 建物の管理に関すること
- (ニ) 共同施設等の管理に関すること
- (ホ) 建物及び共同施設等の維持修繕（計画修繕及び空家修繕は除く）に関すること
- (ヘ) その他

イ 直接建設

- (ア) 土地の管理に関すること
- (イ) 駐車場の使用、返還、及び空き区画の有効活用に関すること
- (ロ) 駐車場の使用者管理に関すること
- (ハ) 駐車場使用料等の収納事務に関すること
- (ニ) 駐車場等の維持及び、修繕に関すること
- (ホ) 共用部分の代行管理に関すること
- (ヘ) その他

ウ 借上型住宅

- (ア) 共益費の運用等に関すること
- (イ) その他

エ その他

- (ア) 自主事業に関すること

(3) 職員配置及び経費等（実施事業を支える体制）

ア 管理事務所に関すること

管理事務所とは、管理業務の実施場所及び入居者等の対応窓口とし、指定管理者の負担により、原則として各ブロックの管理区域にて確保・設置することとします。

ただし、管理区域の隣接区への設置も認めることとします。

イ 職員配置

指定管理業務の実施にあたり、十分対応できる職員数を配置することとし、必ず、管理運営責任者を定めることとします。また、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第12条で定めのある業務管理者を1人以上選任することとします。なお、業務管理者は、管理運営責任者と兼ねることができます。

管理事務所の受付時間は、年末年始及び祝休日を除く月曜日から金曜日の午前8時45分から午後5時15分までを最低限とします。

ウ 指定管理料

市営住宅等の管理に係る人件費、事務管理費、施設管理費、修繕費及び共用部分の代行管理に要する費用等の経費に充てるため、横浜市は指定管理者に対して指定管理料を支払います。ただし、応募の際に提出する事業計画書（収支予算書）には、修繕費及び共用部分の代行管理に要する費用は含まないこととします。

指定管理料は、応募の際に提出された収支予算書を元に、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに、横浜市の予算の範囲内で、横浜市と指定管理者が協議して決定します（予算は議決案件であり、各年度予算案の議決が条件となります。）。その際に修繕費を含めて決定します。指定管理料の支払い時期及び方法等は協定で定めませんが、修繕費及び共用部分の代行管理に要する費用については毎年度終了後に精算することとします。

各年度の指定管理料決定のための協議の際に、選定時の提案書で示された指定管理料の金額から減額する場合には、管理運営や事業内容等（受付時間の変更等を含む）に関して、横浜市と指定管理者の間で協議を行うこととします。

なお、指定管理者による管理運営が、本公募要項や協定で定めた水準に満たなかった場合には、指定管理料の減額を行う場合があります。指定管理料減額の基準及び手続等については、協定で定めます。

エ 賃金水準の変動への対応

提案された人件費のうち給与等、賃金水準の変動による影響を受けるものについては、1年目からの指定管理料に反映していきます（以下、この仕組みを「賃金水準スライド」という。）。

このため、収支予算書等に記入する人件費のうち、賃金水準スライドの対象となるものについては、基礎単価と各年度の配置予定人数を乗じた額を記入してください。

なお、賃金水準スライドの対象外の人件費については、必要額を積算し、記入してください。

賃金水準スライドの詳細については、別添「指定管理者制度における賃金水準スライドの手引き」を参照してください。

オ 自主事業等の実施について

指定管理者は、施設の設置目的の達成及び、本指定管理の実施を妨げない範囲において、指定管理者の責任と費用により、以下の自主事業を実施することができるものとします。

(ア) 駐車場空区画の地域開放及び時間貸駐車場設置事業

「自主事業（月極駐車場の管理運営）作業仕様書」、「自主事業（予約制駐車場の管理運営）作業仕様書」及び「自主事業（時間貸駐車場の設置運用）作業仕様書」に基づいて現在の使用状況が継続できるよう、手続を行うこととします。なお、上記事業の実施にかかる収支については、提案時の収支予算書の積算に含めることとします。

(イ) 野庭住宅・野庭団地地域活動支援事業（Cブロックのみ）

「自主事業（野庭住宅・野庭団地地域活動支援事業）業務仕様書」に基づき、地域の価値の維持・向上を目的とし地域活動支援策を提案してください。上記事業の実施にかかる収支については、提案時の収支予算書の積算に含めることとします。

(ウ) その他の自主事業（公募時の提案事業等）

指定管理者は（ア）、（イ）を除く、自主事業を実施する場合は、自主事業の事業計画書を事前に横浜市に提出し、承認を得る必要があります。（事業実施の可否が不明のため、その他の自主事業の実施にかかる収支については、提案時の収支予算書の積算には含めないこととします。）

横浜市及び指定管理者は、協議により、自主事業の実施条件等を別に定めることができることとします。

自主事業の実施により得た収益の一部については、指定管理業務へ還元することも含め、詳細については協議を行うものとします。

(4) リスク分担

指定期間内における主なリスク分担については、次の表のとおりとします。これ以外のリスクに関する対応については、別途協議するものとします。

リスクの種類	リスクの内容	負担者		
		市	管理者	協議
物価変動	収支計画に多大な影響を与えるもの	○		
	それ以外のもの		○	
賃金水準	賃金水準の上昇による人件費の増加	○		
資金調達	資金調達不能による管理運営の中断等		○	
	金利上昇等による資金調達費用の増加		○	
法令等変更	管理運営に直接影響する法令等の変更			○

リスクの種類	リスクの内容	負担者		
		市	管理者	協議
税制変更	消費税（地方消費税を含む）率等の変更			○
	法人税・法人住民税率等の変更		○	
	事業所税率等の変更			○
	それ以外で管理運営に影響するもの			○
許認可等	市が取得すべき許認可等が取得・更新されないことによるもの	○		
	指定管理者が取得すべき許認可等が取得・更新されないことによるもの		○	
管理運営内容の変更	市の政策による期間中の変更	○		
	指定管理者の発案による期間中の変更			○
組織再編行為等	指定管理者に組織再編行為等が生じたことにより、必要な対応をするために市に発生する費用		○	
市会議決	指定の議決が得られないことによる管理運営開始の延期		○	
需要変動	大規模な外的要因による需要変動			○
	それ以外のもの		○	
管理運営の中断・中止	市に帰責事由があるもの	○		
	指定管理者に帰責事由があるもの		○	
	それ以外のもの			○
施設等の損傷及び修繕	指定管理者に帰責事由があるもの		○	
	指定管理者が設置した設備・備品		○	
利用者等への損害賠償	市に帰責事由があるもの	○		
	指定管理者に帰責事由があるもの		○	
	市と指定管理者の両者、又は被害者・他の第三者等に帰責事由があるもの			○
公募要項等	公募要項等の瑕疵・不備に基づくもの	○		
不可抗力※	不可抗力による施設・設備の復旧費用	○		
	不可抗力による管理運営の中断			○

※ 不可効力：暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、戦乱、内乱、テロ、侵略、暴動、ストライキ及び伝染病・感染症の流行等

(5) 業務実施上の留意事項

ア 関係法令等の遵守について

業務を遂行するうえで、関係する法令等を遵守することとします。

なお、指定期間中にこれらの法令等に改正があった場合は、改正された内容とします。

<主な関連法令>

- (ア) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (イ) 横浜市営住宅条例（平成 9 年 2 月条例第 1 号）
- (ウ) 横浜市営住宅条例施行規則（平成 9 年 3 月規則第 44 号）
- (エ) 横浜市改良住宅条例（昭和 37 年 3 月条例第 7 号）
- (オ) 横浜市改良住宅条例施行規則（昭和 37 年 5 月規則第 44 号）
- (カ) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (キ) 横浜市個人情報の保護に関する条例（令和 4 年 12 月条例 38 号）
- (ク) 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月条例第 51 号）
- (ケ) 労働関係法令（労働基準法、労働組合法、労働安全衛生法、職業安定法、最低賃金法、労働者派遣法、男女雇用機会均等法、育児・介護休業法及び雇用保険法等）
- (コ) 建物・設備の維持保全関係法令（建築基準法、消防法、電気事業法、水道法及び建築物における衛生的環境の確保に関する法律等）
- (サ) 環境法令等（エネルギーの使用の合理化に関する法律及び地球温暖化対策の推進に関する法律等）
- (シ) 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）
- (ス) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和 2 年法律第 60 号）

イ 業務の基準・評価について

- (ア) 事業計画書・事業報告書等の提出

指定管理者は、単年度の運営状況だけではなく、指定期間内の継続的改善の仕組みを検討し、毎年度、事業計画書及び事業報告書等を作成し、横浜市に提出します。これらの提出物については、公表することとします。なお、事業計画書及び事業報告書等の内容については、協定等において定めます。

- (イ) 自己評価の実施

業務の質やサービスの向上を図ることを目的に、利用者等から施設運営に関する意見を聴取し、年 1 回以上、自己評価を実施することとします。

- (ウ) 第三者評価の実施

横浜市では、客観的な視点からの評価を受けることで、指定管理者が自ら必要な業務改善を行い、サービスの質の向上等を図ることを目的として、第三者評価の受審を指定管理者の義務としています。

指定管理者は、選定評価委員会による評価を受けることとし、これらの結果は横浜市のウェブサイト上で公表されます。

なお、受審時期は、指定期間の 2 年目又は 3 年目のいずれかのうち横浜市との協議により定める時期を原則とし、横浜市から選定評価委員会への出席、資料の提出及び報告等を求められたときは、これに応じる必要があります。

- (エ) 業務の基準を満たしていない場合の措置

横浜市は、指定管理者の業務が基準を満たしていないと判断した場合、指定管理者が必要

な改善措置を講じるよう指示を行います。それでも改善が見られない場合、横浜市は地方自治法第 244 条の 2 第 11 項に基づき、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を停止する場合があります。

この場合、横浜市に生じた損害は指定管理者が賠償するものとします。また、指定管理者は、次期指定管理者が円滑かつ支障なく管理運営を行うことができるよう、必要な引継ぎを行うものとします。

ウ その他

(ア) 個人情報の保護について

指定管理者が管理業務を実施するにあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）に規定される「個人情報取扱事業者」として、同法の定める義務規定を遵守するとともに、協定等において横浜市が示す「個人情報特記事項」を取り交わすものとし、個人情報を適正に取り扱うことが必要です。

また、同法に基づく保有個人データの開示等の請求について、手続等の統一化を図るため、協定等において、横浜市が示す「指定管理者の保有する保有個人データの開示等の請求に関する標準規程」に準拠して、指定管理者が「保有する保有個人データの開示等の請求に関する規程」を作成し、保有個人データの開示等の請求に対して適切に対応することとします。

さらに、横浜市等が実施する個人情報保護に関する必要な研修に参加するとともに、従事者に対して必要な研修を行うこととします。

(イ) 情報公開の実施について

指定管理者が管理業務を実施するにあたっては、「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」（平成 12 年 2 月横浜市条例第 1 号）の規定に準じて、情報公開の対応を適切に行うことが必要です。

また、協定等において、横浜市が示す「指定管理者の情報の公開に関する標準規程」に準拠して、指定管理者が「情報公開規程」を作成し、文書等の開示の申出に対して適切に対応することとします。

(ウ) 事故への対応・損害賠償について

指定管理者は、施設において事故防止に努めるとともに、発生した事故への損害賠償等の対応に関して、次のとおり義務を負うこととします。

- a 指定管理者の責めに帰すべき事由により、横浜市又は第三者に損害を与えた場合には、指定管理者においてその損害を賠償しなければなりません。
- b 施設における事故防止及び事故発生時の対応に備えて、指定管理者はあらかじめ事故防止・事故対応マニュアルを定めるとともに、事故発生時には直ちにその旨を横浜市へ報告しなければなりません。
- c 指定管理者は、損害保険会社により提供されている指定管理者に対応した施設賠償責任保険に加入し、当該保険からの保険金により損害賠償責任に対応するものとします。なお、対人補償の保険金額は 1 億円以上とし、横浜市を追加被保険者とします。

(エ) 苦情・要望について

指定管理者は利用者等から寄せられる苦情や要望に十分応えることのできる体制を整え、

横浜市に適切に報告することとします。

(㉒) 事業の継続が困難となった場合の措置

a 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

横浜市は地方自治法第 244 条の 2 第 11 項に基づき、指定の取り消しをすることができるものとします。その場合は横浜市に生じた損害は指定管理者が賠償するものとします。また、指定管理者は、次期指定管理者が円滑かつ支障なく本施設の管理運営業務を遂行できるよう、次期指定管理者に対して引継ぎを行うものとします。

b 当事者の責めに帰することができない事由による場合

横浜市及び指定管理者双方の責めに帰することができない事由により、事業の継続が困難になった場合は、事業継続の可否について協議するものとします。

(㉓) 協定書の解釈に疑義が生じた場合等の措置

協定書の解釈に疑義が生じた場合又は協定書に定めのない事項が生じた場合については、横浜市と指定管理者は誠意を持って協議するものとします。

(㉔) 公租公課

指定管理者は法人に係る市民税等の納税義務者となる可能性がありますので、横浜市財政局法人課税課、所轄の県税事務所及び税務署にお問合せください。

(㉕) 施設情報等の定期的報告

建物・設備の維持保全の状況について、指定管理者が各種点検により確認し、横浜市に報告します。確認及び報告は、「横浜市市営住宅等指定管理者管理業務細目」の住宅及び共同施設（駐車場を除く）の維持、修繕、報告等に関すること及び各仕様書に基づいて行います。

(㉖) 災害等発生時の対応

市営住宅は、現段階では横浜市防災計画等に被災者の住宅確保としての位置づけがあるため、指定管理者は、別途横浜市と「災害時等における施設利用の協力に関する協定」を締結のうえ、横浜市の「指定管理者災害対応の手引き」に従っていただきます。また、横浜市より危機発生時の体制整備等を求められることがあります。

また、現段階では、横浜市防災計画等に位置づけがない場合でも、危機発生時の状況によっては、随時、施設に協力を求める可能性があり、指定管理者はそれに協力するよう努める義務があります。

(㉗) 廃棄物の対応

指定管理者は、管理事務所から発生する廃棄物の抑制に努めるとともに、横浜市の分別ルールに沿って適切に分類を行い、可能な限り資源化していくなど「横浜市一般廃棄物処理基本計画」等に沿った取組を推進することとします。

(㉘) 横浜市暴力団排除条例の遵守

横浜市暴力団排除条例の施行(平成 24 年 4 月 1 日)にともない、指定管理者は当該条例の趣旨に則り、適正に施設の管理運営を行ってください。

(㉙) 横浜市中心企業振興基本条例を踏まえた取組の実施

横浜市では、平成 22 年 4 月 1 日より本条例を施行し、市内中小企業への優先発注の徹底に努めています。

指定管理者は、本条例の趣旨を踏まえ、修繕等の発注、物品及び役務の調達等にあたって、市内中小企業への優先発注に努めるものとします。

なお、横浜市は本施策の取組状況を確認するため、指定管理者に対して、指定期間中の発注状況についての調査を実施する場合があります。

(ス) 財務状況の確認

安定的な管理運営が確保されているかを確認するため、横浜市は年度に1回、指定管理者となっている団体（共同事業体の場合は、全ての構成団体）について、財務状況の確認を行います。そのため、各団体から財務諸表等の財務状況について確認できる書類を提出していただく必要があります。

(セ) ウェブサイトについて

指定管理者は、ウェブサイト等インターネットを利用して情報を受発信する場合は、全ての人が安全かつ適切に情報を得られるよう、セキュリティを確保し、アクセシビリティに配慮することとします。

(ソ) 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律に基づく合理的配慮の提供

指定管理者は、障害者から現に社会的障壁の除去を必要としている旨の意思の表明があった場合において、その実施に伴う負担が過重でないときは、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する横浜市職員対応要領」を参考に合理的配慮の提供に努めることとします。

(タ) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の遵守

指定管理者は、賃貸住宅管理業の登録と賃貸住宅管理業者の業務における義務を順守する必要があります。

(チ) その他市政への協力

その他環境対策や区局の運営方針等、市政に関して協力するよう努めることとします。

(ツ) その他

その他、記載のない事項については、横浜市と協議を行うこととします。

5 公募及び選定に関する事項

(1) 公募スケジュール

ア 公募のお知らせ	令和5年5月22日（月）
イ 公募要項の掲載及び応募説明会申込期間	令和5年5月22日（月）から令和5年6月1日（木）まで
ウ 応募説明会	令和5年6月5日（月）
エ 公募要項等に関する質問受付	令和5年6月5日（月）から令和5年6月9日（金）まで
オ 質問への回答	令和5年6月19日（月）頃（予定）
カ 応募書類の受付期間	令和5年6月26日（月）から令和5年6月30日（金）まで
キ 審査・選定（面接審査実施）	令和5年8月下旬
ク 選定結果の通知・公表	令和5年9月上旬
ケ 指定管理者の指定	令和5年12月中旬（予定）
コ 指定管理者との協定締結	令和6年2月上旬（予定）

(2) 公募手続について

ア 公募のお知らせ

指定管理者の公募について、横浜市建築局のホームページに掲載し、広くお知らせします。

イ 公募要項の掲載期間

令和5年5月22日（月）から令和5年6月1日（木）まで横浜市建築局ホームページに掲載します。

URL : <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/joho/jutakukanri/shiteikanri/r05sentei.html>

ウ 応募説明会

応募方法及び応募書類等に関する説明会を次のとおり開催します。応募を予定される団体は、必ず御参加ください。当日は、本公募要項は配布しませんので、各自で御持参ください。

(ア) 開催日時

令和5年6月5日（月）午後3時から午後4時まで

(イ) 開催場所

横浜市中区尾上町5-80 神奈川中小企業センタービル13階 第2会議室

(ウ) 参加人数

各団体2名以内とします。

(エ) 申込方法

参加を希望される団体は、令和5年6月1日（木）午後5時までに、E-mailで「横浜市営住宅指定管理応募説明会申込書」を建築局市営住宅課管理係に送付してください。

また、応募説明会への参加は、応募資格に含まれておりますので、応募を予定されている事業者については、必ず応募説明会へ御出席ください。

なお、説明会当日は、駐車場の確保はありませんので、公共交通機関を御利用ください。

エ 公募要項等に関する質問の受付

公募要項の内容等に関する質問を次のとおり受け付けます。

(ア) 受付期間

令和5年6月5日（月）から令和5年6月9日（金）午後5時まで

(イ) 受付方法

E-mailで「公募質問書」を建築局市営住宅課管理係に送付してください。

なお、電話でのお問合せには応じかねますのであらかじめ御了承ください。

オ 質問への回答

令和5年6月19日（月）（予定）に、次のホームページに回答を公表します。

URL : <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/joho/jutakukanri/shiteikanri/r05sentei.html>

カ 応募書類の受付

(ア) 応募書類

P.13「5(4) 応募手続について」を参照

(イ) 受付期間

令和5年6月26日(月)から令和5年6月30日(金)午後5時まで

(ウ) 受付方法

建築局市営住宅課まで、持参いただくか又は記録が残る送付方法(簡易書留等)で御提出ください(受付期間内必着)。

(エ) 提出先

〒231-0005 横浜市中区本町6-50-10 24階 建築局市営住宅課管理係 宛

(3) 審査及び選定の手続について

ア 審査方法

応募書類の受理後、建築局市営住宅課において資格審査を行います。その後、選定評価委員会で審査を行い、その結果に基づき、横浜市建築局長が指定候補者及び次点候補者を選定します。

審査は、応募者の提出書類及び面接審査等に基づき、指定管理者評価基準項目に従い総合的に実施します。また、面接審査では事業計画書についてプレゼンテーションを行っていただき、質疑を行います。このため、団体の代表者又は団体職員(応募団体の職員に限る)合計3名までの出席をお願いします。

面接審査に係る詳細は、応募者に後日お知らせいたします。

なお、選定評価委員会による審査及び横浜市建築局長による選定後、市会の議決を経て横浜市建築局長が指定の通知を行うことにより、市営住宅の指定管理者として正式に指定されます。

イ 選定評価委員会(敬称略、50音順)

氏名	所属等
大江 守之	慶應義塾大学名誉教授
鈴木 野枝	弁護士
富澤 雅之	税理士
中島 礼子	公益社団法人神奈川県社会福祉士会横浜支部幹事

ウ 会議の公開

選定評価委員会の会議は、原則公開とします。ただし、公開しないことが適当であると選定評価委員会が判断した場合は、会議の一部又は全部を公開しないこととします。

エ 評価基準項目について

評価項目	配点	
1 基本事項（団体の状況）	20	
（１）市営住宅を管理するための基本方針		5
（２）財務の健全性		5
（３）住宅の管理実績		10
2 管理に関する提案	101	
（１）管理事務所の配置の考え方		9
（２）管理体制の考え方		12
（３）人材育成・コンプライアンス等の取組		11
（４）使用料徴収		10
（５）入居者等からの相談・苦情等への対応		15
（６）各種手続き案内、高齢者・障害者等への配慮		8
（７）災害対応等		10
（８）個人情報保護		11
（９）共用部分代行管理		15
3 応募価格及びコスト縮減	26	
（１）適正な応募価格		16
（２）修繕の体制・修繕費縮減策		10
小計	147	
4 その他	16	
（１）自主事業に対する提案事業 （野庭住宅・野庭団地地域活動支援）Cブロックのみ		4
（２）自主事業（課題）に対する提案事業		12
総合計	163	

※ 市内中小企業等の応募については、総合点のうち5%加点することとします。共同企業体による応募の場合は、代表団体が市内中小企業等である場合に適用します。

オ 選定結果の通知及び応募書類の公表

選定結果は、応募者に対して速やかに通知します。また、選定の経過及び結果は、横浜市建築局のホームページへの掲載等により公表します。

URL : <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/joho/jutakukanri/shiteikanri/r05sentei.html>

なお、指定候補者の応募書類については、原則として、指定の議決後に公表します。

カ 指定管理者の指定

市会の議決後に、指定管理者として指定します。（令和5年12月下旬予定）

キ 指定管理者との協定締結

P.16「6 協定及び準備に関する事項」を参照

(4) 応募手続について

次の応募書類をアから順に並べ、原本を1部、写しを6部提出してください。なお、写しの書類のうち5部はファイル綴り（うち、4部はフラットファイルとする。）とし、1部についてはファイルやステープラー等で留めず、クリップ留めで提出してください。いずれも各書類にはページ数及びインデックスを付けてください。また、用紙サイズは原本でサイズが決まっているもの以外は、A4サイズに統一してください。

応募書類提出時に、電子データ（Word、Excel 又は pdf 形式）が入った CD-ROM 1枚を併せて提出してください。

なお、カについては、県警照会用にエクセルファイルでの提出をお願いします。

ア 指定申請書（様式1）（横浜市営住宅条例施行規則第34条第1項 様式）

イ 事業計画書（様式2）

※団体名は応募説明会出席時に建築局市営住宅課から団体ごとに配付する3ケタの数字に置き換え、本文中にも団体名称等を記載しないで伏せた形で作成してください。なお、複数ブロックに応募する際も、同じ番号を使用してください。

ウ 収支予算書（様式3）

※団体名は応募説明会出席時に建築局市営住宅課から団体ごとに配付する3ケタの数字に置き換え、本文中にも団体名称等を記載しないで伏せた形で作成してください。なお、複数ブロックに応募する際も、同じ番号を使用してください。

エ 賃金水準スライドの対象となる人件費に関する提案書（様式 賃-1）

※「指定管理者制度における賃金水準スライドの手引き」より

オ 団体の概要（様式4）

カ 申請団体役員等氏名一覧表（様式5）及び様式のエクセルファイルデータ

キ 欠格事項に該当しない宣誓書（様式6）

ク 定款、規約その他これらに類する書類

ケ 履歴事項全部証明書（法人のみ。応募書類の受付期間の最終日時点の情報がわかるもの。）

コ 指定申請書を提出する日の属する事業年度の収支予算書及び事業計画書並びに前事業年度の収支計算書及び事業報告書（様式自由）

サ 直近3か年の事業年度の貸借対照表、財産目録、損益計算書等。任意団体においては、これらに類する書類

シ 納税証明書 その3の3^{*1}（公募要項の配布開始日以降に発行されたもの。）

ス 横浜市税の納税状況調査の同意書（様式7）^{*1}

応募時点で横浜市に対して納税義務のない団体についても提出の必要があります。なお、指定管理者として指定された後は、この同意書を基に、毎年度横浜市への納税状況（横浜市の課税状況の有無を含め）について状況調査を行います。

セ 労働保険（労災・雇用）の加入を確認できる書類^{*2}

労働局、労働基準監督署又は労働保険事務組合発行の労働保険料の領収書の写し（直近の1回

分)等

ソ 健康保険の加入を確認できる書類^{※2}

年金事務所又は健康保険組合発行の健康保険料の領収書の写し(直近の1回分)等

タ 厚生年金保険の加入を確認できる書類^{※2}

年金事務所又は健康保険組合発行の厚生年金保険料の領収書の写し(直近の1回分)等

チ 団体の現在の組織、人事体制を示す人事労務関係の書類(就業規則、給与規定等)

ツ 設立趣旨、事業内容のパンフレットなど団体の概要がわかるもの

※1 収益事業等を実施していないことにより、法人税・法人市民税の申告義務がなく、かつ実際に申告税額がない公益法人又は人格のない社団等の場合は、「法人税及び法人市民税の課税対象となる収益事業等を実施していないことの宣誓書(様式8)」を提出してください。

※2 各種社会保険への加入の必要がないため、セ、ソ及びタの提出ができない場合は、「労働保険、健康保険及び厚生年金保険の加入の必要がないことについての申出書」(様式9)を提出してください。

※3 共同事業体として応募する場合は、上記アからエまでに加えて、代表団体を含む全ての構成団体に関する上記オからチまでを提出してください。その際、次の2点をカに添付してください。

オー(ア) 共同事業体の結成に関する申請書(様式4-2)

オー(イ) 共同事業体連絡先一覧(様式4-3)

※4 その他、必要に応じて、追加で書類の提出を求める場合があります。

(5) 応募条件等について

ア 応募者の資格

(ア) 法人その他の団体、または複数の法人等が共同する共同事業体(以下「団体」という)

(イ) 基準日現在(令和5年3月31日)、共同住宅(賃貸のみ)を1,000戸以上管理していること。共同事業体での応募の場合は、構成団体のうちの代表団体が1,000戸以上管理していること。

(ウ) 応募説明会に出席していること

イ 欠格事項

次に該当する団体は、応募することができません。

(ア) 法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税等の租税を滞納していること

(イ) 労働保険(雇用保険・労災保険)及び社会保険(健康保険・厚生年金保険)への加入の必要があるにもかかわらず、その手続を行っていないこと

(ウ) 会社更生法・民事再生法による更生・再生手続中であること

(エ) 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を受けたものであること

(オ) 地方自治法施行令第167条の4の規定により、横浜市における入札参加を制限されていること

- (カ) 選定評価委員が、応募しようとする団体の経営または運営に直接関与していること
- (キ) 暴力団（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をいう。）又は暴力団経営支配法人等（横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号）第2条第5号に規定する暴力団経営支配法人等をいう。）であること

※本項目については、提出いただく「申請団体役員等氏名一覧表（様式5）」により、横浜市から神奈川県警察本部に対し調査・照会を行います。

- (ク) 2年以内に労働基準監督署からは正勧告を受けていること（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ないこと）
- (ケ) 賃貸住宅の運営に必要な、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）に基づく賃貸住宅管理業者としての資格を有していないこと。ただし、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第37条に該当する場合は、この限りでない。

ウ 共同事業体に関する取扱い

共同事業体の場合には、構成する全ての団体が欠格事項の(ア)から(ク)までのいずれにも該当しないとともに、次の事項を満たしていることが必要です。

- (ア) 賃貸住宅の運営に必要な、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）に基づく賃貸住宅管理業者としての資格を、代表団体が有していること。ただし、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第37条に該当する場合は、この限りでない。
- (イ) 協定締結時まで、代表団体及び責任分担を明確に定めた組合契約を締結し、組合契約書の写しの提出が可能であること

エ 公募要項の承諾

応募者は、応募書類の提出をもって、本公募要項の記載内容を承諾したものとみなします。

オ 接触の禁止

選定委員、横浜市職員その他の本件関係者に対して、本件応募について直接・間接を問わず接触を禁じます。

カ 同一ブロックにおける重複応募の禁止

応募は、一団体につき、一案とします。複数の応募はできません。また、一つの団体が複数の共同事業体に参加し、同一ブロックに応募することも認められません。

キ 応募内容変更・追加の禁止

提出された書類の内容の変更又は書類の追加はできません。ただし、選定評価委員会が認めた場合はこの限りではありません。

ク 団体職員以外による、次の行為の禁止

応募にあたって、応募団体（共同事業体に当たっては構成団体）の職員以外が、次の行為を行うことを禁止します。

- (ア) 応募説明会への代理出席
- (イ) 事業計画書等、提出書類の作成（作成に関する技術的な助言等は可とします）
- (ウ) 選定評価委員会の面接審査への出席

ケ 応募者の失格

応募者が次の事項に該当した場合は、失格となることがあります。

- (ア) オ～クまでの禁止事項に該当するなど、本公募要項に定める手続を遵守しない場合
- (イ) 応募書類に虚偽の内容を故意に記載した場合

コ 応募書類の取扱い

応募書類は理由を問わず返却しません。

サ 応募書類の開示

指定管理者及び指定候補者の応募書類については、「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」に基づく情報開示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ることとなります。

その他、横浜市が必要と認めるときは、提出書類の全部又は一部を使用できるものとします。

シ 応募の辞退

正当な理由がある場合に限り、応募書類を提出した後に辞退することを認めます。その際には、「辞退届（様式 10）」を提出してください。

ス 費用負担

応募に関して必要となる費用は団体の負担とします。

セ 提出書類の取扱い・著作権

横浜市が提示する設計図書（平面図等）の著作権は横浜市及び設計者に帰属し、団体の提出する応募書類の著作権は作成した団体に帰属します。

(6) 最低基準の設定について

応募団体が1団体のみの場合であっても、最低基準（自主事業を除いた総合計点のうち6割）に満たないときは選定されず、再度公募を行うこととします。次点候補者となるためにも、最低基準を満たすことが必要です。なお、財務状況の評価が著しく低い場合は、選定から除外する場合があります。

(7) 指定候補者の議決による不指定の場合

選定評価委員会で、指定候補者として選定された団体が市会での議決で指定されなかった場合は、次点候補者がいるブロックについては、その団体を指定候補者として議会に諮ることとします。なお、次点候補者がいないブロックについては、再度公募・選定手続を行うこととします。

6 協定及び準備に関する事項

(1) 協定の締結

横浜市は、議会の議決を経て指定管理者として指定された後に、細目について協議を行い、基本協定を締結します。また、毎年度、指定管理料の金額等に関する年度協定を締結します。

なお、選定委員会による審査及び選定後、指定候補者と横浜市が協議を行い、仮協定を締結できることとします。

(2) 協定の主な内容

別紙のとおり

(3) 開始準備及び業務の引継ぎ

ア 開始準備

指定期間の開始までに準備業務として、①事業計画書作成業務、②横浜市との連携・調整業務、③共用部分の代行管理準備業務を行っていただきます。詳細については指定候補者に提示します。

イ 業務の引継ぎ

指定管理者が現在の指定管理者と変更になった場合には、次期指定管理者と現在の指定管理者との間で各々の費用負担により引継ぎ等を行っていただきます。

(4) 指定候補者及び次期指定管理者の変更

横浜市は、市会の議決を経るまでの間に、指定候補者を指定管理者に指定することが著しく不相当と認められる事情が生じた場合には、指定しないことができるものとします。また、指定から指定期間開始までの協議の過程において指定管理業務の実施が困難であることが明らかになった場合及び協議が成立しない場合には、当該団体の指定を取り消すことができるものとします。

上記の場合には、次点候補者を指定候補者として、協議を行い、指定管理者の候補団体として市会に議案を提出します。

なお、市会の議決が得られなかった場合においても、当該施設に係る業務及び管理の準備のために支出した費用については、一切補償しません。

(5) 指定取消及び管理業務の停止等

指定管理者が行う施設の管理の適正を期すために横浜市が行う指示に従わないとき、その他指定管理者による管理を継続することが適当でないとき認められるときは、地方自治法第244条の2第11項の規定に基づき、指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理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。

指定取消又は管理業務の停止を行う必要がある場合の例として、次のようなものが考えられます。

ア 当該施設の設置条例又は協定の規定に違反したとき

イ 地方自治法第244条の2第10項の規定に基づく報告の要求又は調査に対して、これに応じず又は虚偽の報告を行い、若しくは調査を妨げたとき

ウ 地方自治法第244条の2第10項の規定に基づく指示に従わないとき

エ 当該施設の指定管理者公募要項に定める資格要件を失ったとき

オ 申込み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

カ 指定管理者の、経営状況の悪化や組織再編行為等により管理業務を継続することが不可能又は

著しく困難になったと判断されるとき

- キ 指定管理者の、指定管理業務に直接関わらない法令違反等により、当該団体に管理業務を継続させることが、社会通念上著しく不相当と判断されるとき
- ク 指定管理者の責に帰すべき事由により管理業務が行われないとき
- ケ 不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、戦乱、内乱、テロ、侵略、暴動、ストライキ及び伝染病・感染症等の流行などの横浜市又は指定管理者の責に帰することのできない自然的又は人為的な現象を言う）により管理業務の継続が著しく困難になったと判断されるとき
- コ 指定管理者から、指定の取消又は管理業務の全部若しくは一部の停止を求める書面による申し出があったとき
- サ 当該施設が、公の施設として廃止されることとなったとき
- シ その他、横浜市が当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるとき

指定管理者の責に帰すべき事由により指定取消又は管理業務の停止を行った場合には、指定管理料の減額、既に支出した指定管理料の返還又は横浜市に損害が発生した場合の損害賠償の支払い等を求めることがあります。

また、指定管理者が、横浜市の実施する指名競争入札に参加する資格を有する者であり、指定期間中に「横浜市指名停止等措置要綱」に定める措置要件に該当するときは、同要綱に基づく指名停止を行います。