

高知市営住宅及び共同施設指定管理者 募集要項

1 対象施設の概要

(1) 名称

高知市営住宅及び共同施設（以下「市営住宅等」という。）

別表1「高知市営住宅等一覧表」のとおり

(2) 所在地

別表1「高知市営住宅等一覧表」のとおり

(3) 設置目的

ア 高知市営住宅は、公営住宅法(昭和26年法律第193号。以下「公住法という。）」、住宅地区改良法(昭和35年法律第84号。以下「改良法」という。)等法律の目的に応じ、住宅及び自転車置き場や倉庫等の付帯施設が整備されている。

管理戸数が最多である公営住宅においては、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅として住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で供給し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし整備されたもので、その他の住宅においても、イのとおり目的に応じた住宅供給を行っており、また、児童遊園や集会所等の共同施設においては入居者の共同の福祉のために必要な施設として整備されている。

イ その他の住宅

(ア) 改良住宅

不良住宅が密集する地区の環境改善を図る整備の際に、住宅を失う者の為に整備された住宅

(イ) コミュニティ住宅

土地区画整理事業等に伴い住宅を失う者のために整備された住宅

(ウ) 都市再生住宅

市街地再開発事業等に伴い住宅を失う者のために整備された住宅

(エ) 特定公共賃貸住宅

過疎地域の人口定住策として中堅所得者の者に供給する目的で整備された住宅

(オ) 地域活性化住宅

移住定住を促進し中山間地域の活性化を図る目的で整備された住宅

(カ) 新規就農者住宅

新規就農者の育成を目的に整備された住宅

(4) 施設概要

別表1「高知市営住宅等一覧表」のとおり

その他、住宅政策課が所管する児童遊園や市営住宅跡地等も対象となります。また、指定の期間内に新たに供給される市営住宅等や用途廃止となる市営住宅等も管理の対象となりますが、総管理戸数の大幅な変動はない見込みです。

2 指定期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日までの5年間の予定

3 指定管理者に代行させる業務等の範囲

高知市営住宅条例（平成9年条例第32号。以下「条例」という。）第67条に規定する以下の業務です。詳細は、別添「高知市営住宅及び共同施設指定管理者 仕様書」のとおりです。

- (1) 入居者の募集に関する業務
- (2) 入居，退去等の手続に関する業務
- (3) 市営住宅及び共同施設の維持管理に関する業務
- (4) 前3号に掲げるもののほか，市営住宅及び共同施設の設置目的を達成するために市長が必要と認める業務

4 指定管理料

(1) 指定管理料

上記に定める指定期間における各年度の管理運営業務に係る費用の参考価格は356,767,000円（消費税及び地方消費税，事業所税その他一切の経費を含む。）です。うち空家補修分99,510,000円，ブロック塀改修分5,350,000円とします。

指定管理料の提案額の算定に当たっては，消費税及び地方消費税の税率を現行税率（10%）で計算してください。

なお，各年度の指定管理料は，予算案の議決を経て決定するものであり，提案される指定管理料は，指定候補者を選定する上での参考資料として使用するものです。各年度の指定管理料を保証するものではありません。

提案された指定管理料が参考価格を上回っている場合は，指定候補者として選定しない場合があります。

(2) 指定管理料の支払

各年度の指定管理料は，年度ごとに協定を締結し，当該協定で定める支払い方法により支払います。

(3) 指定管理料の精算・不精算

指定管理業務を市が示した管理の基準どおりに確実に実施する中で，経費の節減など指定管理者の経営努力により生み出された余剰金については，原則として精算による返還を求めません。また，年度ごとに締結する協定に定める指定管理料を超過した場合についても，原則として指定管理料の補填は行いません。ただし，年度実績報告時において空家補修分の実績額が予算額の95%を下回った場合には，予算額の95%と当該実績額との差額に当たる金額を返還するものとします。

ブロック塀改修分に係る費用については，各年度の予算の範囲内において，実費精算となります。

5 施設使用料等の取扱い

施設の使用又は利用に係る料金（収入）は全て高知市に帰属します。

6 自主事業の実施

条例第 67 条第 3 項の規定に基づき自主的に事業を行い、料金を定める場合は、高知市の承認を得て、自らの責任において決定し、自らの収入として収受します。

7 申請資格

- (1) 指定期間中、安全かつ円滑に市営住宅等を管理運営できる法人その他の団体（以下「団体等」という。）であり、個人でないこととします。法人格の有無は問いません。
- (2) サービスの向上又は効率的な運営を図るため、複数の団体が共同企業体を構成して応募することもできます。この場合は、あらかじめ共同企業体結成の協定書により定められた代表者が、申請手続き等を行うものとします。
- (3) 資本（出資）金等が 300 万円以上であること。
- (4) 高知市内に本店を有しているものであること。
- (5) 公募説明会に参加すること。なお、複数の団体が共同企業体を構成して応募する場合には、構成する全ての団体が、説明会に参加すること。

なお、申請時点で、高知市内に本店を有していない団体等であっても、高知市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則（平成 17 年規則第 126 号）第 5 条に規定する高知市公の施設に係る指定管理者指定通知書に記載する通知日（指定管理者の指定に関する議案の議決日から 2 週間程度。以下「指定管理者指定通知日」という。）から 2 か月以内に設置（本店の高知市への移転を含む。）できる団体等であれば申請可能とします。

※共同企業体による申請の場合は、申請時点で、構成団体等のうち 2 分の 1 以上の団体等の本店が本市に設置されていること。

- (6) 次のいずれかに該当する団体等（共同企業体の構成員が該当する場合を含む。）は、申請できません。また、協定締結までの期間に該当することとなった場合は、指定管理者としての資格を喪失したものとします。
 - ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により、本市の一般競争入札等の参加を制限されている団体等
 - イ 高知市から指定管理者の指定を取り消され、その取消の日から 1 年を経過しない団体等
 - ウ 高知市から指定管理者の業務の全部又は一部を停止され、停止期間満了の日から 6 か月を経過しない団体等
 - エ 税（国税（法人税及び消費税）、高知県税及び高知市税（高知市に事業所を設置していない事業所は、本店の届出をしている自治体の税））を滞納している団体等
 - オ 法人以外の団体にあつては、団体等の代表者が、税を滞納している団体等
 - カ 手形又は銀行取引停止処分がなされ、又は支払停止事由が発生し、これが改善して

- いない団体等
- キ 差押, 仮差押又は仮処分がなされ, これが解消していない団体等
- ク 破産, 会社整理又は特別清算その他倒産等に関する法律の手續について申立て (債権者が申立てを行った場合を除く。5(6)ケにおいて同じ。) がなされた団体等
- ケ 会社更生又は民事再生の手續について申立てがなされ, この手續が終了していない団体等
- コ 当該公の施設の管理運営に必要な許認可等について, 監督官庁から許認可等を取り消され, その取消しの日から1年を経過しない団体等
- サ 当該公の施設の管理運営に必要な許認可等について, 監督官庁から許認可等の停止処分を受け, 又はその停止期間満了の日から3か月を経過しない団体等
- シ 当該公の施設の管理運営に必要な許認可等について, 監督官庁から指導を受け, その状況が改善していない団体等
- ス 次に掲げる者が, 支配人, 無限責任社員, 取締役, 監査役若しくはこれらに準ずべき地位に就任し, 又は, 実質的に経営等に関与している団体等
 - (7) 暴力団員 (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条に規定する暴力団員をいう。)
 - (i) 高知市議会議員及び高知市長
- セ 公募説明会に参加しなかった団体等

8 公募及び選定スケジュール

公募及び選定のスケジュールは, 以下のとおりです。

(1) 募集要項の配布期間	令和6年7月1日(月)～7月18日(木)
(2) 公募説明会(施設見学会はなし)	令和6年7月22日(月)
(3) 質問書提出及び資料の閲覧期間	令和6年7月23日(火)～8月5日(月)
(4) 質問に対する回答	令和6年8月14日(水)～8月19日(月)
(5) 申請書の提出期間	令和6年8月20日(火)～9月13日(金)
(6) 書類審査	令和6年9月中旬～9月下旬
(7) 高知市指定管理者審査委員会(以下「審査委員会」という。)による審査「プレゼンテーション」	令和6年9月下旬～10月中旬
(8) 選定結果の通知	令和6年10月下旬
(9) 議会提案	令和6年12月上旬
(10) 指定管理者の指定及び指定通知	令和6年12月定例市議会議決により指定, 議決日から2週間程度で通知
(11) 管理運営業務の詳細について協議	令和6年12月下旬から

※ 審査委員会は, 申請者の採点及び順位付けを行うことが主な役割です。市は, 審査結果を踏まえ, 指定候補者(指定管理者として指定すべく市議会に提案する団体等)を選定し

ます。指定管理者の指定は、議会の議決を要しますので、議決が得られて正式決定となり、それまでは指定候補者として扱われます。

9 募集要項等の配布

(1) 配布方法

窓口で配布します。窓口に来所することが難しい場合は、高知市ホームページからダウンロードしてください。郵送による配布は行いません。

ア 配布期間

令和6年7月1日（月）～7月18日（木）

ただし、窓口配布は、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178条）に規定する休日（以下「祝日法による休日」という。）を除きます。

イ 窓口配布時間

午前8時30分～正午、午後1時～午後5時15分

ウ 配布場所

高知市都市建設部住宅政策課

〒780-8571

高知市本町5丁目1番45号 高知市役所本庁舎5階

電話番号 088-823-9463

FAX番号 088-823-9374

エ 高知市ホームページアドレス

<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/60/shiteikanrishaboshu2024.html>

(2) 配布資料

ア 高知市営住宅及び共同施設指定管理者 募集要項

イ 高知市営住宅及び共同施設指定管理者 仕様書

ウ 高知市営住宅及び共同施設 各業務内容説明書

エ 高知市営住宅及び共同施設 設備保守点検等説明書

オ 高知市営住宅及び共同施設管理運営に関する基本協定書（案）（名称仮）

カ 高知市営住宅及び共同施設管理運営に関する年度協定書（案）（名称仮）

キ 高知市営住宅及び共同施設の指定管理に係るリスク分担表（以下「リスク分担表」という。）

ク 高知市営住宅及び共同施設の指定管理者選定基準書（以下「選定基準書」という。）

ケ 条例，高知市営住宅条例施行規則（平成9年規則第86条），高知市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例（平成17年条例第69号），高知市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則及び指定管理者業務評価指針

コ 高知市公の施設に係る指定管理者公募説明会参加申込書（様式ア）

サ 高知市公の施設に係る指定管理者指定申請に関する質問書（様式イ）

- シ 高知市公の施設に係る指定管理者指定申請辞退届出書（様式ウ）
- ス 高知市公の施設に係る指定管理者指定申請書（様式1）
- セ 団体の概要書（様式2）
- ソ 事業計画書（様式3）
- タ 高知市営住宅及び共同施設の管理運営に関する収支予算書（様式4-1）
- チ 高知市営住宅及び共同施設令和 年度収支予算書内訳（様式4-2）
- ツ 情報非公開希望申立書（様式5）
- テ 共同企業体結成届出書（様式6-1）
- ト 委任状（様式6-2）
- ナ 指定管理者の指定申請に関する誓約書（様式7）
- ニ 公の施設の管理に係る協定の締結に当たっての個人情報の取扱いに係る安全管理措置に関する誓約書
- ヌ 別表1「高知市営住宅等一覧表」
- ネ 別表2「令和3年度から令和5年度指定管理業務実績資料」

10 公募説明会（施設見学会はありません。）

申請方法、申請書類、管理運営業務等について説明会を開催します。出席は、必須としますので、必ず参加してください。複数の団体が共同企業体を構成して応募する場合には、構成する全ての団体が、説明会に参加することが必要です。

(1) 日時

令和6年7月22日（月）午後2時～4時頃

(2) 場所

高知市鷹匠町2丁目1番43号 高知市役所たかじょう庁舎3階

(3) その他

ア 参加人数は、1団体2名までとします。共同企業体を結成して申請する場合は、構成団体ごとに2名まで参加可能です。

イ 次のとおり申し込んでください。連絡のない場合は、説明会への参加はお断りする場合があります。

(7) 提出期間

令和6年7月1日（月）～7月19日（金）

ただし、窓口での提出は、土曜日、日曜日及び祝日法による休日を除きます。

(i) 窓口提出時間

午前8時30分～正午、午後1時～午後5時15分

(ii) 提出先

高知市都市建設部住宅政策課

〒780-8571

高知市本町5丁目1番45号 高知市役所本庁舎5階

電話番号 088-823-9463
FAX番号 088-823-9374
E-mail kc-171500@city.kochi.lg.jp
担当者 野瀬・澁谷

- (イ) 提出書類
高知市公の施設に係る指定管理者公募説明会参加申込書（様式ア）
- (ハ) 提出方法
窓口での提出又はFAX若しくは電子メールによる提出とします。

11 質問の受付等

(1) 提出期間

令和6年7月23日（火）～8月5日（月）

ただし、窓口での提出は、土曜日、日曜日を除きます。

(2) 窓口提出時間

午前8時30分～正午、午後1時～午後5時15分

(3) 提出先

高知市都市建設部住宅政策課
〒780-8571
高知市本町5丁目1番45号 高知市役所本庁舎5階
電話番号 088-823-9463
FAX番号 088-823-9374
E-mail kc-171500@city.kochi.lg.jp
担当者 野瀬・澁谷

(4) 提出書類

高知市公の施設に係る指定管理者指定申請に関する質問書（様式イ）

(5) 提出方法

窓口での提出又はFAX若しくは電子メールによる提出とします。

電話及び口頭による質疑は受け付けません。

メールの場合、表題に「高知市営住宅等指定管理の質問」とお書きください。

(6) 回答について

受け付けた全ての質問の内容及びその回答は、ホームページで公表します。

(7) 資料の閲覧

- ア 閲覧資料 市営住宅図面
- イ 閲覧場所 高知市都市建設部住宅政策課内
- ウ 閲覧期間 令和6年7月23日（火）～8月5日（月）
ただし、閲覧は、土曜日及び日曜日を除きます。

エ 閲覧時間 午後1時から午後5時まで

オ その他

- (ア) 閲覧資料は原則として建設時等の図面です。その後の修繕等により現況が図面と相違している場合もあります。管理に当たっては、現況を優先していただきます。
- (イ) 閲覧資料は市が現在把握しているもので、各住宅から抜き出した棟の図面となります。
- (ウ) 閲覧に当たっては、前日までに御連絡の上御来庁ください。
- (エ) 資料は閲覧のみとし、撮影複写等はできません。

12 申請

(1) 提出期間

令和6年8月20日(火)～9月13日(金)

ただし、窓口での提出は、土曜日及び日曜日を除きます。

(2) 窓口提出時間

午前8時30分～正午、午後1時～午後5時15分

(3) 提出先

高知市都市建設部住宅政策課

〒780-0870

高知市本町5丁目1番45号 本庁舎5階

担当者 野瀬・澁谷

(4) 提出方法

窓口での提出又は一般書留若しくは簡易書留による提出とします。ただし、一般書留又は簡易書留で提出する場合は、提出期限の令和6年9月13日午後5時15分までに確実に提出してください。郵便事故等による紛失や遅配などについては考慮しません。

(5) 提出書類

申請に際し、次に掲げる書類（以下「申請書類一式」という。）を提出してください。また、提出書類は、A4サイズとしてください。

なお、共同企業体を結成して申請する場合は、次のイ及びカからケまでについては、構成団体ごとに提出してください。

提出書類は、1部ごとにアから順に綴り、見出し等をつけてください。共同企業体にあつては、イ及びカからケまでの書類は構成団体ごとに綴じて小見出しをつけてください。

ア 高知市公の施設に係る指定管理者指定申請書（様式1）

イ 団体の概要書（様式2）

ウ 事業計画書（様式3）

※ 別途、プレゼンテーション用の事業計画書の概要版を作成し、提出してください。

様式は任意のもので差し支えありませんが、A4版片面2ページ以内とします。
なお、事業計画書の概要版は、原則として公表しますので、記載内容に留意してください。

エ 高知市営住宅及び共同施設の管理運営に関する収支予算書（様式4-1）

オ 高知市営住宅及び共同施設令和7～11年度収支予算書内訳（様式4-2）

※ 指定期間中の年度ごとに作成してください。ただし、毎年度の収支予算書内訳が同じであれば1枚の提出で差し支えありません。

カ 定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類

キ 法人にあつては、当該法人の登記事項証明書

※ 法人以外の団体にあつては、代表者の身分を証する書類、会則、構成員名簿等

ク 国税及び地方税の滞納がないことを証明する書類〔未納のないことの証明。国税（税目は、法人税と消費税）・高知県税・高知市税（高知市に事業所を設置していない事業所は、本店の届出をしている自治体の証明）〕

ケ 貸借対照表、収支決算書その他財務の状況の概要が分かる書類

コ 情報非公開希望申立書（様式5）

サ 共同企業体による申請に係る書類

(7) 共同企業体結成に係る協定書（写し）

協定書には、出資比率、構成員ごとの担当業務、高知市からの指定管理料の分担受領額、構成員が債務不履行の場合の対応などを必ず明記してください。

(イ) 共同企業体結成届出書（様式6-1）

(ロ) 委任状（様式6-2）

※ 共同企業体の代表者を受任者とし、各構成員が委任者として提出してください。

なお、記入の際には、各団体の所在地、商号（名称）、代表者名（記名及び代表者印押印又は署名）、当該申請に関する担当者名及び所在地連絡先を明記してください。

シ 指定管理者の指定申請に関する誓約書（様式7）

ス その他申請に必要な書類

(6) 提出部数

申請書類一式は、正本を1部、副本を14部の合計15部提出してください。

(7) 注意事項

登記事項証明書、納税証明書等は、令和6年6月10日以降に発行されたものに限ります。また、貸借対照表、収支決算書等は提出日の属する事業年度の直近3年間分を提出してください。

13 選定方法

(1) 書類審査

提出された指定申請書等により参加資格要件等に関する書類審査を行います。なお、

必要に応じてヒアリングを行う場合があります。ヒアリングを行う場合は、別途連絡します。

(2) 指定候補者の選定

提出書類の審査及びプレゼンテーションにより審査委員会が申請者の採点及び順位付けを行い、市は審査結果を踏まえ、指定候補者を選定します。なお、選定基準は、選定基準書のとおりです。

(3) 最低基準点

各審査委員の採点を合計し、総得点が配点合計の6割を超えない団体は指定候補者として選定しません。

(4) 指定候補者の決定

上記最低基準点を超える申請者のうち、合計得点が最も高い申請者を指定候補者とし、次に高い申請者を予備指定候補者とします。

なお、審査の合計得点が同点の場合は、提案された指定管理料の額が安価な申請者を高い順位とします。

また、提案された指定管理料の額も同額の場合は、くじにより決定します。

(5) 予備指定候補者の繰上げ

指定候補者が管理運営業務を実施できない見込みとなった場合は、次の順位の予備指定候補者を繰り上げるものとします。

14 選定結果のお知らせ

選定結果は、令和6年10月下旬に、申請者全員に対して、文書で通知します。

15 指定管理者の指定及び協定の締結

指定管理者の指定は、市議会の議決を経て行われます。指定管理者として指定された場合、実際の管理に当たっては、市と指定管理者は内容等について協定を締結します。協定は指定期間中の包括的な事項を定めた基本協定と、各年度の実施事項を定めた年度協定です。

基本協定と年度協定の内容は、高知市営住宅及び共同施設管理運営に関する基本協定書（案）及び高知市営住宅及び共同施設管理運営に関する年度協定書（案）を参照してください。

16 その他注意事項

(1) 共同企業体による申請

共同企業体を結成して申請を行う場合は、申請に関する事務を全て当該共同企業体の代表者を通じて行ってください。また、高知市が当該代表者に対して行った行為は、当該共同企業体全ての構成員に対して行ったものとみなします。

(2) 審査委員会委員との接触の禁止

申請者及びその関係者は、本募集要項の公表から指定期間の始期までの間、審査委員会委員と本件選定についての接触を禁じます。

(3) 重複申請等の禁止

一の団体等が本件に関し、複数の申請をすることはできません。また、一の団体等が、本件に関し、複数の共同企業体に加わることもできないこととします。

(4) 申請に関する費用負担

申請に関する費用は、全て申請者の負担となります。

(5) 申請書類一式の著作権及び公表

申請書類一式の著作権は申請者に帰属します。ただし、市は、選定結果の公表等に必要場合には、申請書類一式の内容を使用できるものとします。

(6) 申請書類一式の取扱い

高知市が受付した申請書類一式は、理由のいかんにかかわらず返却しません。

(7) 申請書類一式の変更

高知市が受付した申請書類一式は、原則として、追加、差替え等の変更は認めません。

(8) 申請辞退

申請者が申請を辞退するときは、必ず、窓口を高知市公の施設に係る指定管理者指定申請辞退届出書（様式ウ）を提出してください。

(9) 指定管理者の辞退

議会の議決により、指定候補者が指定管理者として指定された日以降に辞退することは、理由のいかんにかかわらず認めません。万一、辞退した場合、高知市が被った損害について賠償しなければなりません。

(10) リスクの分担

施設の管理運営に伴うリスク分担については、リスク分担表に定めるとおりとします。

(11) 指定管理者の準備

指定管理者は、協定期間の開始前に管理運営に必要な準備を、自らの費用負担により行うこととします。

(12) 申請書類一式の公開

公の施設の管理は高い公共性を有することから、指定管理者の選定過程及び選定理由について、本市は説明責任を負うこととなります。そのため、高知市行政情報公開条例（平成12年条例第68号）に基づく公開請求があった場合には、申請書類一式は、対象文書として原則公開することとなります。

一方、事業を営む上で、権利、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認めるに足りる合理的な理由がある情報は、同条例第9条第3号の規定により非公開とする場合があります。

申請書類一式において、当該規定適用により非公開とすることを希望する部分がある場合は、情報非公開希望申立書（様式5）により、該当部分と公開により正当な利益を害すると認められるに足りる合理的な理由をできるだけ具体的に明示してください。

情報公開請求があった場合には、提出のあった情報非公開希望申立書を参考に、同条例に基づき公開・非公開の判断を本市が行うこととなります。

なお、非公開を希望する部分がない場合でも「該当なし」と記載し、当該申立書は必ず提出してください。

- (13) 公の施設の管理に係る協定の締結に当たっての個人情報の取扱いに係る安全管理措置に関する誓約書の提出について

基本協定締結までに、高知市都市建設部住宅政策課へ提出してください。提出方法等については、同課から連絡します。

- (14) 申請時点で、高知市内に本店を有していない団体等について

申請時点で本市内に本店を有していない団体等が指定管理者として指定された場合、本店設置後の「法人の登記事項証明書」を指定管理者指定通知日から2か月以内に高知市都市建設部住宅政策課へ提出してください。提出方法等については、同課から連絡します。

17 窓口

高知市都市建設部住宅政策課

〒780-8571

高知市本町5丁目1番45号 本庁舎5階

電話番号 088-823-9463

FAX番号 088-823-9374

E-mail kc-171500@city.kochi.lg.jp

担当者 野瀬・澁谷