

新居浜市市営住宅等指定管理者募集要項

令和8年8月

新居浜市建設部建築住宅課

目 次

1	公募の目的	1
2	施設の概要	1
3	応募者の資格	1
4	指定管理者が行う業務及び管理の基準	2
5	管理を行う期間	3
6	指定管理業務に要する経費	4
7	新居浜市と指定管理者との責任分担	4
8	申請の手続等	5
9	指定管理者の選定等について	6
10	その他	7
11	問い合わせ先	8

新居浜市市営住宅等指定管理者募集要項

1 公募の目的

新居浜市市営住宅及び新居浜市市営活性化推進住宅（以下「市営住宅等」という。）の管理運営業務を効果的かつ効率的に行うため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項、新居浜市市営住宅条例（平成9年新居浜市条例第30号）第74条及び新居浜市市営活性化推進住宅条例（平成15年新居浜市条例第11号）第31条の規定に基づき、管理運営を行う指定管理者の候補者を次のとおり募集します。

2 施設の概要

指定管理者制度を導入する公の施設は、市営住宅32団地1,988戸及び市営活性化推進住宅4団地16戸（団地内にある集会所や駐車場等の共同施設を含む。）です。

※詳細は「新居浜市市営住宅等一覧表（別紙1）」をご覧ください。

なお、指定期間内の建設又は除却などにより、管理対象が多少増減することがあります。

3 応募者の資格

次の各号のいずれにも該当すること。

（1）指定期間を通して、新居浜市（以下「本市」という。）に事務所を有する、又は指定管理者として指定以降本市に事務所を設置しようとする法人等の団体であること。

（2）次のいずれにも該当する法人等の団体であること。

ア 申請時に200戸以上の賃貸住宅の管理実績（入退去事務を含む。）があり、適切に市営住宅等の管理を行うことができること。

イ 市税等を滞納していないこと。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等の規定に基づき更生又は再生手続をしていないこと。

エ 本市が行う建設工事等の請負又は物品の購入について、指名停止措置を受けていないこと。

オ 地方自治法第244条の2第11項の規定による指定の取消しを受けたことがないこと。

カ 本市における指定管理者の指定の手続において、その公正な手続を妨げたことがないこと又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したことがないこと。

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。以下同じ。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。以下同じ。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある団体でないこと。

ク 役員（法人でない団体で代表者又は管理人の定めがあるものの代表者又は管理人を含む。）のうちに、次のいずれかに該当する者がいる団体でないこと。

（ア）成年被後見人又は被保佐人

（イ）破産者で復権を得ない者

（ウ）拘禁刑又は禁錮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

（エ）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（第32条の3第7項及び第32条の11

第1項を除く。)の規定に違反し、又は刑法(明治40年法律第45号)第204条、第206条、第208条、第208条の2、第222条若しくは第247条の罪若しくは暴力行為等処罰ニ関スル法律(大正15年法律第60条)の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、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

(オ) 暴力団の構成員等

(カ) 新居浜市指定管理者からの暴力団排除に関する合意書(平成21年4月1日施行)第2条に規定する排除措置の対象となる者

(3) 複数の団体での共同申請

ア 複数の団体での共同(以下、コンソーシアム)という。)により申請する場合は、コンソーシアムの適切な名称を設定し、代表となる団体を選定してください。

イ 応募書類提出後の構成団体の変更又は代表団体の変更は原則として認めません。

ウ 単独で申請した団体が、他のコンソーシアムの構成団体として申請することはできません。

エ コンソーシアムとして申請した構成団体が、単独で、又は他のコンソーシアムの構成団体として申請することはできません。

4 指定管理者が行う業務及び管理の基準

(1) 指定管理者が行う業務

指定管理者が行う業務は次のとおりです。

ア 入居者管理業務

(ア) 募集・受付・抽選関係業務

(イ) 入居関係業務

(ウ) 退去関係業務

(エ) 各種申請関係業務

(オ) 入居者の保管義務違反等に関する業務

(カ) 入居者の適正化に関する業務

(キ) 迷惑行為に関する相談及び苦情対応業務

(ク) 住環境の維持管理に関する業務

(ケ) 清掃等業務

(コ) 入居者等への啓発活動

イ 収納等管理業務

(ア) 家賃等収納関係業務

(イ) 収入調査・収入認定関係業務

(ウ) 家賃等滞納整理関係業務

ウ 施設管理業務

(ア) 計画修繕関係業務

(イ) 一般修繕関係業務

(ウ) 退去修繕関係業務

(エ) 保守点検業務

エ その他管理業務

(ア) 駐車場管理関係

- (イ) 自治会関係
- (ウ) 管理人関係
- (エ) コミュニティ再生支援業務
- (オ) 独居高齢者安否確認業務
- (カ) 防火管理に関する業務
- (キ) 建替え事業関係
- (ク) 一般苦情関係
- (ケ) 災害・事故への対応

(2) 管理の基準

ア 管理運営方針

指定管理者は、市営住宅等の管理運営業務について公営住宅法、市営住宅条例等の趣旨を充分に理解・尊重して、住民サービスの向上と経費の縮減、業務の効率化を図りつつ、適切な業務水準を確保してください。

イ 窓口開設時間

指定管理者の窓口開設時間は、原則として、午前８時３０分から午後５時１５分までとし、土・日曜、祝祭日及び１２月２９日から１月３日までは休みとなります。

ただし、上記時間以外であっても、災害や漏水等の緊急修繕等については、速やかに対応していただくことが必要となります。

ウ 個人情報の保護

指定管理者には、個人情報の保護に関する法律（平成１５年法律第５７号）第６６条第２項第２号の規定により、個人情報の適正な取扱いについての義務が課せられます。

エ 情報の公開

指定管理者には、新居浜市情報公開条例（平成１９年新居浜市条例第２３号）第２８条第３項の規定により、情報公開に関する努力義務が課せられます。

オ その他

上記のほか、指定管理者は、市営住宅等の管理運営を行うに当たり、関係法令を遵守する必要があります。

(3) 留意事項

ア 業務の内容及び管理の基準の詳細は、添付資料の「新居浜市市営住宅等指定管理業務仕様書」を参照してください。

イ 業務の全部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。

ただし、事前に承諾を受けた場合には、管理業務の一部（収入認定補助等高度な個人情報を扱う業務を除く。）を第三者に委託することはできます。

5 管理を行う期間

指定の期間は、令和９年４月１日から令和１４年３月３１日までの５年間で予定しています。

（この期間は、市議会での議決後、正式に指定期間となります。）

ただし、新居浜市公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例第１０条により指定管理者の指定を取り消すことがあります。

6 指定管理業務に要する経費

(1) 住宅使用料等

市営住宅等使用料及び上下水道料金並びに駐車場使用料については、指定管理者が徴収事務を行う徴収受託者となり、指定管理者が徴収し、本市の収入となります。

(2) 委託料

委託料の額は、毎年度142,441千円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を上限とし、予算の範囲内で、年度ごとに締結する協定書で定めます。

原則として、災害等によりやむを得ない場合を除き、管理戸数、管理駐車場数が増減した場合でも委託料の変更は行いませんので、事業計画及び収支計画立案の際は注意してください。

なお、委託期間中における建替計画等については、資料を提供します。

(3) 住宅使用料等の収納率による減額

市営住宅等使用料及び駐車場使用料の現年度分の収納率が98.70パーセントを下回った場合には、その下回った収納率分を翌年度の委託料から減額します。指定の最終年度については、年度途中で収納率を算出し、当該年度の管理費用で減額調整します。（率は小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までとします。）

※例えば、収納率が基準率よりも0.5%下回った場合は、管理費用を0.5%減額することになります。

(4) 委託料の支払方法

委託料の支払時期については、指定管理者の請求に基づき四半期ごとに分割して支払います。

なお、経理は、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに区分してください。

(5) 積算に当たっての留意事項

申請にあたっては募集時点における積算等に基づいて、計画等を作成・提出していただくようお願いします。法制度や社会情勢の変化に伴う委託料の増額等につきましては、別途、協議・検討するものとします。

7 新居浜市と指定管理者の責任分担

本市と指定管理者の責任分担は、次のとおりとします。

ただし、表で定める事項で、疑義がある場合又は表に定めのない事項が生じた場合は、本市と指定管理者が協議して定めることとします。

項目		本市	指定管理者
4（1）に掲げる業務			○
上記以外の業務（入居の決定、家賃の決定、減免又は徴収猶予等）		○	
災害時対応（体制確保、調査、報告、応急措置）		○（指示等）	○
災害復旧（本格復旧）		○	
施設の大規模改修、修繕（躯体維持に係る工事など）		○	
住宅の目的外使用		○	
施設の火災保険加入		○	
第三者への賠償	指定管理者の故意又は瑕疵により損害を与えた場合		○

	上記以外の理由（施設・設備の構造上の瑕疵等）により損害を与えた場合	○	
包括的管理責任（管理瑕疵を除く。）		○	

注）指定管理者の故意、過失若しくは協定等に定められた管理を行ったことによる毀損又は滅失は、金額の多寡に関わらず指定管理者が購入又は修繕等を行う。

8 申請の手続等

（１）募集要項等の配布期間

令和８年８月３日（月）から令和８年８月３１日（月）までの執務時間中（午前８時３０分から午後５時１５分まで）

（２）募集要項等の配布場所及び方法

新居浜市建設部建築住宅課（市役所４階）

また、新居浜市建設部建築住宅課のホームページからダウンロードすることも可能です。

（ホームページアドレス：<https://www.city.niihama.lg.jp/soshiki/kenju/>）

（３）提出書類の受付期間

令和８年８月１７日（月）から令和８年８月３１日（月）までの執務時間中（午前８時３０分から午後５時１５分まで）

（４）提出書類

ア 指定管理者指定申請書（申請様式１）

イ 市営住宅等の管理運営に関する事業計画書及び収支予算書（申請様式２）

ウ 団体の概要等を記載した書類（申請様式３）

エ 役員名簿

オ 定款、寄附行為、規約その他これらに準ずる書類

カ 法人にあっては登記事項証明書

キ 事業報告書及び過去３年分の団体の決算書、科目内訳書、別表（税務署提出書類と同じもの）

ク 市税等納税証明書

ケ ３の（２）ウ～クに該当する旨の申立書（申請様式４）

＊コンソーシアムによる申請の場合は、ウ～ケについては構成員ごとに提出してください。

＊提出書類は、理由のいかんを問わず返却いたしません。

（５）提出先及び提出方法

持参又は郵送により新居浜市建設部建築住宅課まで提出してください。郵送の場合は当日消印有効です。

（６）提出部数

１部

（７）応募に係る費用

応募に係る費用は、全て応募者の負担とします。

（８）本市が提供する資料の目的外使用の禁止

本市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

（９）提出書類の著作権及び情報公開

ア 応募者が提出した書類（以下「申請書類」という。）の著作権は、応募者に帰属します。

ただし、本市は指定管理者の公表等必要な場合は、申請書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

イ 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。

(10) 留意事項

ア 提出期間終了後の申請書類の再提出及び差し替えは、原則として認めません。

イ 応募者1団体（グループ）につき、応募は1回のみとします。また、複数の事業計画書を提出することはできません。

ウ 書類審査前に書類の不足若しくは不備の補完、内容不明点の回答又は追加資料の提出をお願いすることがあります。

エ 新居浜市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成17年条例第6号）その他関係法令を承知の上で応募してください。

オ 申請書類を提出した後に辞退する際には、書面にて辞退届（様式自由）を提出してください。

(11) 説明会の実施

ア 日 時 令和8年8月12日（水）14時00分から

イ 場 所 新居浜市役所4階 41会議室

ウ 内 容 募集要項及び業務仕様書の説明並びに質疑応答
（募集要項及び業務仕様書を持参してください）

エ 受付及び申込先

説明会への参加を希望される場合は、令和8年8月10日（月）正午までに説明会参加申込書（申請様式5）を持参、郵送、FAX又はEメールにより新居浜市建設部建築住宅課まで申し込んでください。

なお、来訪や電話など口頭による申込みは受け付けいたしません。また、参加者数は1申請団体につき3名までとします。

(12) 応募に係る質疑について

応募に係る質疑は、次のとおり行ってください。

ア 質疑の方法

質問票（申請様式6）により新居浜市建設部建築住宅課への持参、郵送、FAX又はEメールで行ってください（来訪や電話など口頭による質問は受け付けません。）。

イ 質疑の受付期間

令和8年8月13日（木）から令和8年8月25日（火）までの執務時間中（午前8時30分から午後5時15分まで）

ウ 質疑に関する回答

質疑に関する回答は、令和8年8月28日（金）までに説明会に参加したすべての団体に対し、回答いたします。

9 指定管理者の選定等について

(1) 候補者の選定方法

新居浜市指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の審査による選定を受け、市長が候補者を決定します。

(2) 審査等

ア 候補者の選定に当たっては、申請書類により応募資格、提案内容等を書類審査した後、面接審査を行います。

イ 面接審査の日時、場所等については、該当応募者に対して書面で通知します。

(3) 選定対象の除外

応募者が次の要件に該当する場合、選定対象から除外します。

ア 申請書類提出期間に所定の書類が整わなかった場合

イ 複数の申請を行い、又は複数の事業計画を提出した場合

ウ 申請書類提出後に、事業計画の内容を変更した場合

エ 申請書類に虚偽又は不正があった場合

オ 選定委員会委員に個別に接触した場合

カ 選定審査に関する不当な要求等を申し入れた場合

キ 募集要項に違反し、又は著しく逸脱した場合

ク その他不正な行為があった場合

(4) 審査結果の通知

審査の結果は、書面で応募者全員に通知します。

(5) 審査結果の情報公開

審査の結果は、新居浜市情報公開条例（平成19年条例第23号）に基づき公開します。

10 その他

(1) 協定書の締結

新居浜市議会の議決を経て指定管理者に指定された後、本市と施設の管理に関する協定を締結します。

協定の内容は次のとおりです。

ア 管理業務に関する事項

イ 管理費用に関する事項

ウ 事業計画に関する事項

エ 事業報告に関する事項

オ 指定の取消し又は管理業務の停止に関する事項

カ 管理業務を行うに当たって保有する個人情報の保護に関する事項

キ 指定期間終了に伴う措置に関する事項

ク その他市長が必要と認める事項

(2) 準備行為

協定締結後、指定管理者は、令和9年4月1日から管理運営業務が行えるよう諸準備を進めてください。

(3) 業務開始前に管理の実施が困難になった場合

指定管理者の業務開始前までの期間に、候補者として選定されたもの又は指定管理者が次の事項のいずれかに該当した場合は、候補者としての決定又は指定管理者の指定を取り消すことがあります。

ア 新居浜市議会において指定に係る議案が否決された場合

- イ 指定管理者が倒産し、解散し、又は社会的に非難される事件を起こした場合
- ウ 資金事情の悪化等により、業務の履行が確実にないと認められることとなった場合
- エ 提出した書類に虚偽の記載があることが判明した場合
- オ 正当な理由なくして協定の締結に応じない場合
- カ この要項に定める応募者の資格を失った場合又は応募者の資格がないことが判明した場合
- キ その他指定管理者に指定することが不可能となった場合又は著しく不適当と認められる事情が生じた場合

(4) 指定期間満了前の取消し

本市は、次の事項のいずれかに該当すると認める場合は、指定期間満了前に指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命ずることがあります。

- ア 指定管理者が業務に際し不正行為を行った場合
- イ 指定管理者が本市に対し虚偽の報告を行い、又は正当な理由なく報告等を拒んだ場合
- ウ 指定管理者が協定内容を履行せず、又はこれらに違反した場合
- エ 指定管理者がこの要項に定める応募者の資格を失った場合又は応募者の資格がないことが判明した場合
- オ 指定管理者が資金事情の悪化等により、業務の遂行が確実にないと認められることとなった場合
- カ その他本市が必要と認める場合

(5) 指定期間満了前の取消しの措置に関する事項

- ア 指定管理者の責めに帰すべき事由により、指定期間満了前に指定の取消しが行われた場合は、本市に生じた損害は指定管理者が賠償することとします。
- イ 指定管理者は、指定期間満了前に指定の取消しが行われた場合、その事由のいかんを問わず、次期管理者が円滑かつ支障なく、施設の管理運営業務を遂行できるよう、引継ぎを行うものとします。

(6) 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の措置

本市と指定管理者は、誠意をもって協議するものとします。

11 問合せ先

〒792-8585

愛媛県新居浜市一宮町一丁目5番1号

新居浜市建設部建築住宅課 住宅管理係

電話番号 : 0897-65-1277 (直通)

FAX番号 : 0897-65-1276

Eメールアドレス : kenju@city.niihama.lg.jp