

伊勢市営住宅等
指 定 管 理 者 募 集 要 項

令和8年6月

伊勢市都市整備部住宅政策課

指定管理者募集要項

伊勢市営住宅及び伊勢市小集落改良住宅（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実施するため、地方自治法（昭和22年法律第67号、以下「地方自治法」という。）第244条の2第3項及び伊勢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年伊勢市条例第59号）、伊勢市営住宅管理条例（平成17年伊勢市条例第163号）第51条の12、伊勢市小集落改良住宅の設置及び管理に関する条例（平成17年伊勢市条例第165号）第14条の規定に基づき、次のとおり指定管理者の募集を行います。

1 指定管理者募集の目的

（1）指定管理者制度活用目的（期待する効果）

民間事業者の能力活用による入居者等へのサービスの向上による満足度の向上、安全で安心な居住生活の確保、経費・業務の透明性が高く効率的かつ経済的な管理業務の実施を目的としています。

（2）施設運営の基本的な方向性（運営方針）

- ① 市営住宅等の入居者に安全・安心・快適な居住環境を提供します。
- ② 家賃滞納などの不適格者に対しては、公平性の観点から法的措置を含めた厳正な対応をします。

2 施設の概要

（1）施設の設置目的（役割）

○ 市営住宅

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これ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ことにより、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する。（公営住宅法（昭和26年法律第163号）第1条）

○ 小集落改良住宅

不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項について規定することにより、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。（住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第1条）

（2）名称、所在地、施設の構造・規模等

【市営住宅等施設管理台帳 P1 P2】のとおりに記載されています。

3 指定管理者が行う管理の基準

指定管理者は、別添「伊勢市営住宅等管理業務仕様書」（以下「仕様書」という。）、「伊勢市営住宅等管理マニュアル」（以下「マニュアル」という。）、「伊勢市営住宅等関係規程集」

に沿って、市営住宅等を適正に管理するものとします。

(1) 管理を通じて取得した個人情報の取り扱い

指定管理者及び市営住宅等の管理業務に従事する者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守し、個人情報が適切に保護されるよう配慮するとともに、市営住宅等の管理に関して知り得た情報を漏らし、又は不当な目的に使用してはなりません。このことは、指定管理者の指定期間が満了し、若しくは指定を取消され、市営住宅等の管理業務の従事を退いた後も同様とします。

(2) 管理に関する情報の公開

指定管理者は、伊勢市情報公開条例（平成17年伊勢市条例第19号）の趣旨にのっとり、市営住宅等の管理に関して保有する情報について、公開に関する規定を整備する等、情報公開に対応するものとします。

(3) 市の施策への協力

本市が推進する施策について十分理解していただくとともに、市の施策に協力するものとします。

(4) 関係法令の遵守

指定管理者が市営住宅等の管理業務を行うにあたっては、次の関係法令を遵守するものとします。

○地方自治法（昭和22年法律第67号）

○公営住宅法（昭和26年法律第193号）

○住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）

○個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）

○伊勢市営住宅管理条例（平成17年伊勢市条例第163号）

○伊勢市小集落改良住宅の設置及び管理に関する条例（平成17年伊勢市条例第165号）

○その他、市営住宅等を管理するための業務に関連するすべての法令・例規等

(5) 暴力団等による不当介入への対応

指定管理者は、管理業務を実施するにあたり、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係法人等による不当介入（指定管理者に対して行われる契約履行に関する不当要求（応ずべき合理的な理由がないにもかかわらず行われる要求をいう。）及び妨害（不法な行為等で管理業務の履行の障害となるものをいう。））を受けたときは、次の対応を行うものとする。

ア 断固として不当介入を拒否すること

イ 警察に通報するとともに、捜査上必要な協力を行うこと

ウ 市に報告すること

エ 暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係法人等による不当介入を受けたことにより管理業務に支障が生じる等の被害が生じるおそれがある場合は、市と協議を行うこと

4 指定管理者が行う業務の範囲

伊勢市営住宅管理条例（平成17年伊勢市条例第163号）第51条の13、伊勢市小集落改良住宅の設置及び管理に関する条例（平成17年伊勢市条例第165号）第15条で規

定する指定管理者が行う主な業務は次のとおりとする。

- (1) 市営住宅等の入居者の募集（定期・随時）並びに入居及び退去の手続に関する業務
- (2) 市営住宅等及び共用施設（駐車場、団地内公園、集会所及び浄化槽等の設備）の維持管理に関する業務
- (3) その他、市長が市営住宅等の管理上必要と認める業務

なお、詳細は別添伊勢市営住宅等管理業務仕様書及び伊勢市営住宅等管理マニュアルのとおりとします。

5 指定管理者の指定期間（予定）

- (1) 指定の期間は、令和9年4月1日から令和12年3月31日までの3年間を予定しています。
- (2) この指定の期間は、市議会での議決により確定することとなります。
- (3) 指定管理者に指定されて以降、管理開始の前日（令和9年3月31日）まで、指定管理業務を円滑に行うために職員の研修及び前回指定管理者との事務引継ぎを無償で行っていただきます。
- (4) 市営住宅等の管理業務を継続することが適当ではないと認められる場合は、指定期間の途中であっても指定を取り消すことがあります。

6 管理に要する経費等

- (1) 指定管理者に支払う管理経費等

ア 市が支払う指定管理料の額は、資料2「伊勢市営住宅等指定管理業務 指定管理料内訳表」で示す額を上限として、市の予算の範囲内で支払います。なお、具体的な金額については、事業計画書で提案された金額に基づき、指定管理者と市が協議の上、基本協定及び年度協定で定めることとします。

ただし、災害及び緊急修繕箇所等予期できない事象が発生した場合は、市と指定管理者が協議し、その取扱いを決めるものとします。

イ 市営住宅等の管理に関わる経費のうち、「1.管理関係経費」に分類した「(1)人件費」、「(2)一般管理費」、「(3)事務費」に関する経費は、これらの範囲内で相互に流用できることとします。

「2.維持・修繕関係経費」に分類した「(1)修繕工事費」及び「(2)補修工事費」については、一方の執行見込額が年度協定で定めた額を下回る場合は、他方に流用することができることとします。

「(3)環境整備費」、「(4)維持・点検費」についても、これらの範囲内で相互に流用できるものとします。

「(3)環境整備費」または「(5)災害復旧緊急措置費」に不足が生じることとなった場合については、「(1)修繕工事費」及び「(2)補修工事費」の執行見込額が年度協定で定めた額を下回る場合に、「(1)修繕工事費」または「(2)補修工事費」から流用することができるものとします。

「(5)災害復旧緊急措置費」については、他の経費に流用することはできません。

- (2) 賃金水準及び物価水準変動への対応

ア 指定管理に係る各年度の費用について、賃金水準や物価水準をはかる指標に一定以上の変動が見られた場合に、指定管理料の調整を行う制度（指定管理料スライド制度）を適用します。

イ 指定管理料スライド制度の詳細については「指定管理制度における指定管理料スライド制度運用の手引き」を参照してください。各費用の積算額については、下記のとおりです。

〈各費用別積算額：3年間総額〉

	費用	積算額（消費税及び地方消費税を含む）
賃金水準の変動	正規職員相当人件費	82,452千円
	非正規職員相当人件費	0千円
物価水準の変動	人件費以外の費用	94,926千円

※物価水準の変動の人件費以外の費用には、精算項目（修繕工事費、補修工事費、災害復旧緊急措置費）は含んでおりません。

（3）支払方法

ア 市は、指定管理者からの請求に基づき、毎年度の予算の範囲内で、毎月、基本協定及び年度協定に基づき支払います。

なお、仕様書「第8 事業評価」に規定する「2. 管理業務進捗報告書」等により業務の進捗が著しく遅延していると認められる場合は、当該支払を保留することがあります。

イ 年度協定終了後において、当該年度の経費を精算した結果、【資料2 伊勢市営住宅等指定管理業務 指定管理料内訳表】の精算項目に残余金が生じた場合は、年度協定で定めた額より減額します。反対に、不足した場合に追加して支払うことはありません。

ウ 指定管理者が市営住宅等の管理を行うことに伴い必要となる経費については、その指定期間を通じて指定管理者の立替払が生じます。

（4）住宅使用料（家賃）等の取扱い

住宅使用料（家賃）及び駐車場使用料、合併処理浄化槽負担金、各種証明書の証明手数料は市の収入であり、指定管理者の収入とはなりません。また、敷金及び合併浄化槽負担金は市の預り金であり、指定管理者が預り又は収入することはできません。

7 申請資格

指定管理者の指定に申請することができる者は、指定期間中に市営住宅等を円滑に管理運営することのできる法人その他の団体（以下「法人等」という。）又は複数の法人等の共同する団体（以下「共同体」という。）とします。個人での申請はできません。

また、次に掲げる（1）から（10）までのすべての要件を満たす必要があります。

- （1）地方自治法第244条の2第11項の規定により本市又は他の地方公共団体から指定を取り消され、当該処分の日から起算して2年を経過している者であること。
- （2）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- （3）伊勢市建設工事等資格（指名）停止措置要領により入札参加資格（指名）停止措置を受

- けている期間中でないこと及び同要領に定める入札参加資格（指名）停止要件に該当しないこと。
- (4) 消費税及び地方消費税並びに伊勢市が徴収すべき税、又はこれらに係る徴収金を滞納していないこと。
- (5) この要項で募集する指定管理者の選定を行う委員が属していないこと。
- (6) 役員（法人である場合にはその法人の役員、又は代表社員を、法人でない団体である場合にはその団体の代表者、管理人又は役員をいう。以下同じ。）及び施設に配置する職員に、次のアからエまでのいずれかに該当する者がいないこと。
- ア 破産者で復権を得ない者
- イ 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
- ウ 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6号に規定する暴力団員及びその利益となる活動を行う者
- エ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条の観察処分の決定を受けた団体の役職員又は構成員
- (7) 次のアからキまでのいずれかに該当する者でないこと。
- ア 会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算の申立てがなされた法人等及び開始命令がされている法人等（平成17年6月改正前の商法（明治32年法律第48号）に基づく会社整理若しくは特別清算の申立て又は通告がなされた者及びその開始命令がされている者を含む。）
- イ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされた者及びその開始決定がされている者
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続開始の申立てがなされた者及びその開始決定がされている者（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更正事件に係る者を含む。）
- エ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされた者及びその開始決定がされている者（同法附則第3条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る者を含む。）
- オ 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及びその利益となる活動を行う者
- カ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条の観察処分の決定を受けた者
- キ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条第2項または同条第4項の規定による業務の停止を受けている者
- (8) 伊勢市議会の議員、市長、副市長並びに地方自治法第180条の5第1項及び同条第2項規定する委員会の委員が、無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準ずる者、支配人及び清算人（以下「役員等」という。）に就任していない者であること。
- (9) 「伊勢市の締結する契約等からの暴力団等排除措置要綱」別表第1に掲げる要件に該当していないこと。

- ※ 共同体にあっては、共同体を構成する全ての団体について、(1) から (9) までの要件を満たしていること。
- ※ 新たに法人等を設立する場合にあっては、当該法人等に出資する全ての者について、(1) から (9) までの要件を満たしていること。
- (10) 次のアからウまでの要件を満たす者であること。
 - ア 申請日において三重県内に本店を有し、かつ主たる事務所等を有する法人等（建設業者の場合は主たる営業所を有する法人等）であること。
 - なお、「主たる事務所」、「主たる営業所」とは、活動の本拠地として商業登記法（昭和38年法律第125号）に基づく本店登記がなされている等、公的な証明ができるものであること。
 - イ 共同住宅（分譲、賃貸を問わない。以下同様。）の管理業務を3年以上行っていること。
 - ウ 共同住宅の管理実績戸数が100戸以上であること。
- ※ 共同体にあっては、申請日において、その構成する団体のうち当該取りまとめ者（出資額の割合が最大の者をいう、最大の者が複数いる場合には、当該共同体の代表者）について、ア及びイの要件を満たし、共同体を構成する団体の管理実績戸数の合計がウの要件を満たす者であること。
- ※ 経営実績が3年に満たない団体にあつては、当該団体がアの条件を満たし、申請日において、当該団体への出資額の割合が最大の者（出資額が最大の者が複数いる場合には、当該法人等の代表者）について、ア及びイの要件を満たし、出資する者の管理実績戸数の合計がウの要件を満たす者であること。
- ※ 新たに法人等を設立する場合にあつては、申請日において、当該法人等への出資額の割合が最大の者（出資額の割合が最大の者が複数いる場合には、当該法人等の代表者となる者）について、ア及びイの要件を満たし、出資する者の管理実績戸数の合計がウの要件を満たす者であること。また、新たに設立する法人等について、共同住宅の管理業務を行い、アの要件を満たす計画であり、協定締結までに法人等の設立に必要な手続きを完了することができること。

8 指定の申請の手続き

申請に関して必要となる経費は、すべて申請者の負担とします。また、提出された書類は、必要部数を伊勢市が保有することとし、残りについては、指定管理者の候補者（以下「指定管理候補者」という。）選定後、市において廃棄します。

(1) 募集要項並びに仕様書等の配布等

募集要項並びに仕様書等（以下「募集要項等」という。）は次のとおり配布します。配布した募集要項等は、募集説明会の当日に使用しますので、持参してください。

ア 募集要項等の配布期間

令和8年6月10日（水）から令和8年6月24日（水）まで
（土曜日・日曜日を除く。）

イ 募集要項等の配布時間

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までの間は除く。）

ウ 募集要項等の配布場所

伊勢市岩渕1丁目7番29号
伊勢市都市整備部住宅政策課住宅係
電話 0596-21-5596 (直通)

エ 募集要項等の配布方法

配布期間内に上記配布場所で直接受け取ってください。また、伊勢市のホームページからダウンロードできますが、その場合は、「伊勢市営住宅等指定管理者募集要項等 受領者名簿」をメールで提出の上、電話にて市がメールを受信したことを確認ください。

(2) 質問書の受付と回答

ア 募集要項等の内容に関する質問

(ア) 受付期間

令和8年6月10日(水)から令和8年7月3日(金)まで
(土曜日・日曜日を除く。)

(イ) 受付時間

午前9時から午後5時まで

(ウ) 質問方法

別紙「様式6 質問書」に記入の上、電子メールにより提出してください(送信の表題を「指定管理者質問書」とし、添付ファイル形式(ワードまたはエクセル)で送信してください。)。口頭や電話での質問には応じられません。

(エ) 提出先メールアドレス等

伊勢市都市整備部住宅政策課住宅係 jutaku@city.ise.mie.jp
電話番号 0596-21-5596

イ 募集要項等の内容に関する質問の回答

質問に関する回答は、令和8年7月9日(木)までに質問者に電子メールで随時回答するとともに、募集要項等の受領者全員(団体単位)にも同様に、質問内容と回答を電子メールでお知らせします。

(3) 募集説明会

ア 開催日時

令和8年6月26日(金)午後3時から午後5時

イ 開催場所

伊勢市役所 本館4階 4-1会議室

ウ 説明事項

指定管理者が行う業務、管理に関する経費、申請資格、予定価格(上限額)、市営住宅等の管理実績など。

エ 申込方法

説明会に出席を希望する方は、令和8年6月24日(水)までに、伊勢市営住宅等指定管理者募集要項(申請書様式集)の「様式7 応募者説明会参加申込書」に所属、役職、氏名(1応募者あたり3名まで)の必要事項を記入の上、電子メールにより提出してください。電子メール送信の表題を「指定管理者・募集説明会参加

申込書」とし、添付ファイル形式（ワードまたはエクセル）で送信してください。

(4) 申請関係書類の受付

ア 受付期間

令和8年7月10日（金）から令和8年8月5日（水）まで
（土曜日・日曜日を除く。）

イ 受付時間

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までの間は除く。）

ウ 提出方法

持参にて提出してください。

エ 提出場所

伊勢市岩渕1丁目7番29号
伊勢市都市整備部住宅政策課住宅係

オ 提出書類及び提出部数

次に定める（ア）から（カ）までの書類を順番に綴じて提出してください。
提出部数は各10部（正本1部、副本9部）です。

また、提出書類は日本産業規格A4版用紙に両面印刷し、提出してください。

(ア) 指定管理者指定申請書（様式1） 10部（正本1部、副本9部）

(イ) 宣誓書（様式2） 10部（正本1部、副本9部）

(ウ) 法人等の概要（様式3） 10部（正本1部、副本9部）

(エ) 事業計画に係る書類

① 事業計画書（様式4） 10部（正本1部、副本9部）

② 事業計画書概要版（様式5） 10部（正本1部、副本9部）

及びPDFファイル（1ファイル）

※ 伊勢市では、指定管理者の選定にあたり、その選定の過程を明らかにするため、各申請者の事業計画の概要をホームページ等で公表することにしています。このことを前提に、日本産業規格A4版縦2枚以内に、市民の方々にわかりやすいように、PDFファイル様式で事業計画書概要版（様式5）を作成してください。

(オ) 事業者に関する書類 10部（正本1部、副本9部）

① 法人等の定款若しくは寄附行為又はこれらに準ずる書類

② 申請書を提出する日の属する事業年度の事業計画書及び収支予算書又はこれに準ずる書類

③ 役員等の名簿（氏名・生年月日・住所又は居所を記載したもの）及び経歴を記載した書類（申請書の事業計画書（様式4）中の「3. 申請者の状況」を参照）

※ 共同体にあっては、共同体に参加する全ての団体について、①から③の書類を提出してください。

(カ) 申請資格を有していることを証する書類 10部（正本1部、副本9部）

① 法人の場合

・ 登記事項証明書及び印鑑証明書（申請日前3ヶ月以内に取得したもの）

・ 過去3年間の法人税、消費税及び地方消費税、法人市区町村民税の納税証明書（申請日前3ヶ月以内に取得したもの）又はその写し

- ・ 申請書を提出する日の属する事業年度から直近3年間の事業報告書、収支決算書若しくは損益計算書、貸借対照表及び財産目録又はこれらに準ずる書類。
ただし、経営実績が3年に満たない団体にあつては、管理に係る業務を安定して行う経営能力を明らかにする書類

② 法人以外の場合

- ・ 代表者の住民票の写し及び印鑑証明書（申請日前3ヶ月以内に取得したもの）
- ・ 代表者の過去3年間の所得税、消費税及び地方消費税の納税証明書、市区町村民税の完納証明書（申請日前3ヶ月以内に取得したもの）
- ・ 過去3年間の収支決算書。ただし、経営実績が3年に満たない団体にあつては、管理に係る業務を安定して行う経営能力を明らかにする書類

※ 共同体にあつては、共同体に参加する全ての団体について①又は②の書類を提出してください。

③ 共同住宅の管理業務及び不動産取引に精通する者が従事することが確認できる書類（宅建主任者、マンション管理士等）

※ 上記の提出書類のうち、申請者に原本が存在し、市にはその写しを提出するものについては、当該書類の末尾空白部分に、次の例を参考とした原本証明を行って提出してください。

（原本証明の例）

本書は、原本と相違ないことを証明します。		
申請団体名	〇〇〇〇	社印
代表者名	〇〇〇〇	代表者印

カ 留意事項

- （ア）申請者は、1提案しか行うことができません。
- （イ）市に提出された申請書類の著作権は、当該申請者に帰属します。
ただし、市は、審査結果の公表その他必要な場合には、提出書類の全部又は一部を無償で使用し又は提出書類の内容を複製、改変等して使用できるものとします。
- （ウ）受付期間後における関係書類の提出、再提出及び差し替えは、一切認めません。
- （エ）書類作成のため市が配布した資料を公表または使用することはできません。
- （オ）募集要項において求める内容以外の書類については、受理しません。ただし、市が必要と認める場合は、追加資料を求めることがあります。
- （カ）提出された書類は、すべて伊勢市情報公開条例に基づく情報公開の対象となります。

（5）使用言語等

申請書その他指定管理者の選定に係る手続において使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限ります。

（6）申請の辞退

申請受付後に辞退する場合は、第2次審査（令和8年8月下旬～9月上旬を予定）までに「辞退届」（様式8）を提出してください。

9 指定管理者候補者の選定

(1) 審査の方法

指定管理者の候補者（以下「候補者」という。）の選定については、その選定過程や手続の透明性・公平性を高めていくため、外部の有識者4名で構成する伊勢市営住宅等指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、提出された申請書等の書類をもとに第1次審査（書面審査）及び第2次審査（ヒアリング審査）を実施し、総合的に判断します。

(2) 申請資格の審査

申請書等の受付後、事務局が申請者の参加資格要件を満たしているかの審査を行います。

(3) 申請者名等の公表

上記（2）に掲げる申請資格の審査を通過した申請者については、審査過程の透明性を確保するため、各申請者の団体名、代表者名及び提出書類の事業計画書概要版（様式5）を伊勢市のホームページなどで公表します。

(4) 選定基準等

事業計画書等の書類及びプレゼンテーションの内容について、当指定管理者募集要項の16ページから19ページの「伊勢市営住宅等指定管理業務の指定管理者選定に係る審査基準及び配点について」に照らし、次の事項を総合的に判断して指定管理者の候補者を選定します。

ア 事業計画が、市営住宅等の設置目的を達成するのにふさわしい内容であること。

イ 事業計画が、市営住宅等の効果的、効率的な管理を実現するものであること。

ウ 事業計画に沿った管理を行うために必要な物的・人的能力を有していると認められること。

エ 管理業務を適切かつ円滑に行うために必要なノウハウ及び経理的基盤を有していること。

(5) 第1次審査（書面審査）

上記（2）の申請資格の審査を通過し、かつ次の「(7) 失格事項」に該当しない申請者を対象に、選定委員会が提出された申請書等の書面審査を行い、第2次審査の対象として3団体程度を選定します。

(6) 第2次審査（ヒアリング審査）

第1次審査を通過した申請者を対象に、選定委員会によるヒアリング審査を、次の要領で実施します。第2次審査の日時、場所等については、該当する申請者に対して書面で通知します。（令和8年8月下旬～9月上旬、伊勢市内にて実施予定）

ア 公開によるプレゼンテーション方式とします。

イ 申請者のプレゼンテーションの持ち時間は20分以内とし、プレゼンテーション終了後、選定委員からの質疑応答を行います。

ウ プレゼンテーションの方法は、口頭による説明のほか、VTRやパソコン等の機材を使用しての説明も可能ですが、説明に使用する機器等は申請者において準備してください。

エ 当日に使用する説明用資料がある場合は、10部を用意してください。ただし、当日に使用する説明用資料は、必要最小限としてください。

(7) 失格事項

次の要件に該当した場合は、その申請者を選定審査の対象から除外します。

ア 申請者及び申請者の代理人並びにそれ以外の関係者が選定審査に対する不当な要求を行った場合、若しくは選定委員会委員に個別に接触した場合

イ 提出書類に虚偽又は不正があった場合

ウ 申請関係書類の提出期間を経過してから申請関係書類が提出された場合

エ 複数の申請を行い又は複数の事業計画書を提出した場合

オ 申請関係書類提出後に事業計画の内容を大幅に変更した場合

カ その他不正行為があった場合

(8) 選定結果の通知

ア 第1次審査の選定結果

第1次審査の対象となった申請者全員に書面で通知します。

イ 第2次審査の選定結果

第2次審査の対象となった申請者全員に書面で通知します。

(9) 選定結果の公表

候補者を選定した審査の過程や審査結果等については、市のホームページで公表します。

なお、公表する内容は、申請者の名称、所在地、申請者ごとの審査結果（評価点数を含む。）、候補者の名称及び選定理由等とします。

10 指定管理者の指定

指定管理者の指定及び指定期間の決定には、伊勢市議会の議決が必要です。

(1) 指定管理者の指定

「9 指定管理者候補者の選定」により選定した候補者を指定管理者に指定する議案を伊勢市議会（令和8年伊勢市議会12月定例会を予定）へ上程し、議決されれば、市長が指定管理者に対して指定の通知を行います。

(2) 指定の取消し

候補者の選定以降に、「7 申込資格」に掲げる要件を満たさないこととなった場合は、指定管理者の指定をしないことがあります。また、「9 指定管理者候補者の選定」の「(7) 失格事項」に掲げる要件に該当することが判明した場合には、指定管理者の指定をしません。

11 指定管理者との協定の締結

市は市議会の議決を経て指定管理者として指定した者と、業務の内容及び管理の基準に関する事項等について、申請時に提出した事業計画書、書面審査及びヒアリング審査の際の質疑応答などにおいて明確化した事項に基づいて協議し、確認のうえ伊勢市営住宅等の管理に関する基本協定を締結します。

協定は、指定期間を通じて基本的な事項を定めた「基本協定」と、年度ごとの事業実

施に係る事項を定めた「年度協定」に分けて締結します。

各協定で定める事項は、次のとおりです。

(1) 基本協定において定める事項

- ア 市営住宅等の管理業務に関する基本的事項
- イ 指定管理の期間に関する事項
- ウ 市が支払う管理経費に関する基本的事項
- エ 管理業務実施にあたっての法令遵守及び保有する個人情報の保護に関する事項
- オ 市営住宅等の施設を毀損した場合の損害賠償等、責任分担に関する事項
- カ 事業計画の提出、事業実績報告書及び決算書類等の提出に関する事項
- キ 管理業務の終了時の引継ぎに関する事項
- ク 指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項
- ケ その他、市が必要と認める事項

(2) 年度協定において定める事項

- ア 当該年度の管理業務の内容及び事業計画に関する事項
- イ 当該年度に市が支払う管理経費に関する事項
- ウ その他、市が必要と認める事項

1 2 管理状況の把握と評価

指定管理者は、伊勢市営住宅等管理業務仕様書の「第6 業務内容」に記載の業務を実施し、「第7 業務報告」により管理実績を市に報告し、市は「第8 事業評価」により事業評価を実施します。

1 3 指定管理者の行う業務に関する経理

(1) 経理処理の区分

指定管理業務に係る取引の状況を明確に表すため、指定管理者は一連の収入・支出について、他の取引とは明確に区分した経理処理（区分経理）を行わなければなりません。

(2) 管理口座

指定管理業務に係る経費の出納管理は、金融機関に専用の口座を開設し、当該口座を經由して行ってください。

また、指定管理業務に関した経費の支払方法については、原則として「口座振替」、「約束手形」、「小切手」等、支払額が明確に分かる支払方法で、かつ、指定管理者の業務に関する取引のみの単独支払とし、領収書やレシート等のない使途が不明な「現金払」は行ってはなりません。

加えて、「他の取引との相殺払」、「他の取引との混合払」、「手形の裏書譲渡」等、正当な支払額が不明確な支払は行ってはなりません。

万が一、上記のような使途が不明な支払又は正当な支払額が不明確な支払が確認された場合は、当該支払額について市は指定管理者に支払ができません。

なお、既に支払済の場合は、直ちに返還していただくことになります。

(3) 経理に関する書類

指定管理業務に関する貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー等の経理書類を

整え、月次ベースで賃借対照表上の現金預金残高と金融機関口座残高との照合を行ってください。

(4) 立入調査の実施

ア 市の行う調査

市は、指定管理者が行った業務について必要があると認められる場合は、市営住宅等の施設・設備の修繕箇所等の実地検査を実施するほか、指定管理業務に係る経費の出納管理及び業務の実態について、指定管理者の管理事務所、本社、取引関係先等に対して関係書類及び帳簿（総勘定元帳等）の原本及びコピーの提出又は閲覧等の調査を求めることがあります。

イ 市の定める監査

指定管理者が行った業務については、前項の調査とは別に、市が定める監査（包括外部監査、個別外部監査及び市の監査委員による監査等）の対象となり、指定管理者が業務を行う管理事務所、本社及び取引関係先等に対して、必要に応じてその責任者等の市への出頭を求め、あるいは現地調査を実施し、又は関係書類及び帳簿（総勘定元帳等）等の原本及びコピーの提出又は閲覧を求めることがあります。

1 4 事業の適正な実施に関する事項

(1) 責任の所在

指定管理者は、本管理業務の実施主体として、その全てについて責任を負い、適正に当該業務を実施していただきます。指定管理者と市のリスク分担については、伊勢市営住宅等管理マニュアルに添付のリスク分担表のとおりです。

(2) 業務の全部委託等の禁止

指定管理者は、本管理業務の全部又は主たる業務を、第三者に委託し又は請負わせてはなりません。

(3) 他の業務の実施

指定管理者が、市営住宅等の管理業務以外の業務を実施する場合、本管理業務とは独立した体制・形態で実施し、相互に関係を持たせてはなりません。

1 5 業務実施時の注意事項

業務を実施するにあたっては、次のことに留意して円滑に実施してください。

(1) 市営住宅等は公の施設であることを念頭に置き、公平・公正かつ適正な管理業務を行わなければなりません。

(2) 維持修繕・保守業務を外注する場合には、地元事業者育成の観点から当該契約の相手方を伊勢市内の事業者の中から選定するよう努めてください。

(3) 維持修繕・保守業務を外注した場合における工事監督及び事業完了検査は、特に厳格に行い、業務の適正な実施に努めなければなりません。

(4) 指定管理者が市営住宅等の管理を行うことにより必要となる自己の税務申告等に係る税務当局等との調整、及び業務実施に際し必要となる一切の手續、並びに入居者等との調整行為等については、指定管理者において行うものとします。

16 管理業務に要する備品等

(1) 事務所の賃貸料、事務用品（机、椅子、ロッカー等）等、管理事務所としての体裁を確保するのに必要な物品及び費用については、全て指定管理者が用意するものとします。

なお、これらの費用については市営住宅等管理業務の経費積算に含めることができますが、算定額についてはリース料程度を上限とします。

(2) 市は、指定管理者に対して市営住宅等の入居者の情報を一括管理している「公営住宅管理システム（通称「PowerAssistant」）」の端末機を無償貸与します。

無償貸与した当該システムの維持・管理及び入力した個人情報の保護・保全について事故があった場合は、指定管理者の責任とします。

なお、当該システムに関する回線設置・撤去工事及び毎月の回線使用料等の経費は市が負担します。また、当該システムは、市が提供する専用回線以外の回線に接続してはなりません。

17 事業の継続が困難となった場合における措置

(1) 市への報告

指定管理者は、業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合には、速やかに市に報告しなければなりません。

(2) 指定管理者に対する実地調査等

指定管理者の責めに帰すべき事由により管理が困難となった場合、又はそのおそれが生じた場合には、市は、地方自治法第244条の2第10項及び伊勢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第11条の規定に基づき、指定管理者に対して管理業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることがあります。

なお、指定管理者が市の指定する期間内に改善をすることができなかつた場合には、市は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じる場合があります。

(3) 指定管理者の破産等

指定管理者の破産又は財務状況の著しい悪化など指定に基づく業務の継続が困難と認められる場合、又は著しく社会的信用を損なうなど指定管理者として相応しくないと認められる場合には、市は指定管理者の指定を取り消すことがあります。

(4) 市に対する損害賠償

上記(2)又は(3)により指定管理者の指定を取り消され、市に指定管理者の債務不履行による損害が生じた場合には、指定管理者は市に対し賠償の責めを負うこととなります。

(5) その他不可抗力の場合

指定管理者の責めに帰すことができない事由により事業の継続が困難となった場合には、市と指定管理者は事業継続の可否について協議するものとします。

(6) 業務の引継ぎ

指定管理者は、指定期間終了、又は管理業務の継続が困難等による指定の取り消しにより、次期指定管理者、又は市に業務を引き継ぐ際は、円滑かつ支障なく市営住宅等の

管理業務を遂行できるよう、速やかに業務の引継を行わなければなりません。

18 問い合わせ先

〒516-8601 伊勢市岩渕1丁目7番29号

伊勢市都市整備部住宅政策課住宅係

電話 0596-21-5596 (直通)

電子メール jutaku@city.ise.mie.jp

事務担当 奥野、深川

伊勢市営住宅等指定管理業務の指定管理者選定に係る審査基準及び配点について

1. 事業計画書

申請者が、指定管理者として指定期間に行う伊勢市営住宅等の運営管理に係る事業計画については、申請書の様式の一部として「事業計画書」を提出していただきます。

選定委員会では、この「事業計画書」等を審査します。

事業計画書の項目、記載内容等は下表のとおりです。

事業計画書の項目		記載内容	計画書の記載枚数
大項目	事業計画書の項目		
1 市営住宅等の管理業務にあたっての基本方針	(1)管理の理念・方針	①指定管理者公募への申請理由 ②市営住宅等の管理の基本的な考え方や心構え	(1)～(2)までを概ね2ページ(各項目概ね1ページ)以内
	(2)市民へのサービスについての考え方	①入居者及び入居希望者に対する各種サービス提供の考え方 ②入居者等からの要望・苦情等への対応方針	
2 市営住宅等の管理業務の実施方針	(1)管理体制	①体制図(担当部署の体制と組織全体の位置付けを記載) ②市営住宅等の管理、入居者募集、家賃等の徴収、工事・保守点検等の実施の方法	(1)～(3)までを概ね6ページ以内
	(2)職員の配置計画	人員の確保計画、雇用形態、職員配置、人数、有資格者等の状況	
	(3)職員の研修計画	市営住宅等の管理のための人材育成及び職員研修の計画	
	(4)管理業務の実施方針	「仕様書」に記載の各業務について、「仕様書」及び「マニュアル」を参考に、計画書の各項目に取組方針を記載	概ね8ページ以内
	(5)入居者等へのサービス向上策	入居者の満足度向上に資する新しいサービスの提供案	
	(6)個人情報等の取扱い	管理上入手した個人情報の保護措置、情報公開請求への対応方針	
	(7)緊急時の対応・対策	夜間・休日における対応及び体制、発生時における対応及び体制	
	(8)その他の提案	①市営住宅等の管理業務に関する提案 ②市が抱える課題への対応方針 ア 収入超過者への対応 イ 不法駐車解消 ウ 住居周辺環境維持への指導	
3 申請者の状況	(1)申請団体の概要 (2)経営状況表	規定の各表に従い記入(作成上の留意事項はそれぞれの表の欄外に記載)	規定様式に従い作成
4 管理業務の経費見積	(1)管理関係経費見積 (2)維持・修繕関係経費見積	規定の各表に従い記入	規定様式に従い作成

2. 審査基準及び配点

選定委員会においては、「伊勢市営住宅等指定管理者審査基準」に示す審査基準及び配点により、申請書等に対する審査を行います。

《審査方法》

(1) 各選定委員が、全ての審査基準について次のとおり5段階評価を行います。

特に優れている : 5

やや優れている : 4

標準 : 3

やや劣っている : 2

特に劣っている : 1

なお、「大項目4 管理業務の経費見積」については、市が示す指定期間中の指定管理料に対する提案額の割合に応じて次表のとおりとします。

市が示す指定期間中の指定管理料に対する提案額の割合	評価
100%	1
95%以上100%未満	2
90%以上95%未満	3
80%以上90%未満	4
80%未満	5

(2) 第1次審査及び第2次審査とも、全委員の得点合計を申請者の得点とします。

	配点	満点
第1次審査	20点×4人	80点
第2次審査	135点×4人	540点

伊勢市営住宅等指定管理者審査基準

【第1次審査基準】

審査基準	配点
1 入居者の平等な利用を確保することができるか	5
2 市営住宅等の効用を最大限に発揮することができるか	5
3 市営住宅等の管理に係る経費の縮減を図ることができるか	5
4 事業計画に沿った管理を安定しておこなうために必要な人員、管理実績及び財政基礎を有するか	5
配点合計	20

【第2次審査基準】

審査基準			配点
大項目	事業計画書の項目	評価基準	
1 管理業務にあつた基本方針	(1)管理の理念・方針	①公の施設を管理する者としての意欲、責任が感じられるか	5
		②運営管理の方針が市営住宅等の設置目的に合致しているか	5
	(2)市民へのサービスについての考え方	入居者及び入居希望者に対して公平・公正なサービスがなされるか	5
	小計		
2 管理業務の実施方針	(1)管理体制	①管理業務に係る組織体制は、仕様書等で定める業務水準を満たしているか	5
		②団地管理（巡回を含む）、窓口対応、家賃の徴収、修繕工事及び保守点検等について、仕様書等で定める業務水準を満たす方法・体制が確立されているか	5
	(2)職員の配置計画	①業務遂行にあつて、適材適所に適正な人数が配置されているか	5
		②賃貸住宅管理及び不動産取引に精通する者を配置しているか	5
	(3)職員の研修計画	人材育成方針及び研修計画は適切であるか	5
	(4)管理業務の実施方針	①入居者の要望・苦情処理対応について、処理マニュアル等が確立されているか	5
		②高齢者・障がい者等の特に配慮が必要な入居者への対応等が確立されているか	5
		③不法入居者に対する取締、対象者の発見及び指導、市への報告（協力）体制が確立されているか	5
		④家賃等の徴収率向上に関する工夫がなされているか	5
		⑤空家補修工事について、入居率の向上のために、修繕期間の短縮等様々な工夫に取り組んでいるか	5
		⑥データのセキュリティ管理は十分か	5
		⑦修繕・保守管理経費の縮減策について、限られた費用で最大の効果が計られる工夫がなされているか	5
		⑧修繕・保守管理の作業員及び入居者等に対する安全管理方針は確立されているか	5
⑨修繕・保守管理の外部発注をする場合は、地元業者の育成に配慮する内容となっているか		5	

審査基準			配点
大項目	事業計画書の項目	評価基準	
2 管理業務の実 務の 実施方針	(5) 入居者へのサービス 向上策	入居者等への利便性の向上に資する新しいサービスの提供を示しているか	5
	(6) 個人情報等の取扱	① 個人情報の保護・情報公開に対する考え方と取組は適切なものであるか	5
		② 情報公開に対する考え方と取組は適切なものであるか	5
	(7) 緊急時の対応・対策	① 夜間・休日における対応・体制は適切であるか	5
		② 災害時における対応・体制は適切であるか	5
	(8) その他の提案	① 今回の業務に関しての申請者独自の提案	5
		② 市が抱える課題への対応方針が示されているか	5
小計			105
3 申請者の 状況	(1) 申請団体の概要 (2) 経営状況表	① 共同住宅の管理実績（実施年数、管理戸数）が十分であるか	5
		② 申請者の組織全体の中で、指定管理業務に参入した場合の経営的 余裕状況に問題はないか	5
	小計		
4 管理業務の経 費見積	(1) 管理費関係経費見積 (2) 修繕費関係経費見積	事業計画の実現に必要な経費が適切に計上されているか。また、市 が示す指定管理料提案額に対し、経費削減の工夫がなされているか	5
	小計		
配点合計			135

※入居者及び入居希望者に対するサービスの品質確保の観点から、大項目「2 監理業務の実
施方針」の得点（満点105点×4委員＝420点）が252点（5段階評価で「3」相
当）未満の場合は、指定管理候補者として選定しないこととします。

また、複数の申請者の採点結果が同点となった場合は、次の大項目の順番で高得点となっ
た者を上位の順位とします。なお、全ての大項目で同点の場合は、委員の多数決で決定す
ることとします。

- 1 「2 監理業務の実施方針」
- 2 「1 管理業務に当たっての基本方針」
- 3 「4 監理業務の経費見積り」
- 4 「3 申請者の状況」