

# 羽咋市営住宅等指定管理者募集要項

羽咋市産業建設部地域整備課

令和8年3月4日

## [ 目 次 ]

1	対象施設の概要	1
2	指定管理者の業務	1
3	指定期間	2
4	使用料金	2
5	管理運営経費	2
6	提案を求める事項	2
7	応募資格	3
8	応募方法	3
9	公募説明会の開催及び質問事項の受付	5
10	選定方法	6
11	無効又は失格	6
12	協定の締結	7
13	その他	7
14	配付資料等	7
15	今後のスケジュール	8
16	お問い合わせ先	8

<別記様式 1～8>

## 羽咋市営住宅等指定管理者募集要項

羽咋市営住宅、羽咋市定住促進住宅及びこれらの共同施設の管理運営業務を効果的かつ効率的に行うため、地方自治法第244条の2第3項、羽咋市営住宅条例第55条及び羽咋市定住促進住宅条例第46条に基づき指定管理者を以下により募集します。

### 1 対象施設の概要

#### (1) 対象施設

管理対象は、次の各号に掲げる施設（以下「市営住宅等」という。）とします。

ア 市営住宅、定住促進住宅及びその附帯施設（給水施設、ガス施設等）

イ 前号の共同施設（集会所、児童遊園、自転車置場、駐車場等）

※市営住宅とは、羽咋市営住宅条例に基づく住宅であり、低額所得者及び被災者を対象とした住宅をいう。

※定住促進住宅とは、羽咋市定住促進住宅条例に基づく住宅であり、本市への定住促進を目的とした住宅をいう。

#### (2) 所在地

羽咋市内

#### (3) 施設の規模

4団地 234戸（令和8年10月1日予定）

※別紙1「市営住宅等施設一覧」のとおり。

### 2 指定管理者の業務

指定管理者は、市営住宅等を一括して管理し、以下の業務を行うこととします。業務の詳細は、別紙「羽咋市営住宅等指定管理業務仕様書」（以下「業務仕様書」という。）を参照してください。

なお、指定管理者が行う管理業務全般を一括して他の者に再委託することはできませんが、保守点検等一部の業務については市の承認を得て、専門の事業者へ委託することができます。

(1) 募集、入居及び退去に関する業務

(2) 家賃、敷金及び駐車場使用料の収納に関する業務

(3) 入居者からの問合せ及び相談に関する業務

(4) 各種申請及び届出の受付に関する業務

(5) 市営住宅等の維持管理、修繕及び保守点検に関する業務

(6) 上記に付随する業務

### 3 指定期間

令和8年10月1日（予定）から令和13年3月31日まで（4年6ヶ月間）

※指定の期間は市議会の議決事項になります。

※指定管理者の責めに帰すべき理由により、引き続き指定管理者として管理することが適当でないと市が認めた場合は、指定を取り消すことがあります。

### 4 使用料金

地方自治法施行令第158条第1項の規定に基づく公金受領受託者としての事務を行うものとし、使用料金については、羽咋市の収入とする。

### 5 管理運営経費

市営住宅等の管理運営業務に係る経費は、指定管理料をもって充てるものとします。指定管理料の支払い等については、業務仕様書のとおりとします。

### 6 提案を求める事項

次に掲げる内容について提案を求めます。提案する際は、別紙「羽咋市営住宅等指定管理者選定基準」（以下「選定基準」という。）に記載の評価項目を踏まえ提案してください。提案は、羽咋市営住宅等指定管理事業計画書（別記様式2）及び羽咋市営住宅等指定管理業務の収支予算書（別記様式3）に記載してください。

- (1) 管理運営の基本方針について
- (2) 入居者に対するサービスについて
- (3) 維持修繕・保守管理について
- (4) 管理運営体制について
- (5) 指定管理料について

次に掲げる金額の範囲で、指定管理料に関する提案を求めます。維持修繕費は毎年度終了後に清算を行うことから、収支予算書の維持修繕費の欄は、5,400千円/年（令和8年度は、2,900千円/年）と記載してください。

	令和8年度（10月～3月） （半年間）	令和9年度～令和12年度 （4年間）
指定管理料（限度額）	13,000千円/年	24,000千円/年
内、維持修繕費以外の額	10,100千円/年	18,600千円/年
内、維持修繕費	2,900千円/年	5,400千円/年

※指定管理料は消費税及び地方消費税を含んだ額です。

※市が指定管理者に支払う指定管理料は、提案額を基準に予算の範囲内で、毎年度、市と指定管理者が協議して定めるものとします。

※なお、管理に係る費用が指定管理料を上回った場合も、市が特段の事情があると認めない限り、補填は行いませんので留意願います。

(6) その他

## 7 応募資格

次に掲げる要件をすべて満たす法人又はその他の団体（以下「法人等」という。）もしくは法人等で構成される共同事業体（以下「グループ」という。）とし、個人での応募は受け付けません。

- (1) 石川県内に主たる事務所を置くものであること。
- (2) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。
- (3) 羽咋市から指名停止措置を受けていないこと。
- (4) 法人税、消費税、地方消費税又は法人市民税等を滞納していないこと。
- (5) 会社更生法、民事再生法等に基づく再生又は再生手続をとっていないこと。
- (6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行うものでないこと。
- (7) グループを構成して応募する場合は、代表者を定めること。  
なお、この場合において、グループの代表者は、県内に主たる事務所を置くものでなければならない。
- (8) グループの構成団体は、他のグループの構成団体となること及び単独で応募することができない。

## 8 応募方法

(1) 募集要項の配付

① 配付期間

令和8年3月4日（水）から令和8年4月13日（月）まで（土日祝日を除く）の午前9時から午後5時まで

② 配付場所

羽咋市産業建設部地域整備課

〒925-8501 羽咋市旭町ア200番地

※羽咋市のホームページからも入手できます。

<https://www.city.hakui.lg.jp/>

## (2) 申請書類

申請にあたっては、以下の書類（正本1部、副本9部（④⑤⑧は正本1部のみ））を市に提出していただきます。なお、市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。また、グループで申請する場合は、以下の④から⑩はグループの構成員のものをすべて提出してください。

- ① 羽咋市公の施設指定管理者指定申請書（別記様式1）
- ② 羽咋市営住宅等指定管理事業計画書（別記様式2）  
（複数の事業計画書を提出することはできません）
- ③ 羽咋市営住宅等指定管理業務の収支予算書（別記様式3）
- ④ 法人等の定款又はこれに準ずるもの（法人以外の団体にあつては会則等の書類）
- ⑤ 法人登記簿謄本又は登記事項証明書（法人以外の団体にあつては代表者の住民票の写し）
- ⑥ 法人税申告書別表1関係、別表4関係、別表5関係
- ⑦ 貸借対照表、損益計算書その他の財務諸表（過去3事業年度分）
- ⑧ 団体概要書（別記様式4）
- ⑨ 納税証明書
  - ア 法人税、消費税及び地方消費税（法人以外の団体にあつては代表者の所得税、消費税及び地方消費税）について未納がないことについての直近の証明書
  - イ 石川県内に事務所を置く法人等は、法人県民税及び法人事業税（法人以外の団体にあつては代表者の個人事業税）に未納がないことについての直近の証明書
  - ウ 羽咋市内に事務所を置く法人等は、固定資産税及び法人市民税（法人以外の団体にあつては代表者の固定資産税及び市県民税）に未納がないことについての直近の証明書
- ⑩ 役員の名、住所、略歴を記載した書類
- ⑪ 共同住宅（賃貸）管理実績（別記様式5）
- ⑫ グループ構成員表（別記様式6） ※グループを構成して応募する場合

## (3) 申請書類の提出

### ① 提出期間

令和8年4月1日（水）から令和8年4月13日（月）まで（土日祝日を除く）の午前9時から午後5時まで

### ② 提出場所及び提出方法

8の(1)の②の配付場所に持参又は書留郵便により郵送してください。

電子メール、FAXによる提出はできません。

※ 郵送の場合、最終日の午後5時までに必着のこと。

③ 提出部数

正本1部、副本9部（副本は正本の複写可）

## 9 公募説明会の開催及び質問事項の受付

### (1) 公募説明会

応募者及応募希望者を対象に説明会を次のとおり開催します。

① 会場

羽咋市役所 4階 401会議室

② 日時

令和8年3月12日（木）午前10時から

③ 公募説明会の参加申込

公募説明会の参加申し込みは、参加申込書（別記様式7）に記載し、説明会開催日前日の正午までに、羽咋市地域整備課へ提出して下さい。電話などによる参加申込は受け付けません。（電子メールでも可。8ページ「お問い合わせ先」を参照。）

④ 出席者数

1応募者につき3人までとします。（グループで申請する場合も同様とします。）

※ 当日は募集要項、仕様書等の市ホームページに掲載の資料についての説明を行いますので、参加される方は事前に配付した関係書類をご持参下さい。

※ 説明会への出席は応募資格とは関係ありません。

### (2) 質問事項の受付

募集要項の内容等に関する質問を次のとおり受け付けます。

① 受付期間

令和8年3月4日（水）から令和8年3月24日（火）まで（土日祝日を除く）の午前9時から午後5時まで

② 質問・回答方法

質問事項は、質問書（別記様式8）に記載し、8の(1)の②の配付場所に提出して下さい。電話などによる質問は受け付けません。（電子メールでも可。8ページ「お問い合わせ先」を参照。）

質問に対する回答は、電子メールにより行うとともに市ホームページに掲載します。

※質問内容が応募者の独自の提案に係るもので全応募者に通知する事が相応しくないと本市が判断したものについては、当該質問者にのみ個別に回答します。

## 10 選定方法

### (1) 選定委員会による審査

令和8年4月下旬に開催する羽咋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。）において、選定基準により総合的な評価を行ったうえで、最も適切に市営住宅等を管理できると認める法人等又はグループを指定管理者の候補者として選定します。

選定にあたっては、申請書類に基づく書類審査のほか、申請者である法人等又はグループに申請書類の内容等についてヒアリングを実施します。

なお、申請者の中に市営住宅等を適切に管理できると認める法人等又はグループがいなかった場合には、指定管理者の候補者として選定しない場合があります。

### (2) 選定委員会の設置

羽咋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16年羽咋市条例第17号）に基づき設置される選定委員会が、指定管理者の候補者を選定します。

### (3) 選定結果の通知

選定結果については、各申請者に文書で通知します。また、市ホームページで選定結果の公表を予定しています。

### (4) 指定管理者の指定

選定された法人等又はグループについては、羽咋市議会での議決を経て指定管理者として指定します。指定された法人等又はグループに対しては、文書で通知するとともに、羽咋市公告式条例（昭和31年羽咋市条例第1号）の定めるところにより告示します。

## 11 無効又は失格

次の事項に該当する場合は、申請を無効にすることがあります。また、指定管理者候補に選定後あるいは指定の議決後であっても、選定及び指定を取り消すことがありますので、留意願います。

(1) 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場合

(2) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合

(3) 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場合

(4) 申請書類に虚偽の内容が記載されている場合

(5) 選定に関する不当な要求をした場合

(6) 正当な理由なくして協定の締結に応じない場合

(7) 財務状況の悪化や社会的信用を著しく損なうなど、指定管理者としてふさわしくないと認められる状況となった場合

(8) その他不正な行為があった場合

## 12 協定の締結

- (1) 指定の議決後、羽咋市と、指定期間を通じての基本的合意事項に係る基本協定を締結することとし、会計年度（4月1日から翌年の3月31日まで）ごとに、管理業務の細目を定める年度協定を締結するものとします。ただし、令和8年度については、10月1日（予定）から翌年の3月31日までの6カ月間の協定を締結するものとします。
- (2) 指定管理者が正当な理由がなく協定の締結に応じない場合は、指定を取り消すことがあります。
- (3) 財務状況の悪化や社会的信用を著しく損なう等、指定管理者としてふさわしくないと思われる状況となった場合は、指定の議決後であっても協定を締結せず、指定を取り消すことがあります。

## 13 その他

- (1) 申請に係る費用は、申請者の負担とし、提出された書類は返還しません。
- (2) 申請の撤回及び提出書類の修正は、軽微な修正を除き原則として認められません。
- (3) 必要に応じて、提出書類の内容について、聴き取り調査又は追加資料の提出を依頼する場合があります。
- (4) 提出書類及び選定結果については、公表する場合があります。

## 14 配付資料等

- (1) 羽咋市営住宅等指定管理者募集要項  
別記様式1～8
- (2) 羽咋市営住宅等指定管理業務仕様書  
別紙1 市営住宅等施設一覧  
別紙2－1 市営住宅等管理業務概要  
別紙2－2 市営住宅等管理業務分担表  
別紙3－1 市営住宅等維持修繕及び保守管理業務概要  
別紙3－2 市営住宅等維持修繕及び保守管理業務分担表  
別紙3－3 住宅修繕区分と費用負担  
参考資料 業務概要一覧  
参考資料 図面等  
羽咋市営住宅等の管理に関する基本協定書（案）  
羽咋市営住宅等の管理に関する年度協定書（案）  
羽咋市営住宅等指定管理者選定基準

### (3) 関係条例・規則

- ・羽咋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及び同条例施行規則
- ・羽咋市営住宅条例及び同条例施行規則
- ・羽咋市定住促進住宅条例及び同条例施行規則

※配付資料については、市ホームページからダウンロードできます。

<https://www.city.hakui.lg.jp/>

## 15 今後のスケジュール

指定管理者による管理が始まるまでのスケジュールは次のとおり予定しております。

令和8年 4月	選定委員会の開催、指定管理候補者の選定
令和8年 6月（議会）	指定管理者の指定
令和8年 7月～9月	協定締結、事務引継、入居者説明会等
令和8年10月1日（予定）	指定管理者による管理運営開始

※指定管理者指定の議決を得たのち、事務引継ぎについて市の指定する場所において担当者が相当期間研修するものとします。また、入居者説明会等に協力するものとします。

## 16 お問い合わせ先

〒925-8501

石川県羽咋市旭町ア200番地

羽咋市産業建設部地域整備課

TEL 0767-22-1119

FAX 0767-22-4484

e-mail kensetsu@city.hakui.lg.jp

羽咋市公の施設指定管理者指定申請書

羽咋市長 岸 博一 様

申請者 住 所

団体名

(代表者氏名)

次の施設の指定管理者の指定を受けたいので、関係書類を添えて申請します。

1 指定管理者の指定を受けようとする施設の名称

羽咋市営住宅及び共同施設

羽咋市定住促進住宅及び共同施設

2 添付書類

- (1) 羽咋市営住宅等指定管理者事業計画書 (別記様式 2)
- (2) 羽咋市営住宅等管理業務の収支予算書 (別記様式 3)
- (3) 法人等の定款又はこれに準ずるもの (法人以外の団体にあつては会則等の書類)
- (4) 法人登記簿謄本又は登記事項証明書 (法人以外の団体にあつては代表者の住民票の写し)
- (5) 法人税申告書別表 1 関係、別表 4 関係、別表 5 関係
- (6) 貸借対照表、損益計算書その他の財務諸表 (過去 3 事業年度分)
- (7) 団体概要書 (別記様式 4)
- (8) 納税証明書

ア 法人税、消費税及び地方消費税 (法人以外の団体にあつては代表者の所得税、消費税及び地方消費税) について未納がないことについての直近の証明書

イ 石川県内に事務所を置く法人等は、法人県民税及び法人事業税 (法人以外の団体にあつては代表者の個人事業税) に未納がないことについての直近の証明書

ウ 羽咋市内に事務所を置く法人等は、固定資産税及び法人市民税 (法人以外の団体にあつては代表者の固定資産税及び市県民税) に未納がないことについての直近の証明書

- (9) 役員の氏名、住所、略歴を記載した書類
- (10) 共同住宅 (賃貸) 管理実績 (別記様式 5)
- (11) グループ構成員表 (別記様式 6)

## 羽咋市営住宅等指定管理事業計画書

団体名 \_\_\_\_\_

### 1 管理運営の基本方針

#### ①市営住宅等の管理運営についての基本方針

各対象施設（市営住宅・定住促進住宅）の趣旨を踏まえ、住宅等の管理について基本的な考え方を示してください。また効率的な住宅等の管理運営方針について、貴団体の持っているノウハウやメリットをどのように活かし、事業を展開していくのか示してください。

### 2 入居者に対するサービス【入居者募集・入居者管理について】

#### ① 入居募集業務に関する具体的考え方

入居者募集業務に関する具体的な対応の考え方を示してください。

② 入居者管理業務に関する具体的な考え方

入居者からの相談・苦情処理等について具体的な処理体制や対応の考え方を示してください。

③ 支援を要する世帯や外国人世帯に関する具体的な考え方について

市営住宅は高齢者、障害者世帯等の入居割合が高いが、これらの世帯に対する、今後の取り組みの内容と姿勢について示してください。  
外国人入居者に対するサービスに関する具体的な考え方や方法を示してください。

④ 管理人との連携や入居者への情報提供に関する具体的な考え方

各団地の自治会や自治会の管理人との連携や、入居者への情報提供に関する具体的な考え方や方法を示してください。

⑤ 家賃等の滞納対策に関する具体的考え方

〔 家賃等の滞納対策（収納率向上等）に関する具体的対応について、考え方を示してください。 〕

⑥ 入居者に対するサービスの向上について

〔 入居者サービスに対する提言があれば、示してください。 〕

3 維持修繕・保守管理【施設管理】

① 維持修繕業務に関する具体的考え方

〔 維持修繕業務に関して、質を確保しつつ予算の範囲内で効率よく実施するための具体的な対応及び工事施工管理体制についての考え方を示してください。 〕

② 工事執行に係る費用の算出根拠の妥当性について

〔 維持修繕業務に係る単価の決定方法及び工事費の積算方法等について、具体的な考え方を示してください。 〕

--

③ 保守点検管理業務に関する具体的な考え方

〔 事故防止等の観点から、適切な保守点検の方法及び工夫について、具体的に示してください。 〕

--

④ 再委託業務に関する具体的な考え方

〔 業務の一部について再委託を予定している場合、その業務内容、委託先の選定方法等の考え方を示してください。 〕

--

#### 4 管理を安定して行うための必要な人員、資産等について

##### ① 管理運営体制の考え方

就業時間内を基本とした住宅等の維持管理業務について、市との連携を踏まえた管理運営体制の考え方並びに組織図を示してください。  
また、それぞれのポストごとに必要な人数と役職（経歴等を含む）、雇用形態を示してください。

##### ② 人材の育成のための基本方針

指定管理者として、適正な管理運営を行うため、市営住宅及び定住促進住宅が果たすべき役割を十分理解した人材を育成するための方針を示してください。

##### ③ 事務所の設置について

指定管理者として管理業務を行う事務所の所在地、入居受け窓口、書類保管スペースを含めた執務室の配置、駐車スペース等について示してください。

④ 災害及び事故等の緊急時対応に関する具体的な考え方

〔 勤務時間外における緊急修繕や災害時及び事故等の対応について体制等も含め具体的に示してください。 〕

⑤ 個人情報保護対策について

〔 個人情報の取扱いについてどのような取組みを行うのか、また、取扱規程の有無も含め示してください。 〕

5 その他

① コスト縮減の具体的な提案

〔 管理業務に係る人件費、事務費縮減の考え方について示してください。 〕

② 上記以外で、アピールしたい特記事項があれば、示してください。

{

--

※ 用紙サイズはA 4 縦長版とし、文字の大きさは1 1 ポイント、記入欄が不足する場合は、適宜増やして記入してください。

## 別記様式 3

## 羽咋市営住宅等管理業務の収支予算書

住宅等想定管理戸数	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
	2 3 4	2 3 4	2 3 4	2 3 4	2 3 4

## 収入

単位：千円

区 分	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2	合計
指定管理料						
合 計						

## 支出

単位：千円

区 分		R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2	合計
管理事務費	人件費	給与・法定福利費					
	事務費	旅費・交通費、管理人報酬、事務用消耗品、印刷製本費、電話・回線通信費、郵便・運搬費、手数料、保険料、研修会等負担金、水道光熱費、リース料、租税公課、消費税、その他事務費等					
	小計						
施設管理費	保守点検費	① 建築物定期調査 ② 受水槽等清掃・点検 ③ 消防設備保守点検 ④ 昇降機設備保守点検 ⑤ 防火設備定期検査 ⑥ その他保守点検費					
	維持修繕費	①維持修繕業務 ②入居前水道設備点検 ③樹木管理業務	2,900	5,400	5,400	5,400	24,500
	小計						
合計							

## 団 体 概 要 書

名	称			
事 務 所 の 所 在 地				
代 表 者 氏 名				
従 業 者 数				
沿 革				
主 な 業 務 内 容				
連絡先	氏 名		電 話	
	部 署 ・ 職 名		F A X	
	E-mail アドレス			



別記様式6

グ ル ー プ 構 成 員 表

1 グループ名

2 構成員等

(代表となる団体) 主たる事務所の所在地

団体の名称

代表者の氏名

(構成員) 主たる事務所の所在地

団体の名称

代表者の氏名

業務内容

(構成員) 主たる事務所の所在地

団体の名称

代表者の氏名

業務内容

(構成員) 主たる事務所の所在地

団体の名称

代表者の氏名

業務内容

別記様式7

## 参加申込書

令和 年 月 日

羽咋市長 岸 博一 様

申請者	名 称	
	担当者名	
	メールアドレス	
	電話 F A X	/

羽咋市営住宅等の指定管理者指定申請の応募者を対象とした公募説明会に、下記の者が参加します。

名 称	部署・職名	氏 名

3人までとします。(グループで申請する場合も同様とします。)

※ 当日は募集要項、仕様書など市のホームページに掲載の資料についての説明を行いますので、参加される方は事前に配付した関係書類をご持参ください。

e-mail kensetsu@city.hakui.lg.jp

# 質 問 書

令和 年 月 日

羽咋市長 岸 博一 様

申請者	名 称	
	担当者名	
	メールアドレス	
	電話 F A X	/

羽咋市営住宅等の指定管理者指定申請に際して、次のとおり質問します。

(記載例) 要項〇-( ) 質問事項 〇〇〇〇について .....。
(質問欄)