

宮古島市営住宅指定管理者募集要項

沖 縄 県 宮 古 島 市

宮古島市営住宅指定管理者募集要項

宮古島市営住宅の管理運營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224条の2、宮古島市営住宅条例(平成17年宮古島市条例第185号)及び宮古島市営住宅条例施行規則(平成17年宮古島市規則第164号)に基づき、指定管理者を募集します。

I 募集の目的

公の施設の管理については、平成15年6月の地方自治法の改正により、効果的かつ効率的な管理運営による市民サービスの向上と経費の削減を図ることを目的に、指定管理者制度が創設されました。

これによって、地方公共団体の出資法人や公共団体等に限っていた従来の管理委託制度から、民間事業団体等も公の施設の管理運営を行う指定管理者となること出来るようになりました。

宮古島市では、公の施設である「宮古島市営住宅」について、設置目的である「住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で入居させ、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。」をより効果的に達成するため、平成23年度から指定管理者を募集することとしました。

本募集要項は、「宮古島市営住宅」の指定管理者指定に係る募集に関して必要な事項を定めたものです。

II 募集概要

1. 管理対象施設

宮古島市営住宅、付属共同施設全棟及び賃貸駐車場(以下「市営住宅等」という。)(別紙施設概要による。)

団地数・戸数については、令和7年4月1日付け管理予定の数値である。

なお、指定期間内における管理戸数については、建替え等により多少の変動があることもある。

2. 指定期間(予定)

令和8年4月1日から令和11年3月31日まで(3年間)

3. 指定管理者の募集及び指定管理候補者の選定方法

- ・募集は募集要項に基づき一般公募提案方式により行う。
- ・指定管理候補者の選定は、審査基準に基づき「選定委員会」において総合的な評価に基づいて行う。

4. 協定の締結

指定管理候補者の選定後、当該候補者と細目について協議を行い、宮古島

市議会の議決後に、協定を締結する。

Ⅲ 事務内容に関する事項（施設の管理運営の条件等）

1. 対象施設の概要

(1) 施設の名称、所在地及び概要

別紙施設概要のとおり

(2) 施設の設置目的

住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で入居させ、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。

2. 指定管理者が行う管理運営の基準

指定管理者は、下記の事項に基づき管理運営を行うものとする。

(1) 市営住宅等の管理に当たっては、別に定める市営住宅等における管理運営業務仕様書（以下「仕様書」という。）の他、次の①～⑥に掲げる法令等に基づくものとする。

① 公営住宅法（昭和26年法律第193号）

② 住宅地区改良法（昭和35年5月法律第84号）

③ 地方自治法（昭和22年法律第67号）

④ 宮古島市営住宅条例（平成17年宮古島市条例第185号）

⑤ 宮古島市個人情報保護法施行条例（令和5年宮古島市条例第14号）

⑥ その他関連法令

(2) 市営住宅入居者が安全で快適な生活が出来るよう、サービスの向上に努めるものとする。

(3) 市営住宅使用料及び駐車場使用料の徴収率の向上に努めるものとする。

(4) 市営住宅を管理するにあたって、知り得た個人情報の保護を徹底して行うものとする。

(5) 市営住宅等の効率的な管理を行い、経費削減に努めるものとする。

3. 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者の業務の範囲については、宮古島市営住宅条例第50条に規定する業務とし、業務の詳細は業務仕様書及び各業務概要のとおりとし、市長行うこととされている業務以外の業務とする。

(1) 市営住宅の入居の手続に関する業務

① 入居者の募集手続に関すること

② 入居者の選考手続及び入居手続に関すること

③ 入居手配に関すること

④ 空き屋の入居募集及び入居者の選考手続に関すること

⑤ 敷金の納入手続の準備に関すること

(2) 入居者の指導及び連絡に関する業務

- ①自治会及び連絡用人に関すること
 - ②入居者に係る諸届け申請手続事務に関すること
 - ③市営住宅の模様替え又は増築に関すること
 - ④入居者の収入調査等に関すること
 - ⑤退去事務等に関すること
 - ⑥建替事業にかかる入居及び退去の手続等に関すること
 - ⑦市営住宅使用料及び駐車場使用料の徴収に関すること
 - ⑧敷金の還付又は未納家賃への振替に関すること
 - ⑨市営住宅使用料及び駐車場使用料の滞納対策に関すること
 - ⑩退去滞納者の追跡調査
 - ⑪不正入居者の実態調査及び指導に関すること
 - ⑫法的措置対象の調査に関すること
 - ⑬市営住宅の管理に係る情報の電算への入出力及びデータの秘密保全及保護に関すること
 - ⑭決算報告等に関すること
 - ⑮市営住宅駐車場の管理業務に関すること
 - ⑯市と協議して調整する必要のない、入居者からの苦情の処理に関する
と
- (3) 市営住宅等の維持及び修繕に関すること
- ①市営住宅等の維持、修繕及び保守管理に関すること
 - ②市営住宅等の共同施設の保守管理に関すること
 - ③市営住宅等の周辺及び環境整備に関すること
 - ④駐車場整備に関すること
 - ⑤市営住宅等防火施設整備事業に関すること
 - ⑥市営住宅等火災補修業務に関すること
 - ⑦市営住宅等における自然災害又は、火災等の報告及び点検に関するこ
- (4) 前各号に掲げるもののほか、市営住宅等の管理に関して市長が必要とめる業務。
4. 指定管理者が業務を行うにあたっての留意事項
- (1) 指定管理者は、管理運営に係る業務の全部を一括して第三者に委託し又は請け負わせることは出来ない。ただし業務の一部について、あらかじめ宮古島市が認めた場合はこの限りでない。
 - (2) 指定の期間内であっても、宮古島市営住宅条例及び宮古島市営住宅条施行規則に基づき、管理運営を継続することが適当でないとき指定を取り消すことができる。
5. 管理運営に関する経費等
- 管理運営経費については、宮古島市長と指定管理者との間で締結する「協

定」の範囲内で、会計年度（4月1日～翌年3月31日まで）を基準として、支払うものとし支払時期や方法については、「協定」で定める。

(1) 業務管理費上限額（年額）は、33,000千円とする。

6. 個人情報保護について

(1) 指定管理者は、宮古島市個人情報保護法施行条例附則第3条の規定に基づき、個人情報の漏洩、滅失及び毀損の防止その他個人情報の適切な管理のため必要な措置を講じなければならない。

(2) 指定管理者が行う公の施設の管理業務に従事している者、若しくは従事していた者は、宮古島市個人情報保護法施行条例附則第3条の規定に基づき、その職務上知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当の目的に使用してはならない。

7. 協定の締結

宮古島市と指定管理者は、業務を実施するうえで必要となる詳細事項について協議を行い、これに基づき基本協定を締結する。さらに、年度毎に取り決めを行うべき事項については、別途年度協定を締結するものとする。

IV 指定管理者の募集及び選定に関する事項

1. 応募者の資格（欠格事項）

申請しようとする者は、次に該当する法人又はその他の団体であること。

- ①法人等の責めに帰すべき事由により指定管理者の指定を取り消されてから、当該施設の指定期間に1年を加えた年を経過している法人等。
- ②地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- ③地方自治法施行令第167条の4第2項の規定により、本市における一般競争入札の参加を制限されていないこと。
- ④議員が地方自治法第92条の2に規定する役員でないこと。
- ⑤教育委員会委員が地方自治法第180条の5第6項に規定する役員等でないこと。（当該団体が教育委員会の職務に関し指定を受けようとする場合に限る。）
- ⑥宗教活動又は政治活動を主たる目的としていないこと。
- ⑦会社更生法（平成14年法律第154号）第30条又は民事再生法（平成11年法律225号）第21条の規定による更生手続又は再生手続の開始の申立がなされて、更生手続の開始決定又は更正計画の認可決定がなされていること。
- ⑧暴力団による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年5月15日法律第77号）による手続をしている団体でないこと。
- ⑨団体及び団体の代表者が、原則として過去5年間に於いて市税、市に納入すべき負担金、分担金、施設利用料等（本市の前身となる旧市町村税等を

含む)を滞納していないこと。

- ⑩労働災害補償保険に加入していること。
- ⑪2級建築士以上の有資格者が常勤で確保出来ていること。
- ⑫現に管理を行っている賃貸住宅の戸数が100戸以上であること。
- ⑬宮古島市内に主たる事務所を有していること。

2. 提出書類

申請に当たって提出する書類については、宮古島市営住宅条例施行規則に基づくこと。(選考過程において選考が難航した場合、指定するテーマでのレポートを提出させる場合もある。)

3. 募集手続等

(1) 主なスケジュール

- | | |
|-------------------|--------------|
| ①募集要項等の配布 | 令和7年8月1日(金) |
| ②指定管理者指定申請書等の提出期限 | 令和7年8月29日(金) |
| ③選定委員会による審査 | 令和7年10月上旬 |
| ④選定結果の通知 | 令和7年10月中旬 |
| ⑤市議会の決議 | 令和7年12月議会を予定 |

(2) 募集要項等の配布(原則郵送による配布なし)

① 配布期間

令和7年8月1日(金)～令和7年8月29日(金)まで

② 配布時間

午前9時～午後5時まで(土日祝祭日及び平日の午後0時～午後1時までを除く)

③ 配布場所

沖縄県宮古島市平良字西里1140番地

宮古島市建設部建築課

(3) 募集要項等に関する現地説明会

募集要項等に関する現地説明会は実施しない。ただし、希望者があれば調整の上現地を案内する。

(4) 申請書類の提出先及び提出期間等

① 提出期間及び受付時間

令和7年8月1日(金)～令和7年8月29日(金)までに提出

受付は午前9時～午後5時まで(土日祝祭日及び平日の午後0時～午後1時までを除く)とする。

なお、質問は別紙(様式7号)に記載し令和7年8月15日までにFAXか電子メールにて行い、担当者へ電話にて受信確認を行うこと。質問等への回答は、質問者あてにFAXか電子メールにて行います。公開が必要な内容については宮古島市ホームページにて公開します。

②提出先

沖縄県宮古島市平良字西里1140番地
宮古島市建設部建築課

③提出方法

郵送又は持参（郵送の場合、令和7年8月29日午後5時まで必着）

※郵送の場合は、配達記録(簡易書類)郵便とし、担当者へ電話にて到着確認を行うこと。宅配便・伝送による提出は受理しない。

④申請に当たっての留意事項

ア 複数の申請の禁止

1 応募につき1申請とし、複数の申請をした場合には失格とする。

イ 申請書提出期限までに所定の書類の提出がなかった場合、申請はなかったものとして取り扱う。

ウ 不当な要求の禁止

申請者及び申請者の代理人並びに関係者が申請に対する不当な要求を行った場合は、失格となる場合がある。

エ 共同事業体の構成団体の変更

共同事業団体で申請する場合、代表団体及び構成団体の変更は認めない。ただし、構成団体の倒産、解散等の特殊な事情が認められ、審査の公平性及び業務遂行に支障がないと宮古島市が判断した場合には、変更を可能とすることもある。

オ 応募の辞退

申請書類を提出した後に応募を辞退する場合は、任意の文書により応募辞退届を提出すること。

カ 提案内容の変更の禁止

軽微なものを除き、提出された書類の変更は認めない。

キ 虚偽の記載をした場合及び不正があった場合の無効

申請書類に虚偽の記載があった場合や不正があった場合、当該申請は無効とする。

ク 申請書類の返却

申請書類は、理由の如何に関わらず返却しない。

ケ 情報公開条例に基づく情報公開

提出された申請書類、選定過程、審査結果等は宮古島市情報公開条例に基づき情報公開する。

コ 費用負担

申請に際して必要となる費用は、すべて申請者の負担とする。

サ 本事業提案で知り得た情報については、応募者は第三者への公表及び他目的への使用を禁ずる。ただし、以下の情報についてはその対象

としない。

- ・ 公知となっている情報
- ・ 第三者により本業務に関し合法的に入手できる情報

(5) 指定管理者の候補の選定

①選定（審査）の方法

指定管理候補者の選定に当たっては、「選定委員会」において事業計画に沿って施設を管理運営する能力、施設の目的に沿ったより効果的な事業の可能性、経費節減に向けての取組等を総合的に評価し選定する。

②審査基準

次に掲げる基準により審査し、最も適切に市営住宅等の管理を行うことができるものと認める者を優先交渉権者と選定する。

ア 事業計画等の内容が、市民の公平な利用を確保出来るものであること。

イ 事業計画等の内容が、市営住宅等の効果を最大限に発揮させるものであるとともに、効率的な管理運営がなされるものであること。

ウ 事業計画に沿った管理を安定して行える物的及び人的能力を有するものであること。

エ 前各号の掲げるもののほか、市営住宅等の設置の目的を達成するために十分な能力を有するものであること。

(6) 選定結果の通知

①選定結果については、宮古島市営住宅条例施行規則に基づき、「選定委員会」において指定管理候補者が選定され次第、その結果はすべての応募者に通知する。

②選定結果の通知後、選定した指定管理候補者の指定が不可能又は著しく不相当と認められる事態が発生した場合は、宮古島市営住宅条例施行規則に基づき、再度の選定の後再度通知する。

(7) 指定管理者の指定及び協定の締結

①管理者の指定には宮古島市議会の議決が必要であり、議決後正式に指定管理者として指定され、その旨を指定管理候補者に通知する。

②指定管理者に指定された場合、宮古島市と指定管理者は協議の上、基本協定と年度協定を締結する。

③指定後の留意事項

ア 指定の議決を経るまでの間に、指定管理をすることが著しく不相当と認められる事情が生じたときは、指定の議決後であっても指定しない場合がある。

イ 指定管理者が、協定締結までに次に掲げる事項に該当するときは、その指定を取消し協定を締結しない場合がある。

- ・ 正当な理由なくして協定の締結に応じないとき。
- ・ 資金事情の悪化により、業務の履行に支障があると認められるとき。
- ・ 著しく社会的信用を損なう行為があったこと等により、指定管理者としてふさわしくないと認められるとき。

V その他

1. 事務引継

指定管理者の指定は、宮古島市議会において指定管理者の指定が議決された後、速やかに宮古島市及び前事業者からの事務引継に着手すること。

なお、事務引継に要した経費は、全て指定管理者として指定された者の負担とする。

2. 事業実施状況の報告等

(1) モニタリング

宮古島市は、指定期間中の指定管理者の業務の実施状況を把握し、必要なサービス水準を確保するため、モニタリングを行う。モニタリングの結果、管理の基準や事業計画書に記載された事項等が達成されない場合には、宮古島市は改善措置を講じる等の指導を行う。

さらに必要な場合は、業務の停止や指定の取消を行う。

① 定期の利用状況等の報告

ア 月次事業報告書は毎月20日までに提出し、宮古島市は当該報告に基づき状況確認を行う。

イ 年次報告書は毎年4月20日までに提出し、当該年度における事業計画書と年次報告書を照らし合わせながら状況確認を行う。

(2) 入居者アンケート等の実施

入居者の利便性向上等の観点から、指定管理者は宮古島市と協議しアンケート等による入居者の要望・意見の聴取を実施し、その結果及び業務改善への反映状況について宮古島市に報告する。

(3) 帳簿書類等の提出

帳簿書類やその他の書類等については、年次報告と共に宮古島市へ提出する。また、必要に応じて随時に提出を求める場合にはこれに応じなければならない。

3. 指定管理者の責任履行等

(1) 指定管理者は、被災等により施設又は入居者に被害があった場合は、迅速かつ適切な対応を行い速やかに宮古島市へ報告しなければならない。

(2) 指定管理者は、事業継続が困難になった場合又はそのおそれが生じた場合は、速やかに宮古島市へ報告しなければならない。

(3) 前2号に規定するもののほか、指定管理者の責任履行に関する事項につ

いては、協定で定める。

4. 事業の継続が困難となった場合の措置等

- (1) 指定管理者の責めに帰すべき事由により業務の継続が困難又はそのおそれが生じた場合には、宮古島市は指定管理者に対し改善勧告を行い期間を定めて改善策の提出を求めることができる。

この場合において、指定管理者が当該期間内に改善することが出来なかった場合には、宮古島市は指定管理者の指定を取り消すことができる。

- (2) 指定管理者が倒産し又は、指定管理者の財務状況が当該期間内に改善することが出来なかった場合には、指定管理者の指定を取り消すことができる。

- (3) (1)又は(2)により指定管理者の指定が取り消された場合には、指定管理者は宮古島市に生じた損害を賠償するものとする。

また、次期指定管理者が円滑かつ支障なく管理運営業務を遂行できるように誠意を持って事務引継等に協力するものとする。

- (4) 不可抗力その他宮古島市又は指定管理者の責めに帰することが出来ない理由により業務の継続が困難と判断した場合には、宮古島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する。

なお、協議の結果、事業の継続が困難と判断した場合は、指定管理者の指定を取り消すことができる。

- (5) リスク分担についての方針

協定締結に当たり想定される主なリスク分担の方針は、別表2のとおりとする。これらは帰責事由の所在が不明確になりやすいリスクについての方針を示したものである。

6. 様式及び添付資料

- (1) 宮古島市営住宅条例施行規則に基づく。

- (2) (1)以外については、官公庁が発行するものを除いて任意とする。

7. 問い合わせ先

〒906-8501

沖縄県宮古島市平良字西里1140番地

宮古島市 建設部 建築課

電話：0980-79-9671

FAX：0980-73-1081

メールアドレス kk.jutaku@city.miyakojima.lg.jp