

久留米市営住宅等 指定管理者募集要項

令和7年 6月

久留米市 都市建設部 市営住宅課

目次

目次	・ ・ ・ ・ ・ 1
1 対象施設の概要	・ ・ ・ ・ ・ 2
2 指定管理者が行う管理の基準	・ ・ ・ ・ ・ 2 ～ 4
3 指定管理者が行う業務の範囲	・ ・ ・ ・ ・ 4
4 指定の期間	・ ・ ・ ・ ・ 4
5 応募資格及び欠格事由	・ ・ ・ ・ ・ 4 ～ 5
6 提出書類	・ ・ ・ ・ ・ 5 ～ 6
7 事業規模(指定管理料)	・ ・ ・ ・ ・ 6 ～ 7
8 リスク(費用)分担	・ ・ ・ ・ ・ 7 ～ 8
9 資料の閲覧	・ ・ ・ ・ ・ 8
10 公募説明会の実施	・ ・ ・ ・ ・ 9
11 質問事項の受付	・ ・ ・ ・ ・ 9
12 指定申請の方法、期間及び提出先	・ ・ ・ ・ ・ 10
13 選定方法	・ ・ ・ ・ ・ 10
14 申請に要する経費	・ ・ ・ ・ ・ 10
15 無効又は失格	・ ・ ・ ・ ・ 11
16 選定結果	・ ・ ・ ・ ・ 11
17 指定管理者の決定	・ ・ ・ ・ ・ 11
18 その他	・ ・ ・ ・ ・ 11 ～ 12
19 添付資料・様式	・ ・ ・ ・ ・ 12
20 指定管理者選定スケジュール(予定)	・ ・ ・ ・ ・ 12
21 お問い合わせ先	・ ・ ・ ・ ・ 13

久留米市営住宅等指定管理者募集要項

1 対象施設の概要

(1) 名 称

久留米市営住宅、コミュニティ住宅、特定公共賃貸住宅、各共同施設、及び、付帯設備(以下「市営住宅等」という。)

(2) 所在地等

公募対象施設、及び施設概要は、【別表 1】久留米市営住宅一覧表のとおりとする。

(3) 施設の設置目的

健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、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し、又は転貸することにより、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。(公営住宅法第 1 条)

(4) 市営住宅等管理対象施設の増減

指定期間内に、市営住宅建替え計画等により、用途廃止となる市営住宅等も管理の対象とするが、将来的には、総管理戸数は減少する見込である。

なお、指定期間内に見込まれる建替え計画は、北野地区にある八重亀住宅の 3 4 戸（現在入居中 1 1 戸）が 1 2 戸に減少。また、同地区の塚島住宅 3 9 戸（現在入居中 1 0 戸）を解体する予定である。

2 指定管理者が行う管理の基準

(1) 管理事務所と受付等窓口の設置

ア 入居者その他の市民（以下「入居者等」という。）への市営住宅等管理に係る的確な対応や行政サービスの水準を確保するため、窓口を含む管理事務所を久留米市役所周辺で利便性の高い場所に設置すること。

ただし、施設管理業務に係る者の事務所は、久留米市内で緊急的な対応が可能な場所にその事務所を設置することができる。また、管理体制の向上を図るため、各地域に支所を設置することができる。

なお、事務所に要する費用は指定管理者の負担とする。

イ 前項アに伴う業務は、適切な窓口対応及び管理業務が遂行可能な組織体制で行うこととし、各種窓口受付業務から修繕、保守点検等の対応等のすべての業務を指定管理者が設置する管理事務所等で行うこと。

ウ 既存の事務所を管理事務所として活用する場合には、市営住宅等に関する業務を行う独立したブース又は空間を設けること。

(2) 業務時間等

勤務時間は、指定管理者の定めるところによるが、市の窓口開設時間の平日 8 時 3 0 分から 1 7

時 15 分の間（条例改正等により市の勤務日、勤務時間等が変更になった場合には、変更後の日、及び、時間）は、必ず職員が勤務し、窓口にて受付の対応をすること。

なお、突発的に発生する修繕や委託、入居者等からの相談、要望、苦情及び事故等に対処するため、夜間及び休日の連絡、処理体制を整備すること。整備体制は、コールセンターを設置するなどして 24 時間、365 日の対応が可能な体制とすること。

（３）業務に従事する者の配置

ア 職員は効率的、効果的かつ適切に配置することとし、業務を円滑に遂行するために必要な技能、必要な資格を有する者が対応可能な体制とすること。

イ 業務用車両その他必要な器具等を備え置き、効率的、効果的かつ迅速に対応が可能な体制とすること。

（４）個人情報の取扱い

指定管理者は、個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)の規定を遵守し、久留米市営住宅等の管理等業務に関連して作成し、又は取得した利用者等の個人に関する情報を適切に取り扱うこと。

（５）情報公開

久留米市情報公開条例(平成 13 年条例第 24 号)の規定を遵守し、積極的な情報公開に努めること。

（６）関係法令等の遵守

地方自治法、公営住宅法、久留米市営住宅条例及び施行規則、久留米市コミュニティ住宅条例及び施行規則、久留米市特定公共賃貸住宅条例及び施行規則、その他管理運営に適用される法令等の規定を遵守すること。

（７）施設設備及び物品の維持管理

施設設備及び物品について、適切に維持管理を行うこと。

（８）業務の委託

指定管理者は、業務を一括して第三者に委託又は請け負わせないこと。

なお、部分的な業務については、市の承諾を得て、第三者に委託できるものとするが、公営住宅管理システムを使用する業務を第三者に委託してはならない。

（９）障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年 4 月 1 日施行）への対応

指定管理者は、民間事業者ではあるが、公の施設の管理を通じて市民サービスに直結した業務を担っていること等を踏まえ、本市に準じた対応を求められるため、「久留米市障害を理由とする差別をなくす条例（令和 5 年 12 月 22 日施行）」等に従い、適切に対応すること。

（１０）地元事業者の活用

修繕及び設備等の保守管理・点検等の業務を第三者に委託、又は、請負わせるときは、久留米市内に本社、支社、営業所等を置き、地域の実情及び対象施設、設備等の状況を把握し、それぞれの内容に精通している事業者を優先して選定すること。

また、特定の事業者が発注が偏らないよう、受注機会の平準化に努めること。

（１１）適格請求書（インボイス）の発行事業者の登録

消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）に対応するため、適格請求書（インボイス）

の発行事業者登録を行うこと。また、適格請求書（インボイス）の発行に伴い、発行したインボイスの保存等の事務に対応すること。

（１２）その他

管理の基準に関する詳細は、協議の上、久留米市営住宅等の管理運営に関する基本協定書(以下「協定書」という。)で定める。

３ 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者が行う業務の基本的な内容は、次のとおりとする。具体的な業務内容、及び、その実施方法は、別紙業務仕様書のとおりとする。

- （１）入居者への安心・安全な住環境の提供に関すること。
- （２）入居者の公募に関すること。
- （３）入居者の入居及び退去に関すること。
- （４）家賃及び使用料の収納に関すること。
- （５）市営住宅の施設及び設備並びに駐車場等の維持及び保守等の管理に関すること。
- （６）市営住宅の適正な使用の確保に関すること。
- （７）久留米市営住宅条例第５条に規定する特定入居・目的外使用等に関すること。
- （８）前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める業務。

なお、具体的な業務内容及び履行方法については、別紙仕様書による。

４ 指定の期間

令和８年４月１日から令和１３年３月３１日まで（５年間）

５ 応募資格及び欠格事由

指定期間中、安全かつ円滑に施設を管理運営できる法人・その他団体等（ＮＰＯ法人、市民団体等）が対象で、法人格の有無は問わない。

また、複数の団体等により構成されたグループ（以下、「共同事業体」という。）による応募も可能とする。

なお、共同事業体で応募する場合は、代表団体を定めること。

ただし、次の（１）から（７）のいずれかに該当する団体（共同事業体で応募する場合には、（１）、（３）、（４）、（５）、（６）、（７）においてはその構成団体のいずれかでも該当する団体）は応募できないものとする。応募後に該当することが判明した場合は失格とする。

- （１）地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４に該当する法人その他の団体等
- （２）福岡県内に事務所または事業所を有していない法人その他の団体等
- （３）税（国税及び地方税）を滞納している法人その他の団体等
- （４）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）の規定によ

- る更生または再生手続きを開始している法人その他の団体等
- (5) 久留米市から指名停止措置を受けている法人その他の団体等
- (6) 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に準ずる地位に就任し、または、実質的に経営等に関与している法人その他の団体等
- ① 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等の参加を制限されている者
- ② 地方自治法第244条の2第11項の規定により、本市または本市以外の地方自治体において、指定管理者の指定を取り消され、その取り消しの日から2年を経過しない者
- ③ 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）に規定する暴力団又は暴力団員若しくはそれらと密接な関係を有する者
- (7) 共同事業体による応募で、次に掲げる団体等
- ① 単独で応募した団体が、共同事業体による応募の構成団体になること。
- ② 複数の共同事業体による応募の構成団体になること。
- ③ 意思決定等を行う本社等の機能を県内に有する団体が構成団体に含まれていない共同事業体
なお、審査の結果、管理運営能力が明らかに欠けていると判断される場合や、提案額が指定管理料の限度額（債務負担行為）を上回っている場合は、他の項目の評価を待たずに失格とする。

6 提出書類

申請に当たっては、以下の書類を市に提出すること。共同事業体の場合は、共同事業体を構成する全ての法人等が（2）及び（6）から（15）までの書類を提出すること。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る。

- (1) 久留米市営住宅等指定管理者指定申請書（第1号様式）
- ア 共同事業体で申請する場合
- (ア) 共同事業体構成団体届兼委任状（第1号様式の2）
- (イ) 共同事業体協定書（任意様式）
- (2) 団体概要書（第2号様式）
- (3) 久留米市営住宅等指定管理者事業計画書（第3号様式）
- (4) 指定の予定期間に属する各年度における収支予算書（第4号様式）
- (5) 誓約書（第5号様式）
- (6) 定款、規約、その他これらに類する書類、及び、登記事項証明書（法人以外の団体にあつては、これらに相当する書類）
- (7) 指定申請の日の属する事業年度の前3事業年度における法人等の収支決算書、財産目録及び貸借対照表、その他団体の財務状況を明らかにする書類。ただし、指定申請の日の属する事業年度の前事業年度までの事業年度が3年度に満たない法人等にあつては設立時からの収支決算書、財産目録及び貸借対照表又はこれらに類する書類。指定申請の日の属する事業年度に設立された法人等にあつては当該設立時における財産目録又はこれに類する書類。
- (8) 役員等名簿及び照会承諾書（第6号様式）

ア 非法人の場合

(ア) 代表者の身分証明書を添付

(9) 法人等の役員の履歴書(任意様式)

(10) 法人等の組織及び運営に関する事項を記載した書類(組織図、就業規則、給与規定等。パンフレット等の団体の概要がわかるものでもよい。)

(11) 労働者災害補償保険に加入していることを証する書類(従業員を雇用していない事業者は除く。)

(12) 納税証明書

ア 都道府県税、法人税、消費税及び地方消費税について滞納がないことの証明書

イ 久留米市の市税(同市税が課税されていないもので市外に主たる事務所又は事業所を有するもの
にあっては、主たる事務所又は事業所の所在地の市町村税)について滞納がないことの証明書

(13) 応募資格に係る申立書(第7号様式)

(14) 類似の事業(官公庁から委託を受けた事業等)の活動実績に関する書類

(15) その他必要と思われる書類

[留意事項]

ア 提出分は、正本1部副本7部(コピー可)とする。

イ 提出された書類の内容を変更することはできない。

ウ 指定管理者指定申請書提出後に辞退する場合は、応募辞退届(第8号様式)を提出すること。

エ 提出書類は、1部ごとに(1)から(15)の順に綴り、見出し等をつけること。共同事業体に
あっては、(2)及び(6)から(15)までの書類は構成団体ごとに綴り、小見出し(インデ
ックス)をつけること。

オ (3)及び(4)については、書類提出後、公募申請書提出期間内に電子データをメールにて送
信すること。

カ 用紙サイズはA4サイズに統一し、上記に示す提出書類の項目順にインデックスを付け、左とじ
でファイル(フラットファイル等)に綴り、背表紙及び表紙に当該施設名称、団体名称、正本、
副本がわかるように明記すること。

ただし、他の機関が発行する証明書類で、原本がA4サイズと異なる場合は、副本のみA4サイ
ズで統一すること。

7 事業規模(指定管理料)

(1) 施設管理及び事業にかかる経費については、以下の指定管理料上限額以内で申請の際の事業計画
書、収支予算書を作成すること。

指定管理料上限額 312,000,000円/年(消費税込み)【別表2参照】

なお、上限額を上回る提案をした場合は失格とする。

(2) 指定管理料は会計年度(4月1日から翌年の3月31日まで)毎に予算額の範囲内で年度毎に分け
て支払う。

その他具体的な金額及び支払方法は、公募時に提案された事業計画書や収支予算書の金額に基づ
き指定管理者と市が協議したうえで、年度ごとに締結する協定で定めるものとする。

なお、消費税の取り扱いについては、前項指定管理料の上限には10%を含むものとする。今後、指定管理期間中に消費税率が変更となった場合は、別途協議するものとする。

(3) 利用料金制度は適用しない。(家賃等は市の収入とする。)

(4) 指定管理料の精算

指定管理料のうち、業務仕様書に定める「修繕料」及び「その他必要な管理経費」については、年度末に清算(下記の設定金額と実際に要した経費の差額の清算)するものとする。

■修繕料 157,277,000円/年(税込)

■その他必要な管理経費 6,651,900円/年(税込)※内訳は業務仕様書を参照のこと。

(5) 経済状況等の急激な変動に伴う指定管理料の変更

賃金水準または物価水準の急激な変動に伴い、当初合意した指定管理料が不適当と認められるときは、翌年度以降の変更の要否・変更金額等について協議を行うこととする。

(6) 経理及び口座

業務に係る経理は、その他事業に係る経理と区分して整理すること。また、管理口座は、原則としてその他事業の口座とは別に単独で管理すること。

8 リスク(費用)分担

指定期間内における主なリスク分担については、次の表のとおりとする。これ以外のリスクに関する対応については、別途協議するものとする。

・リスク分担の標準例

リスクの種類	リスクの内容	負担する者		
		市	指定 管理者	分担 (協議)
募集	募集に関して必要となる費用		○	
税制変更	消費税(地方消費税を含む)率等の変更	○		
	法人税・法人住民税率等の変更		○	
	それ以外で管理運営に影響するもの		○	
金利	金利変動による経費の増		○	
物価※1	物価変動による人件費、物価費等の経費の増			○
許認可等	市が取得すべき許認可等が取得・更新されないことによるもの	○		
	指定管理者が取得すべき許認可等が取得・更新されないことによるもの		○	
管理運営内容 の変更	市の施策による期間中の変更	○		
	指定管理者の発案による期間中の変更			○

市議会の議決	指定の議決が得られないことによる管理運営の開始の延期			○
管理運営の 中断・中止	市に帰責事由があるもの	○		
	指定管理者に帰責事由があるもの		○	
	それ以外のもの			○
利用者等への 損害賠償	市に帰責事由があるもの	○		
	指定管理者に帰責事由があるもの		○	
	市と指定管理者の両者、または被害者・他の第三者等に帰責事由があるもの			○
個人情報の 保護	指定管理者の責めに帰すべき事由により情報が漏洩し、又はこれに伴い犯罪が発生		○	
事業終了時	指定期間の満了又は期間中途における業務の廃止に伴う撤収費用		○	
不可抗力※2	不可抗力による施設・設備の復旧費用			○
	不可抗力による管理運営の中断（避難所開設を含む）			○

※1 著しい物価変動が発生した場合は、高騰した経費の負担等について市と指定管理者で協議する。

※2 不可抗力：感染症、豪雨、洪水、高潮、地震、雷、落盤、火災、テロ、暴動、ストライキなど。

9 資料の閲覧

（1）資料の閲覧

ア 閲覧資料：市営住宅図面等

イ 閲覧場所：久留米市都市建設部市営住宅課（市役所本庁舎13階）

ウ 閲覧期間：令和7年6月16日（月）～8月29日（金）

ただし、土曜日、日曜日及び祝日法による休日を除く。

エ 閲覧時間：午前9時から午後5時15分まで

オ 閲覧方法：閲覧を希望する前日までに市営住宅課まで希望する閲覧書類及び閲覧時間を電話で申し込むこと。

カ その他：（ア）閲覧資料は原則として建設時等の図面とする（その後の修繕等により現況が図面と変わっている場合もある。）。管理にあたっては、現況を優先することとする。

（イ）資料は閲覧のみとし、複写等はできない。

10 公募説明会の実施

公募説明会を次により開催することとする。申請を予定している場合は、必ず出席すること。

参加を希望する場合は、法人等の名称及び参加する方の氏名をあらかじめ連絡すること。

- (1) 開催日時：令和7年7月11日(金)午前10時から2時間程度(午前9時30分開場)

なお、現地見学会を午後1時30分から4時頃までを予定。指定の住宅に集合し、複数の住宅を見学後に現地で解散とするため、各自移動手段の確保すること。

- (2) 開催場所：久留米市庁舎3階 306会議室

- (3) 参加者数：一の法人等又は共同事業体につき2名以内

- (4) 申込方法：令和7年7月4日(金)午後5時15分までに公募説明会参加申込書(第9号様式)を久留米市都市建設部市営住宅課へ持参又はファクス若しくは電子メール(タイトルを「指定管理者公募説明会参加申込(法人名又は共同事業体名)」)で提出すること。なお、持参による場合は、土曜日、日曜日及び祝日法による休日を除く午前8時30分から午後5時15分までとする。

- (5) 提出先：久留米市都市建設部市営住宅課(市役所本庁舎13階)

〒830-8520 久留米市城南町15-3

TEL：0942-30-9086 FAX：0942-30-9743

メールアドレス：shiju@city.kurume.lg.jp

- (6) 持ってくる物：募集要項、業務仕様書その他市営住宅等の指定管理者募集のために、市が公表している資料(ホームページ掲載の資料又は窓口にて配布したもの)

11 質問事項の受付

募集要項の内容等に関する質問がある場合は、次のとおり受け付ける。

- (1) 受付期間：令和7年7月11日(金)から8月1日(金)午後5時15分まで

- (2) 受付方法：久留米市都市建設部市営住宅課へ質問票(第10号様式)を持参又はファクス若しくは電子メールで提出すること。なお、持参による場合は、土曜日、日曜日及び祝日法による休日を除く午前8時30分から午後5時15分までとする。また、電子メールで質問する場合は、タイトルを「久留米市営住宅等指定管理者募集に関する質問」と記載すること。

※ 電話や口頭による問合せについては受け付けない。

- (3) 提出先：久留米市都市建設部市営住宅課(市役所本庁舎13階)

〒830-8520 久留米市城南町15-3

TEL：0942-30-9086 FAX：0942-30-9743

メールアドレス：shiju@city.kurume.lg.jp

- (4) 回答方法：回答可能な質問に対し、久留米市公式ホームページ上に、令和7年8月8日(金)までに掲載予定。

1 2 指定申請の方法、期間及び提出先

- (1) 申込方法：久留米市営住宅等指定管理者指定申請書に本要項「6 提出書類」に掲げる書類を添えて、久留米市都市建設部市営住宅課へ持参、又は郵送すること。
- (2) 提出期間：令和7年8月15日(金)から令和7年8月29日(金)まで。なお、持参する場合における指定申請の受付日時は日曜日、土曜日及び祝日法による休日を除く午前8時30分から午後5時15分までとし、郵送する場合は書留郵便で当該期間内に必着とする。
※ 電子メール、ファクスでの提出は認めない。
- (3) 提出先：久留米市都市建設部市営住宅課（市役所本庁舎13階）
〒830-8520 久留米市城南町15-3
- (4) 提出部数：8部〔提出分は、正本1部、副本7部(コピー可)〕

1 3 選定方法

指定管理者(候補団体)の選定については、申請団体から提案された内容で、「久留米市営住宅等指定管理者候補者選定委員会」に対して実施するプレゼンテーションを基に選定する。

(1) プレゼンテーション

出席者は、1申請団体につき、2名までとする。

日時、場所については、10月上旬（久留米市役所にて）を予定している。詳細については申請団体に後日連絡することとする。

申請団体が多数の場合、久留米市営住宅等指定管理者候補者選定委員会による書類審査を行い、提案及び面接を実施する団体の絞り込みを行うことがある。

(2) 選定基準

評価は別表3「久留米市営住宅等指定管理者選定評価項目」に基づき採点する。各委員がそれぞれ審査した採点結果において、配点合計を6割以上とした委員が過半数であり、かつ総得点が、6割を超えた団体の中で最高得点団体を選定する。

(3) 次候補者の繰上げ

選定後、指定管理者に指定することが著しく不適当と認められる事情が生じたとき、又は、指定管理候補者側が業務を実施できない事態となった場合は、第2順位の提案者を第1順位に繰り上げて指定管理者候補とし、また、同時に第3順位の提案者を第2順位に繰り上げることがある。

(4) 最高得点者が複数になった場合

最高得点者が2者以上となった場合は、久留米市営住宅等指定管理者候補者選定委員会の委員6名の多数決（挙手）で指定管理候補者を決定することとする。多数決の結果、同数であった場合は、委員長が挙手を行った事業者を指定管理候補者と決定する。

1 4 申請に要する経費

申請に要する経費は、全て申請者の負担とする。

15 無効又は失格

以下の事項に該当する場合は、無効又は失格となる場合がある。

- (1) 申請書の提出方法、提出先、提出期限等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) 申請書に記載すべき事項以外の内容を記載した場合
- (4) 虚偽の内容を記載した場合
- (5) 選定結果を通知するまでの間に選定委員、久留米市職員及び本件関係者に対して適正な選定を阻害するおそれのある接触行為の事実が認められた場合
- (6) 本要項中の「2 指定管理者が行う管理の基準」及び「5 応募資格及び欠格事由」に抵触している場合
- (7) その他、応募資格に適しない場合

16 選定結果

結果については、申請者に文書で通知するとともに、久留米市公式ホームページにおいて公表する。

URL : <https://www.city.kurume.fukuoka.jp/>

17 指定管理者の決定

- (1) 正式な決定（指定管理者の指定）は、令和7年12月久留米市議会の議決を経て決定(指定)される予定である。
- (2) 市は、次のいずれかに該当するなど、管理を継続することができないと認めるときは、指定管理者の指定の取消し、又は、期間を定めて業務の一部、若しくは、全部の停止を命ずることがある。なお、この場合には、久留米市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例施行規則第4条第2項に基づき、その旨を告示する。
 - ア 指定管理者が条例、規則又は市との間で締結した協定に違反したとき。
 - イ 指定管理者が、地方自治法第244条の2第10項の規定による報告の要求又は調査に対して、これに応じず、又は虚偽の報告を行い、若しくは調査を妨げたとき。
 - ウ 指定管理者が、地方自治法第244条の2第10項の規定による指示に故意に従わないとき。
 - エ 指定管理者が、募集要項に定めた応募資格を失ったとき、又は欠格事項に該当したとき。
 - オ 指定管理者への応募の際に提出した書類の内容に虚偽があることが判明したとき。
 - カ 団体等の経営状況の悪化等により、業務を行うことが不可能又は著しく困難になったとき。

18 その他

- (1) 提出書類は返却しない。
- (2) 提出された書類は、必要に応じ複写する場合がある。（使用は市役所内及び候補者選定委員会での検討に限る。）

- (3) 提出された書類は、情報公開の請求により公開することがある。
- (4) 久留米市が提供する資料は、申請に係る検討以外の目的に使用することを禁じる。また、この検討の目的の範囲内であっても、本市の了解を得ることなく第三者に対して、これを使用させたり、又は内容を提示することを禁じる。
- (5) 公募説明会参加申込書及び質問票を FAX 又は電子メールで送付した場合は、送信状況を電話にて確認すること。
- (6) 一度受領した申請書類の変更は認めない。

19 添付資料・様式

- (1) 久留米市営住宅等指定管理者指定申請書（第1号様式）
- (2) 共同事業体構成団体届兼委任状（第1号様式の2）
- (3) 団体概要書（第2号様式）
- (4) 久留米市営住宅等指定管理者事業計画書（第3号様式）
- (5) 指定の予定期間に属する各年度における収支予算書（第4号様式）
- (6) 誓約書（第5号様式）
- (7) 役員等名簿及び照会承諾書（第6号様式）
- (8) 応募資格に係る申立書（第7号様式）
- (9) 応募辞退届（第8号様式）
- (10) 久留米市営住宅等指定管理者公募説明会参加申込書（第9号様式）
- (11) 久留米市営住宅等指定管理者指定申請に関する質問票（第10号様式）
- (12) 【別表1】久留米市営住宅一覧表
- (13) 【別表2】市営住宅維持管理費等
- (14) 【別表3】久留米市営住宅等指定管理者選定評価項目

20 指定管理者選定スケジュール(予定)

- (1) 募集要項の配布 : 令和7年6月16日（月）から8月29日（金）まで
- (2) 公募説明会の受付 : 令和7年6月16日（月）から7月4日（金）まで
- (3) 資料の閲覧期間 : 令和7年6月16日（月）から8月29日（金）まで
- (4) 公募説明会 : 令和7年7月11日（金）
- (5) 質問受付 : 令和7年7月11日（金）から8月1日（金）まで
- (6) 質問回答 : 令和7年8月8日（金）までに回答します
- (7) 申請受付 : 令和7年8月15日（金）から8月29日（金）まで
- (8) 選定（プレゼンテーション含む。） : 令和7年10月上旬
- (9) 選定結果の通知指定議案の議決 : 令和7年12月議会
- (10) 指定の告示 : 令和7年12月議会終了後
- (11) 協定書締結 : 令和8年4月1日

2 1 お問い合わせ先

久留米市都市建設部市営住宅課（市役所本庁舎 1 3 階）

〒830-8520 久留米市城南町 1 5 - 3

TEL：0942-30-9086 FAX：0942-30-9743

メールアドレス：shiju@city.kurume.lg.jp

担当：末永、紫原

第1号様式

令和 年 月 日

久留米市長 あて

申請者 住 所

団体名称

代表者名

電話番号

印

久留米市営住宅等指定管理者指定申請書

地方自治法第244条の2第3項に規定する公の施設の指定管理者の指定を受けたいので、久留米市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例第3条の規定により、関係書類を添えて申請します。

1. 公の施設の名称：久留米市営住宅、コミュニティ住宅、特定公共賃貸住宅、各共同施設及び付帯設備

2. 添付書類

- ☐ 久留米市営住宅等指定管理者指定申請書（第1号様式）（本様式）
 - ア 共同事業体で申請する場合
 - （ア）共同事業体構成団体届兼委任状（第1号様式の2）
 - （イ）共同事業体協定書（任意様式）
- ☐ 団体概要書（第2号様式）
- ☐ 久留米市営住宅等指定管理者事業計画書（第3号様式）
- ☐ 指定の予定期間に属する各年度における収支予算書（第4号様式）
- ☐ 誓約書（第5号様式）
- ☐ 定款、規約、その他これらに類する書類、及び、登記事項証明書（法人以外の団体にあつては、これらに相当する書類）
- ☐ 指定申請の日の属する事業年度の前3事業年度における法人等の収支決算書、財産目録及び貸借対照表、その他団体の財務状況を明らかにする書類。ただし、指定申請の日の属する事業年度の前事業年度までの事業年度が3年度に満たない法人等にあつては設立時からの収支決算書、財産目録及び貸借対照表又はこれらに類する書類。指定申請の日の属する事業年度に設立された法人等にあつては当該設立時における財産目録又はこれに類する書類。
- ☐ 役員等名簿及び照会承諾書（第6号様式）
 - ア 非法人の場合
 - （ア）代表者の身分証明書
- ☐ 法人等の役員の履歴書（任意様式）

- ☐ 法人等の組織及び運営に関する事項を記載した書類(組織図、就業規則、給与規定等。パンレット等の団体の概要がわかるものでもよい。)
- ☐ 労働者災害補償保険に加入していることを証する書類(従業員を雇用していない事業者は除く。)
- ☐ 納税証明書
 - ア 都道府県税、法人税、消費税及び地方消費税について滞納がないことの証明書
 - イ 久留米市の市税(同市税が課税されていないもので市外に主たる事務所又は事業所を有するものにあつては、主たる事務所又は事業所の所在地の市町村税)について滞納がないことの証明書
- ☐ 応募資格に係る申立書(第7号様式)
- ☐ 類似の事業(官公庁から委託を受けた事業等)の活動実績に関する書類
- ☐ その他必要と思われる書類
 - ※ 提出書類の□欄にレ点を記入すること。
 - ※ 証明書等は、発行日から3ヶ月以内のものとする。

共同事業体構成団体届兼委任状

久留米市長 原口 新五 殿

共同事業体名称

代表団体 所在地

団体名

代表者氏名

電話番号

件 名	久留米市営住宅等指定管理者候補者
-----	------------------

上記件名の公募に参加するため、共同事業体を結成し、久留米市との間における下記事項に関する権限を代表者に委任して申請します。

なお、当該件名の指定管理者に指定された場合は、各構成団体は指定管理者としての業務の遂行に伴い当共同事業体が負担する債務の履行に関し、連帯して責任を負います。

共同事業体の名称	
共同事業体の代表者 (受任者)	<代表団体> 所在地： 団体名： 代表者：
共同事業体事務所 所在地	
共同事業体の構成 団体(委任者)	<構成団体> 所在地 団体名 代表者
	<構成団体> 所在地 団体名 代表者
共同事業体の成立、解散の 時期及び委任期間	年 月 日から当該指定管理者の指定終了後 3 か月を経過する日 まで。ただし、当共同事業体が上記件名の指定管理者とならなかった場合はた だちに解散します。また当共同事業体の構成団体の脱退又は除名については、 事前に久留米市の承認がなければこれを行うことができないものとします。
委任事項	1. 指定管理者の指定の申請に関する件 2. 協定締結に関する件 3. 経費の請求受領に関する件 4. 契約に関する件

(備考)共同事業体を結成して公募に参加する場合はこの様式を提出してください。また、共同事業体の構成団体の数が 3 者を上回る場合は、この様式に準じて作成してください。

(第2号様式)

団体概要書

法人等の名称					
本店の所在地及び主たる事務所の所在地		〒			
設立年月日					
代表者氏名					
資本金（出資金）					
法人等沿革					
主な事業内容					
従業員数		名(うち建築士1,2級 名、その他() 名)			
最近3年間の経常収支			令和4年度	令和5年度	令和6年度
		経常損益	千円	千円	千円
		特別損益	千円	千円	千円
		当期損益税引前	千円	千円	千円
		当期損益税引後	千円	千円	千円
		前期繰越損益等	千円	千円	千円
		当期末処理損益	千円	千円	千円
連絡先	氏名			電話	
	部署・職名			FAX	

※共同事業体の場合は、構成員ごとに記載してください。

久留米市営住宅等 指定管理者事業計画書

申請年月日： 年 月 日

団体名		
代表者氏名		
所在地		
電話番号		
FAX 番号		
電子メールアドレス		
担当者名	所属：	氏名：

(作成上の留意事項)

1. 用紙は A4 縦長とし、提出用紙の余白下中央にページ番号をつけてください。
また、ステープラー等で綴らずに、全体をバインダー等でまとめて提出してください。
2. 使用する文字の大きさは 12 ポイント以上としてください(フォントは自由)。
3. 提出部数は、正本 1 部及び副本 7 部の計 8 部とします。

○ 事業計画書一覧

(以下の項目についての考え方、対応方針などを記入してください。)

内 容
1. 施設の性格や目的等に合致した理念や方針について (1) 市営住宅の設置目的や施設の性格等をふまえた業務理念や管理運営方針について
2. 法令遵守や平等性の確保について (2) 公共の事業(業務)であることをふまえた業務の実施方針について
3. サービスの向上について (3) 窓口業務などの市民サービスの向上及び入居者(入居希望者含む)等の意見や要望及び苦情等の対応について (4) 365日24時間の迅速かつ適切な対応について
4. 福祉的サービスについて (5) 高齢者や障害者等に対する福祉的サービスについて
5. 地域コミュニティの活性化について (6) 地域コミュニティの活性化に寄与する取組みについて (7) 住民自治(団地内組織等)への支援対応について
6. 経費の縮減について (8) 管理コスト(人件費、事務費等)を低減するための工夫や取組みについて
7. 人材の適切な配置及び育成について (9) 効率的かつ適切に業務を行うための人員体制や職員の育成方針について
8. 入居率や収納率の向上に向けた取組みについて (10) 入居率や収納率を向上させるための工夫や取組みについて
9. 管理実績について (11) 公営住宅の管理実績について
10. 個人情報の漏洩防止に対する取組みについて (12) 各種個人情報等の外部漏洩防止に対する工夫や取組みについて
11. 地域経済の活性化について (13) 修繕や業務委託等における久留米市内企業の活用について

【注意事項】

■事業計画提案は、各項目1200文字以内で簡潔にまとめてください。

■提案内容は、抽象的な内容ではなく具体的に、かつ実現可能な内容でまとめてください。

(※提案いただいた内容は、協定締結後に確実に履行していただく必要がありますのでご注意ください。)

■内容を補足する資料や根拠資料等が必要な場合は、別添資料として巻末に添付してください。(各項目A3サイズ2枚迄) ※なお、別添資料は評価の対象にはなりません。

事業計画提案書 1

1. 施設の性格や目的等に合致した理念や方針について

(1) 市営住宅の設置目的や施設の性格等をふまえた業務理念や管理運営方針について

事業計画提案書 2

2. 法令遵守や平等性の確保について

(2) 公共の事業（業務）であることをふまえた業務の実施方針について

事業計画提案書 3

3. サービスの向上について

(3) 窓口業務などの市民サービスの向上及び入居者（入居希望者含む）等の意見や要望及び苦情等の対応について

事業計画提案書 4

3. サービスの向上について

(4) 365日24時間の迅速かつ適切な対応について

事業計画提案書 5

4. 福祉的サービスについて

(5) 高齢者や障害者等に対する福祉的サービスについて（安否確認サービス等も含みます）

事業計画提案書 6

5. 地域コミュニティの活性化について

(6) 地域コミュニティの活性化に寄与する取組みについて

事業計画提案書 7

5. 地域コミュニティの活性化について

(7) 住民自治（団地内組織等）への支援対応について（共益費の管理支援等）

事業計画提案書 8

6. 経費の縮減について

(8) 管理コスト（人件費、事務費等）を低減するための工夫や取組みについて

事業計画提案書 9

7. 人材の適切な配置及び育成について

(9) 効率的かつ適切に業務を行うための人員体制や職員の育成方針について

事業計画提案書 10

8. 入居率や収納率の向上に向けた取組みについて

(10) 入居率や収納率を向上させるための工夫や取組みについて

事業計画提案書 1 1

9. 管理実績について

(1 1) 公営住宅の管理実績について

事業計画提案書 1 2

1 0. 個人情報の漏洩防止に対する取組みについて

(1 2) 各種個人情報等の外部漏洩防止に対する工夫や取組みについて

事業計画提案書 13

1 1. 地域経済の活性化について

(1 3) 修繕や業務委託等における久留米市内企業の活用について

指定の予定期間に属する各年度における収支予算書

指定管理料(5 年間の管理業務費)	0 円(税込)
-------------------	---------

(単位：円)

費目		根拠となる参考数量など					合計
		令和 8 年度	令和 9 年度	令和 1 0 年度	令和 1 1 年度	令和 1 2 年度	
収入	指定管理料						
	合計 (A)						
支出							
合計 (B)							
収支 (A) - (B)							

【備考】

- 1. 金額は消費税を含んだ金額を記入すること。(消費税は、1 0 %とする)
 - 2. その他必要のある項目については、追加記載すること。
 - 3. 年度収入は、312,000,000 円 (税込) 以下とすること。
 - 4. 年間の修繕料は、157,277,000 円 (税込) (固定) とする。
 - 5. 年間のその他必要な管理経費 (明細は仕様書参照) は、6,651,900 円 (税込) (固定) とする。
- ※ 4. 5 は各年度末に精算を行う前提とする。

(第5号様式)

誓 約 書

年 月 日

久留米市長 原口 新五 殿

所在地

団体名（申請者）

代表者氏名

当団体(申請者)は、久留米市営住宅等の指定管理者指定申請を行うにあたり、下記の事項について真実に相違ありません。

また、今後暴力団、若しくは、その構成員の統制下に入ること、及び、同法人(団体)の構成員に暴力団構成員がいること、又は、その利害となる行動を行ったことにより、指定管理者の指定を取り消されても、意義の申し立てを行いません。

記

- ・久留米市営住宅等指定管理者募集要項の応募資格の要件を満たしています。
- ・提出した申請書類に虚偽又は不正はありません。

役員等名簿及び照会承諾書

年 月 日

久留米市長 原口 新五 殿

所在地
団体名
代表者氏名

当団体(申請者)は、下記の役員名簿に相違ないことを誓約するとともに、当団体(申請者)及びこの名簿に記載した者について、久留米市営住宅等指定管理者募集要項「5 応募資格及び欠格事由」(6)に規定する要件に係る確認のため、暴力団又はその構成員との関係の存在に関し、久留米警察署に照会することを承諾します。

記

役職	(ふりがな) 氏名	生年月日
<代表者>		・ ・
		・ ・
		・ ・
		・ ・
		・ ・
		・ ・

※この書面に記載された個人情報については、個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 5 7 号)の規定により、上記以外の目的には使用しません。

(第7号様式)

年 月 日

応募資格に係る申立書

久留米市長 原口 新五 殿

(届出者)

所在地

団体名

代表者氏名

久留米市営住宅等指定管理者募集に係る応募資格について、下記のとおり申し立てます。

本書に虚偽の事項があった場合は、いかなる措置を受けても異議はありません。なお、この書類を提出した以後に、資格要件のいずれかを満たさなくなった場合は、速やかに届け出ます。

記

応募資格について

- ☐ ① 地方自治法施行令第167条の4に該当する法人その他の団体等に該当しない。
- ☐ ② 税(国税及び地方税)を滞納している法人その他団体等に該当しない。なお、久留米市の市税(延滞金含む)の納付状況について調査されることを承諾する。
- ☐ ③ 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)の規定による更正または再生手続きを開始している法人その他の団体等に該当しない。
- ☐ ④ 久留米市から指名停止措置を受けている法人その他の団体等に該当しない。
- ☐ ⑤ 地方自治法第244条の2第11項の規定により、本市または本市以外の地方自治体において、指定管理者の指定を取り消され、その取り消しの日から2年を経過しない者に該当しない。
- ☐ ⑥ 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)に規定する暴力団又は暴力団員若しくはそれらと密接な関係を有するものに該当しない。

※ 該当する項目の□欄にレ点を記入すること。

(第 8 号様式)

年 月 日

応募辞退届

久留米市長 原口 新五 殿

所在地
団体名（申請者）
代表者氏名

令和 年 月 日付けで久留米市営住宅等の指定管理者指定申請書を提出しましたが、以下の理由により、辞退しますので届け出ます。

団体の名称	(フリガナ)			
辞退理由				
担当者連絡先	氏名			
	所属		役職名	
	所在地			
	TEL		FAX	
	E —mail			

(第9号様式)

年 月 日

久留米市営住宅等指定管理者公募説明会参加申込書

久留米市 都市建設部

市営住宅課 担当者 宛

E-mail : shiju@city.kurume.lg.jp

FAX : 0942-30-9743

次のとおり、令和7年 月 日開催の説明会への参加を申し込みます。

団体の名称	(フリガナ)			
担当者連絡先	氏名			
	所属		役職名	
	所在地			
	TEL		FAX	
	E-mail			
参加人数	人			
グループで応募 を予定する場合 の構成員となる 団体名				
備考				

(第 1 0 号様式)

年 月 日

久留米市営住宅等指定管理者指定申請に関する質問票

久留米市 都市建設部
市営住宅課 担当者 宛
E-mail : shiju@city.kurume.lg.jp
FAX : 0942-30-9743

指定管理者の募集について質問事項がありますので、「久留米市営住宅等指定管理者募集要項」の規定により、次のとおり提出します。

団体の名称	(フリガナ)		
担当者連絡先	氏名		
	所属		役職名
	所在地		
	TE L		FAX
	E-mail		
質問項目			
質問内容	該当文書・要領等	ページ	該当箇所
	※簡潔かつ具体的に記入してください。 ※この様式 1 枚につき 1 問としてください。		

No.	団地名	棟No.	所在地	建設年度	構造	管理戸数
1	北崎住宅	1	大石町268番地1	2012年	中耐	30戸
2	部京住宅	1	国分町287番地1	2011年	中耐	30戸
		2	国分町287番地1	2013年	中耐	15戸
3	安武団地	1	安武町住吉841-2	1970年	中耐	30戸
		8	安武町住吉841-2	1969年	中耐	30戸
		9	安武町住吉841-2	1969年	中耐	30戸
		10	安武町住吉841-2	1971年	中耐	30戸
		11	安武町住吉841-2	1973年	簡二	6戸
		12	安武町住吉841-2	1973年	簡二	4戸
		13	安武町住吉841-2	1973年	簡二	4戸
4	花園住宅	1	南二丁目3番	1965年	中耐	24戸
		2	南二丁目3番	1965年	中耐	24戸
		3	南二丁目3番	1961年	中耐	24戸
		4	南二丁目3番	1963年	中耐	24戸
		5	南二丁目3番	1965年	中耐	12戸
		6	南二丁目3番	1965年	中耐	18戸
		8	南二丁目4番	1966年	中耐	24戸
		9	南二丁目4番	1967年	中耐	24戸
		10	南二丁目4番	1968年	中耐	24戸
		11	南二丁目4番	1968年	中耐	24戸
		12	南二丁目4番	1969年	中耐	24戸
		13	南二丁目4番	1969年	中耐	24戸
		14	南二丁目8番	1967年	中耐	24戸
		15	南二丁目8番	1967年	中耐	22戸
		16	南二丁目8番	1968年	中耐	24戸
		17	南二丁目10番	1971年	中耐	31戸
5	花畑コミュニティ住宅	1	西町1185番地1	1998年	高耐	48戸
6	暁住宅	1	南一丁目7番	1996年	高耐	47戸
		2	南一丁目7番	1998年	中耐	25戸
		3	南一丁目7番	2001年	中耐	30戸
		4	南一丁目7番	2003年	中耐	35戸
		5	南一丁目7番	2007年	中耐	30戸
		6	南一丁目7番	2012年	高耐	64戸
7	高良内団地	1	青峰三丁目3番	1971年	中耐	30戸
		2	青峰三丁目3番	1972年	中耐	30戸
		3	青峰三丁目4番	1973年	中耐	40戸
		5	青峰三丁目3番	1971年	中耐	30戸
		6	青峰三丁目5番	1971年	中耐	30戸
		7	青峰三丁目5番	1970年	中耐	30戸
		9	青峰三丁目5番	1972年	中耐	40戸
		10	青峰三丁目5番	1973年	中耐	30戸
		11	青峰三丁目5番	1971年	中耐	30戸

8	十二軒屋団地	1	西町112-2	1979年	中耐	20戸
		2	西町112-2	1979年	中耐	30戸
		3	西町112-2	1979年	簡平	4戸
		4	西町112-2	1979年	簡平	2戸
		5	西町112-2	1980年	簡平	2戸
9	出島団地	1	大石町353-1	1991年	中耐	20戸
		2	大石町353-1	1991年	中耐	20戸
		3	大石町353-1	1992年	中耐	20戸
		4	大石町353-1	1993年	中耐	20戸
		5	大石町353-1	1994年	中耐	30戸
		6	大石町353-1	1997年	中耐	20戸
10	松院寺住宅	1	津福本町1667-2	1978年	中耐	30戸
		2	津福本町1667-2	1978年	中耐	30戸
		3	津福本町1667-2	1976年	中耐	30戸
		4	津福本町1667-2	1976年	中耐	20戸
		5	津福本町1667-2	1978年	中耐	20戸
11	大善寺団地	1	大善寺南二丁目9番	1988年	中耐	30戸
		2	大善寺南二丁目9番	1990年	中耐	20戸
		3	大善寺南二丁目9番	1989年	中耐	20戸
		4	大善寺南二丁目10番	1992年	中耐	30戸
		5	大善寺南二丁目10番	1993年	中耐	30戸
		6	大善寺南二丁目10番	1994年	中耐	30戸
		7	大善寺南二丁目10番	2014年	高耐	56戸
		8	大善寺南二丁目10番	2014年	高耐	54戸
12	中通住宅	1	野中町1107-2	1970年	中耐	32戸
		2	野中町1107-2	1970年	中耐	30戸
13	長門石団地	1	長門石四丁目1番	1973年	中耐	30戸
		2	長門石四丁目5番	1974年	中耐	30戸
		3	長門石四丁目6番	1974年	中耐	40戸
		4	長門石四丁目5番	1974年	中耐	30戸
		5	長門石四丁目6番	1975年	中耐	40戸
		6	長門石四丁目5番	1975年	中耐	30戸
		7	長門石四丁目6番	1975年	中耐	30戸
		8	長門石四丁目5番	1976年	中耐	30戸
		9	長門石四丁目6番	1977年	中耐	30戸
		10	長門石四丁目5番	1976年	中耐	40戸
		11	長門石四丁目6番	1977年	中耐	40戸
		12	長門石四丁目5番	1978年	中耐	30戸
		13	長門石四丁目6番	1978年	中耐	40戸
		14	長門石四丁目5番	1979年	中耐	30戸
		15	長門石四丁目6番	1979年	中耐	40戸
14	長門石東団地	1	長門石一丁目4番48	1984年	中耐	6戸
		2	長門石一丁目4番49	1984年	中耐	14戸

15	津福今町住宅	1	津福今町292-1	1973年	中耐	40戸
		2	津福今町292-1	1973年	中耐	40戸
		3	津福今町292-1	1972年	中耐	30戸
		4	津福今町292-1	1972年	中耐	20戸
16	津福団地	1	津福本町1683-2	1968年	簡二	8戸
		2	津福本町1683-2	1968年	簡二	4戸
		3	津福本町1683-2	1965年	簡平	5戸
		8	津福本町1683-2	1966年	中耐	24戸
		9	津福本町1683-2	1965年	中耐	24戸
		11	津福本町1683-2	1966年	中耐	24戸
		12	津福本町1683-2	1967年	中耐	24戸
		13	津福本町1683-2	1967年	中耐	24戸
		14	津福本町1683-2	1968年	中耐	24戸
		15	津福本町1683-2	1968年	中耐	24戸
		16	津福本町1683-2	1968年	簡二	8戸
17	東合川団地	1	東合川新町5番	1981年	中耐	30戸
		2	東合川新町5番	1981年	中耐	30戸
		3	東合川新町5番	1982年	中耐	30戸
		4	東合川新町5番	1982年	中耐	20戸
		5	東合川新町1番	1981年	中耐	40戸
		6	東合川新町2番	1980年	中耐	30戸
		7	東合川新町2番	1980年	中耐	30戸
18	梅満町アパート	1	梅満町1044-1	1962年	中耐	24戸
19	北田団地	1	上津町1136-3	1983年	中耐	40戸
		2	上津町1136-3	1983年	中耐	40戸
20	北牟田山団地	1	南三丁目14番	1984年	中耐	32戸
		2	南三丁目14番	1986年	中耐	16戸
		3	南三丁目14番	1984年	中耐	24戸
		店舗	南三丁目14番	1984年	簡平	2戸
		4	南三丁目14番	1986年	中耐	24戸
		5	南三丁目14番	1986年	中耐	16戸
		6	南三丁目14番	1987年	中耐	24戸
		7	南三丁目14番	1988年	中耐	24戸
		8	南三丁目14番	1987年	中耐	24戸
		9	南三丁目14番	1988年	中耐	16戸
		10	南三丁目14番	1987年	中耐	16戸
		11	南三丁目29番	1989年	中耐	40戸
		12	南三丁目29番	1989年	中耐	40戸
21	牟田山団地	1	南四丁目11番	1982年	中耐	4戸
		2	南四丁目11番	1983年	中耐	4戸
22	合川団地	1	合川町36番地1	2013年	中耐	50戸
23	餅栗住宅	1	善道寺町飯田470-2	2000年	中耐	50戸
		2	善道寺町与田60-1	2005年	中耐	50戸
24	寺山団地	1	津福本町936番地1	2013年	中耐	30戸

25	大町団地	1~2	田主丸町殖木807-2	1984年	低耐	2戸
		3~7	田主丸町殖木807-2	1984年	低耐	4戸
		8~9	田主丸町殖木807-2	1984年	低耐	2戸
		10~13	田主丸町殖木807-2	1984年	低耐	4戸
		14~15	田主丸町殖木807-2	1986年	低耐	2戸
		16~19	田主丸町殖木807-2	1986年	低耐	4戸
		20~23	田主丸町殖木807-2	1988年	低耐	4戸
		24~27	田主丸町殖木807-2	1988年	低耐	4戸
		28~31	田主丸町殖木807-2	1988年	低耐	4戸
		32~35	田主丸町殖木807-2	1988年	低耐	4戸
26	田主丸団地	A	田主丸町田主丸1186-1	1998年	中耐	12戸
		B	田主丸町田主丸1186-1	1998年	中耐	6戸
		C	田主丸町田主丸1186-1	1999年	中耐	12戸
		D	田主丸町田主丸1186-1	1999年	中耐	6戸
27	熊田団地	1	田主丸町以真恵253-3	2020年	準耐	10戸
		2	田主丸町以真恵253-3	2020年	準耐	10戸
28	浦畑住宅	1	北野町乙丸50番地1	2008年	低耐	4戸
		2	北野町乙丸50番地1	2008年	低耐	4戸
		3	北野町乙丸63番地1	2010年	低耐	12戸
29	青木団地	1	城島町四郎丸31番地	2011年	中耐	35戸
		2	城島町四郎丸31番地	2012年	中耐	16戸
30	中小路住宅	1	城島町下田457-1	1991年	中耐	16戸
31	町屋敷住宅	1	城島町城島500-1	1978年	中耐	16戸
32	内茂手住宅	1	城島町城島542-9	1976年	中耐	24戸
		2	城島町城島542-9	1977年	中耐	24戸
		3	城島町城島543-1	1983年	中耐	24戸
33	福光団地	1	三渚町福光420番地	2013年	中耐	50戸
		2	三渚町福光420番地	2015年	中耐	44戸
34	白山住宅	1	白山町147-1	1973年	簡二	2戸
		2	白山町147-1	1973年	簡二	3戸
		3	白山町147-1	1973年	簡二	3戸
		4	白山町133-3	1975年	簡二	2戸
		5	白山町133-3	1975年	簡二	2戸
		6	白山町133-3	1975年	簡二	2戸
		7	白山町133-3	1975年	簡二	2戸
		1～4号	白山町543-13	1978年	簡二	4戸
35	御井団地	3・4	御井町2040-5	1974年	簡二	2戸
		5・6	御井町2040-5	1974年	簡二	2戸
		7・8	御井町2040-5	1974年	簡二	2戸
		9・10	御井町2040-5	1975年	簡二	2戸
		11・12	御井町2040-5	1975年	簡二	2戸
		13・14	御井町2040-5	1975年	簡二	2戸
		1・2	御井町2040-5	1976年	簡二	2戸
		15・16	御井町2040-5	1976年	簡二	2戸
		17・18	御井町2040-5	1978年	低耐	2戸
		19・20	御井町2040-5	1978年	低耐	2戸
		21・22	御井町2040-5	1978年	低耐	2戸
		1-2・1-3	御井町2040-5	1983年	低耐	2戸

36	善導寺団地	1	善道寺町木塚450-1	1976年	簡二	2戸
		2	善道寺町木塚450-1	1976年	簡二	2戸
		3	善道寺町木塚450-1	1976年	簡二	2戸
		4	善道寺町木塚450-1	1976年	簡二	2戸
		5	善道寺町木塚450-1	1977年	簡二	2戸
		6	善道寺町木塚450-1	1977年	簡二	2戸
37	草野団地	1	草野町吉木2541	1977年	簡二	2戸
		2	草野町吉木2541	1976年	簡二	2戸
		3	草野町吉木2541	1976年	簡二	2戸
		4	草野町吉木2541	1977年	簡二	2戸
		5	草野町吉木2541	1977年	簡二	2戸
		6	草野町吉木2541	1977年	簡二	2戸
38	白梅団地	1	白山町548-1	1980年	中耐	20戸
		2	白山町548-1	1979年	中耐	20戸
39	牧団地	1	田主丸町牧994-1	1996年	低耐	3戸
		2	田主丸町牧994-1	1996年	低耐	12戸
		3	田主丸町牧994-1	1996年	低耐	2戸
40	東櫛原住宅	1	東櫛原町1343	1954年	簡二	6戸
		2	東櫛原町1343	1954年	簡二	4戸
		4	東櫛原町1343	1954年	簡二	8戸
		5	東櫛原町1343	1954年	簡二	8戸
		7	東櫛原町1343	1954年	簡二	6戸
		9	東櫛原町1343	1954年	中耐	18戸
41	中隈山住宅	7	国分町866-4	1954年	木造	1戸
42	宮瀬住宅	1～4号	宮ノ陣五丁目12番25号	1962年	簡平	4戸
		5～7号	宮ノ陣五丁目12番28号	1962年	簡平	3戸
		8～12号	宮ノ陣五丁目18番5号	1962年	簡平	5戸
		13～17号	宮ノ陣五丁目18番25号	1962年	簡平	5戸
		21～24号	宮ノ陣五丁目12番40号	1962年	簡平	4戸
43	川道団地	1～7号	田主丸町以真恵253-3	1972年	簡二	6戸
		8～15号	田主丸町以真恵253-3	1972年	簡二	6戸
		16～22号	田主丸町以真恵253-3	1972年	簡二	6戸
		23～28号	田主丸町以真恵253-3	1976年	簡二	6戸
		29～34号	田主丸町以真恵253-3	1976年	簡二	6戸
		35～40号	田主丸町以真恵253-3	1976年	簡二	6戸
44	塚島住宅	1～5号	北野町仁王丸1412-2	1972年	簡平	4戸
		6～9号	北野町仁王丸1412-2	1972年	簡平	4戸
		10～13号	北野町仁王丸1412-2	1972年	簡平	4戸
		14～17号	北野町仁王丸1412-2	1972年	簡平	4戸
		18～21号	北野町仁王丸1412-2	1972年	簡平	4戸
		22～25号	北野町仁王丸1412-2	1973年	簡平	4戸
		26～29号	北野町仁王丸1412-2	1973年	簡平	4戸
		30～32号	北野町仁王丸1412-2	1973年	簡平	3戸
		33～36号	北野町仁王丸1412-2	1974年	簡平	4戸
		37～40号	北野町仁王丸1412-2	1974年	簡平	3戸

45	八重亀住宅	1～5号	北野町八重亀446-1	1970年	簡平	4戸
		6～9号	北野町八重亀446-1	1970年	簡平	4戸
		10～13号	北野町八重亀446-1	1970年	簡平	4戸
		14～17号	北野町八重亀446-1	1970年	簡平	4戸
		18～21号	北野町八重亀446-1	1970年	簡平	4戸
		22～23号	北野町八重亀446-1	1971年	簡平	2戸
		24～25号	北野町八重亀446-1	1971年	簡平	2戸
		26～28号	北野町八重亀446-1	1971年	簡平	3戸
		29～31号	北野町八重亀446-1	1971年	簡平	3戸
		32～35号	北野町八重亀446-1	1971年	簡平	4戸
46	丸島住宅	101～106号	城島町下田603-1	1975年	簡平	5戸
		201～206号	城島町下田603-1	1975年	簡平	5戸
47	大坪団地	182号	三瀨町西牟田2201-1	1967年	木造	1戸
48	田中団地	253～256号	三瀨町西牟田4623	1972年	簡平	4戸
49	日の出コーポ	1	日ノ出町13-3	1997年	高耐	18戸
50	コーポラス浮島	1	城島町浮島240	2001年	中耐	18戸
		合計				4,167戸

※木造：木造建て、簡平：簡易耐火平屋建て、簡二：簡易耐火構造二階建て、中耐：中層階耐火構造、高耐：高層耐火構造

1・管理費（清算無し）

節名称	細節名称	費用	備考
人件費	職員給与 (事業主負担分含む)	70,524,870	
需要費	消耗品費	555,509	各種消耗品費（用紙代、トナー代等）
	燃料費	282,000	ガソリン代、草刈り機燃料代等
	印刷製本費	1,070,721	電算帳票、封筒、口座振替依頼書等
	光熱水費	50,000	管理センター運営に係る電気代、水道代、ガス代等
役務費	通信運搬	2,084,660	回線使用料、郵便費等
	手数料	2,337,000	金融機関手数料、コンビニ収納手数料、水質検査手数料等
委託料	清掃委託料	9,441,000	空家清掃、排水管清掃、受水槽清掃、荷物撤去費等
	施設管理委託料	22,355,300	E V 管理、建物12条点検、遊具点検、共同受信設備点検等
	消毒委託料	272,000	白蟻、スズメバチ駆除等
	設備保守点検委託料	5,700,000	火災報知設備等点検
	浄化槽管理委託料	9,274,000	浄化槽維持管理委託
	除草委託料	12,206,000	空地等除草業務
	樹木管理委託料	4,400,000	樹木剪定等業務
使用料及び賃借料	事務所等賃借料	3,600,000	事務所賃借料
		3,918,040	事務機器類、社用車(リース・駐車場)等
小計		148,071,100	(税込み)

2.その他管理費（清算有り）※以下は年度末に支出の実績に基づき清算を行う項目になります。

節名称	細節名称	費用	備考
報償費	謝金等	3,760,600	有料駐車場管理報償金、管理人報酬、公園愛護費等
需用費	修繕料	157,277,000	施設修繕費、畳・襖修繕費等
	光熱水費	232,600	大善寺烏町公園電気代、上下水道代等
役務費	手数料	14,000	水道管理人腸内細菌検査手数料
委託料	施設管理委託料	2,312,700	大善寺烏町公園維持管理料、曉住宅高齢者相談所管理料等、増圧直結給水装置保守点検料、牧団地施設管理料、専用水道管理料等
使用料及び賃借料	使用料	332,000	くーみんTV使用料、電波障害電柱使用料
小計		163,928,900	(税込み)

合計	312,000,000	(消費税込み)
----	-------------	---------

久留米市営住宅等指定管理者選定評価項目

【別表3】

選定基準	評価項目	評価の視点	配点
管理運営の基本理念	施設の性格や目的等に合致した理念や方針	施設の設置目的や市が目指す方向性、業務内容等を的確に理解し、指定管理者に期待されている役割や責任を認識しているか	2.5
		施設の性格や目的を踏まえた事業運営方針が示されているか	2.5
	法令遵守や平等性の確保	公共の業務であることを理解し、法令遵守（公営住宅法等）に対する認識が十分にあるか	2.5
		事業内容に偏りが無く、一部の団地や入居者、市民や業者を優遇するような基本理念及び事業方針になっていないか	2.5
サービスの向上	サービスの向上について	窓口業務や入居者等からの相談、苦情への対応等、サービスの向上について具体的に提案されているか	7.5
		365日24時間対応等、夜間や休日における迅速かつ適切な対応について、具体的に提案されているか	2.5
	福祉的サービスについて	福祉的サービス（高齢者・障害者対応等）について、独自性のある取組みやアイデア等について具体的に提案されているか	5
	地域コミュニティの活性化について	団地住民同士の交流や団地外の住民との交流、自治会活動への参加等、地域コミュニティの活性化に寄与する取組みについて具体的に提案されているか	2.5
		共益費の管理支援等、住民自治への支援について具体的な取組み内容が提案されているか	2.5
効率的な管理運営	経費の縮減について	管理コスト（人件費、事務費等）を低減するための取組みについて具体的に提案されているか	10
	人材の適切な配置及び育成について	専門知識を有する資格従事者（建築系・設備系・福祉系等）の配置や、職員の指導育成のための研修等の取組みについて提案されているか	2.5
	入居率や収納率の向上に向けた取組みについて	効率的かつ効果的な管理運営による入居率や収納率の向上に資する取組みについて具体的に提案されているか	7.5
	管理実績について	他の公営住宅において管理実績や経験が十分にあるか	10
個人情報の管理	個人情報の漏洩防止に対する取組みについて	入居者情報等の個人情報について、外部漏洩防止対策に係る取組みについて具体的に提案されているか	5
地域貢献	地域経済の活性化について	修繕や業務委託、物品の調達、人材の確保等に関して久留米市内の企業や人材等の積極的活用について提案がなされているか。	5
管理経費の積算	（全ての提案価格のうち最低価格／自社の提案価格）×30点 【価格は固定経費分（清算対象分）を除いた価格とする】		30

合計 100点