

令和8年度～令和10年度

白石市子育て応援住宅「東大畠住宅」管理業務委託 仕様書

白石市

令和8年度～令和10年度

白石市子育て応援住宅「東大畠住宅」管理業務委託仕様書（長期継続契約）

## 1 施設の運営方針

### （1）運営方針

本施設は、本市の子育て支援を推進し、併せて定住促進に繋げることを目的とすることから、必要に応じて関係部署と連携した運営に努めるとともに、次の項目を遵守するものとする。

- ① 公の施設であることを常に念頭において、公平な運営を行うこと。
- ② 入居者の意見を管理運営に反映させ、利用しやすいようにサービスの向上に努めること。
- ③ 効率的かつ効果的な管理運営を行い、経費の節減に努めること。
- ④ 常に善良な管理者の注意をもって管理に努めること。
- ⑤ ごみの節減、省エネルギー等環境に配慮した運営を行うこと。
- ⑥ 白石市個人情報保護条例に基づき、個人情報の保護を徹底すること。
- ⑦ 白石市と緊密に連携し、入居者、近隣住民、事業者と良好な関係を維持すること。
- ⑧ 災害時、緊急時に備えた危機管理に努めること。

## 2 住宅管理業務の内容

### （1）住宅管理業務を行う施設

白石市字東大畠87番地

子育て応援住宅「東大畠住宅」

1・2号棟 計80戸 及び 集会所(別表1参照)

### （2）委託業務報告書

委託業務報告書は、次の事項について報告するものとする。

- ① 入退去状況、空室状況、住宅使用料納付状況
- ② 修繕実施状況
- ③ その他の業務の実施状況
- ④ その他、住宅管理業務の適切な実施を確認するために必要な事項

### （3）その他受注者が行う業務

受注者は、事故や災害の発生のように緊急な事項や、受注者及び指定家賃保証会社の法人格の変更に関わる事項など、管理業務の継続に影響がある事項については、隨時報告を行うものとする。

## 3 委託期間

令和8年4月1日から令和11年3月31日まで（3年間）

本業務は、複数年にわたり業務を行う必要があることから地方自治法及び同法施行令に基づき条例で定めた長期継続契約対象業務として、年度開始（次年度以降歳出予算成立）前に契約手続きを進めるものとする。

この発注案件に係る次年度以降歳出予算が不成立又は減額となったときは、入札の中止、契約の解除又は減額を行うことがあります。

#### 4 支払金額

支払い方法は毎月払いいで、各月の支払額は契約単価に変動する入居者、空き室、手数料等の数量で計算して算出した額を請求するものとする。(別記1及び別表2により住宅各棟の管理料を算出する)

#### 5 管理の基準等

##### (1) 時間

受注者の営業時間に準ずる。ただし、業務時間外における緊急事態(一般・緊急修繕への対応、入居者等からの緊急連絡、並びに突発的な事件・事故等)に対し、対応可能な体制を整備すること。

##### (2) 自然災害、事件事故対応

受注者は、自然災害、事件及び事故等の緊急事態が発生した場合、遅滞なく適切な措置(関係機関への通報を含める。)を講じたうえ、速やかに市に報告するものとする。

なお、白石市災害対策本部が設置されたときは、市と協力し緊急事態に対応するものとする。

##### (3) 入居者等に対する周知

受注者の行う業務内容について、入居者及び入居を希望する者に対する周知に努めるものとする。

##### (4) 遵守すべき事項

住宅管理業務を実施するにあたっては、以下の法令を遵守し、施設の適正な管理運営に努めるものとする。

- ① 白石市子育て応援住宅管理条例
- ② 白石市子育て応援住宅管理条例施行規則
- ③ 白石市個人情報保護条例
- ④ 労働関係法令
- ⑤ その他関係法令

##### (5) 文書の管理及び保存

受注者は、住宅管理業務の実施にあたり作成または取得した文書等は、セキュリティに配慮し、適正に管理及び保存するものとする。

##### (6) 個人情報の取扱い

本業務においては、入居者の家族構成や収入状況をはじめとした重要な個人情報を扱うことから、その取扱いについては、契約書別紙「個人情報取扱特記事項」に基づき、十分に注意を払うものとする。

##### (7) 賠償責任

住宅管理業務の実施にあたり、市の責任に帰すべき理由による事故により第三者に与えた損害については、施設の設置者である市が賠償責任を負うが、受注者が行う管理に起因する事故により第三者に与えた損害については、受注者が賠償責任を負うものとする。

#### (8) 備品

住宅管理業務の遂行にあたり必要となる共用灯の電球や蛍光灯等の備品費については、受注者で調達し、その費用は市が負担するものとする。

### 6 業務の内容

白石市子育て応援住宅管理条例、白石市子育て応援住宅管理条例施行規則に基づき、業務を行う。

#### (1) 入居者募集に関する業務

- ① 入居者募集案内
  - (ア) 募集案内書、入居申込書等の配布
  - (イ) 募集案内に關わる電話等対応及び現地案内
- ② 入居申込の受付
  - (ア) 入居資格の確認、申込書の受付
  - (イ) 入居申込書を市及び指定家賃保証会社への提出

#### (2) 入居に関する業務

- ① 入居予定者に対する入居手続の案内
- ② 入居決定に必要な書類の受付
- ③ 入居決定に必要な書類一式の市及び指定家賃保証会社へ提出
- ④ 入居決定通知書の交付
- ⑤ 契約書類の取り交わし(補助)
- ⑥ 敷金及び前家賃の受領(市への敷金送金及び送金データの送付)
- ⑦ 鍵の交付
- ⑧ 既存入居者に対する更新意思の確認
- ⑨ 契約更新に必要な書類一式の市への提出
- ⑩ 契約更新承認書の交付
- ⑪ 更新契約書類の取り交わし(補助)
- ⑫ 住替え等に伴う入居への対応
- ⑬ 目的外使用許可による入居への対応
- ⑭ 指定家賃保証会社との連絡調整
- ⑮ 家賃管理(市への家賃送金及び送金データの送付)
- ⑯ 長期不在者への対応

#### (3) 退去に関する業務

- ① 退去手続に關わる電話等対応
- ② 退去住宅の検査(退去者立会いによる破損箇所及び原状回復の確認)
- ③ 明渡届等の退去時必要書類の受付
- ④ 退去住宅の鍵の受領及び保管
- ⑤ 敷金の精算金算出(市への敷金請求)
- ⑥ 退去時必要書類の市への提出
- ⑦ 退去時履行義務不履行者に対する指導

(4) 修繕に関する業務

- ① 通常修繕（大規模な計画修繕は市が実施）
  - (ア) 修繕に関する電話等応対
  - (イ) 修繕負担区分の入居者への説明
  - (ウ) 修繕に関する現地調査及び修繕の計画、実施
  - (エ) 修繕完了後の検査及び市への結果報告
- ② 空家修繕（入居者募集のための空家修繕）

(5) 施設維持に関する業務

- ① 敷地の定期巡回（週2回程度）、建物内外の簡易清掃
- ② 空室の風通しと目視確認（月1回程度）
- ③ 外構、駐車場の管理
- ④ 集会所の簡易清掃及び鍵管理
- ⑤ 定期巡回に付随する簡易除草及び手配

(6) 緊急時の対応に関する業務

- ① 突発的に発生した事件、事故及び災害への対応、被害状況の調査、報告書の作成及び市への報告
- ② 夜間、休日における緊急対応可能な体制の整備

(7) 不正入居に対する措置

- ① 実態調査
- ② 是正指導

(8) 報告書類に関する業務

- ① 毎月の委託業務報告書作成及び市への提出

(9) その他

- ① 住宅等に関する諸相談の窓口対応及び電話対応
- ② 入居者、自治会等からの要望、苦情等への対応及び市への報告
- ③ 必要に応じ入居者への周知文書の作成及び配付

7 その他

この仕様書に定めのない事項並びに受注者の業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は、市と受注者が誠意を持って協議し決定するものとする。

別表1

## 目的物件

名 称	白石市子育て応援住宅「東大畠住宅」
所 在 地	白石市字東大畠87番地
構 造	鉄筋コンクリート造5階建て2棟 鉄筋コンクリート造平屋建て集会所(76.47m <sup>2</sup> )
総 戸 数	3DK 80戸
建 物 総 面 積	5,026.54m <sup>2</sup>

## 賃貸借条件

住戸番号 (号室)	面積 (m <sup>2</sup> )	間取り	賃 料 月 額 (円)	駐車場使用料 月 額 (円)	敷 金 月 数 (か月)
1-101	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-102	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-103	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-104	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-105	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-106	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-107	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-108	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-201	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-202	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-203	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-204	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-205	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-206	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-207	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-208	53.08	3DK	36,500	1,000	1
1-301	53.08	3DK	34,500	1,000	1
1-302	53.08	3DK	34,500	1,000	1
1-303	53.08	3DK	34,500	1,000	1
1-304	53.08	3DK	34,500	1,000	1
1-305	53.08	3DK	34,500	1,000	1
1-306	53.08	3DK	34,500	1,000	1
1-307	53.08	3DK	34,500	1,000	1
1-308	53.08	3DK	34,500	1,000	1
1-401	53.08	3DK	32,500	1,000	1

1 - 4 0 2	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
1 - 4 0 3	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
1 - 4 0 4	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
1 - 4 0 5	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
1 - 4 0 6	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
1 - 4 0 7	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
1 - 4 0 8	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
1 - 5 0 1	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
1 - 5 0 2	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
1 - 5 0 3	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
1 - 5 0 4	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
1 - 5 0 5	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
1 - 5 0 6	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
1 - 5 0 7	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
1 - 5 0 8	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
2 - 1 0 1	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 1 0 2	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 1 0 3	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 1 0 4	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 1 0 5	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 1 0 6	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 1 0 7	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 1 0 8	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 2 0 1	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 2 0 2	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 2 0 3	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 2 0 4	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 2 0 5	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 2 0 6	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 2 0 7	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 2 0 8	53.08	3 D K	36,500	1,000	1
2 - 3 0 1	53.08	3 D K	34,500	1,000	1
2 - 3 0 2	53.08	3 D K	34,500	1,000	1
2 - 3 0 3	53.08	3 D K	34,500	1,000	1
2 - 3 0 4	53.08	3 D K	34,500	1,000	1
2 - 3 0 5	53.08	3 D K	34,500	1,000	1
2 - 3 0 6	53.08	3 D K	34,500	1,000	1
2 - 3 0 7	53.08	3 D K	34,500	1,000	1
2 - 3 0 8	53.08	3 D K	34,500	1,000	1

2 - 4 0 1	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
2 - 4 0 2	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
2 - 4 0 3	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
2 - 4 0 4	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
2 - 4 0 5	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
2 - 4 0 6	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
2 - 4 0 7	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
2 - 4 0 8	53.08	3 D K	32,500	1,000	1
2 - 5 0 1	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
2 - 5 0 2	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
2 - 5 0 3	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
2 - 5 0 4	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
2 - 5 0 5	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
2 - 5 0 6	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
2 - 5 0 7	53.08	3 D K	30,500	1,000	1
2 - 5 0 8	53.08	3 D K	30,500	1,000	1

## 別記1

総括表			
業務名	令和8年度～令和10年度 白石市子育て応援住宅「東大畠住宅」管理業務委託		
業務場所	白石市字東大畠87番地		
委託金額	金 円也		
項目	名称	金額	摘要
	(年月分)		
	一棟当たりの月額管理料 1号棟		
	一棟当たりの月額管理料 2号棟		
	集会所管理料		
	賃料口座引落手数料		
	合計		
	消費税相当額		
	総合計		

別表2

## 東大畠住宅1号棟

項目	月額賃料	(a)入居室 数量	(b)空室 数量	単位	一戸当たりの月額管理料					(D)入居室管理料 ((A)+(B)) × (a)	(E)空室管理料 ((A)+(C)) × (b)
					(A)基本管理料	(B)入居室時管理料	(C)空室時管理料	(D)入居室管理料 ((A)+(B)) × (a)	(E)空室管理料 ((A)+(C)) × (b)		
1・2階	36,500			室							
3階	34,500			室							
4階	32,500			室							
5階	30,500			室							
計				室	管理料 計						
					1号棟管理料 合計(D+E)						

## 東大畠住宅2号棟

項目	月額賃料	(c)入居室 数量	(d)空室 数量	単位	一戸当たりの月額管理料					(I)入居室管理料 ((F)+(G)) × (c)	(J)空室管理料 ((F)+(H)) × (d)
					(F)基本管理料	(G)入居室時管理料	(H)空室時管理料	(I)入居室管理料 ((F)+(G)) × (c)	(J)空室管理料 ((F)+(H)) × (d)		
1・2階	36,500			室							
3階	34,500			室							
4階	32,500			室							
5階	30,500			室							
計				室	管理料 計						
					2号棟管理料 合計(I+J)						

## 集会所管理料

項目	数量	単位	月額管理料		(K)管理料
集会所	1.00	棟			

## 賃料口座引落手数料

項目	数量	単位	単価	月額賃料口座引落手数料		(L)手数料 合計
手数料		件				

参考明細書

令和8年度～令和10年度

白石市子育て応援住宅「東大畠住宅」管理業務委託

白石市

積算総括表

工事名	令和8年度～令和10年度 白石市子育て応援住宅「東大畠住宅」管理業務委託		
工事場所	白石市字東大畠87番地		
設計額	金 円也		
項目	名称	金額	摘要
	住宅管理経費(入居室)		内訳書(A)
	住宅管理経費(空室)		内訳書(B)
	住宅管理経費(集会所)		内訳書(C)
	賃料口座引落手数料		内訳書(D)
	小計		年額
	合計		年額×3年間(令和8年4月1日～令和11年3月31日)
	消費税相当額		*
	総合計		

## 内訳書

入居室(※数量は令和7年12月31日現在の実績数)

項目	(明細書d)入居室管理料	月数	数量(戸数)	年額	摘要
1・2階		12	15		数量(戸数)は毎月末実績により変動
3階		12	5		数量(戸数)は毎月末実績により変動
4階		12	4		数量(戸数)は毎月末実績により変動
5階		12	4		数量(戸数)は毎月末実績により変動
合 計					(A)

空室(※数量は令和7年12月31日現在の実績数)

項目	(明細書e)空室時管理料	月数	数量(戸数)	年額	摘要
1・2階		12	17		数量(戸数)は毎月末実績により変動
3階		12	11		数量(戸数)は毎月末実績により変動
4階		12	12		数量(戸数)は毎月末実績により変動
5階		12	12		数量(戸数)は毎月末実績により変動
合 計					(B)

集会所

項目	(明細書f)管理料	月数	数量(棟数)	年額	摘要
集会所		12	1		(C)

口座引落手数料(※数量は令和7年12月31日現在の実績数)

項目	(明細書g)手数料	月数	数量(戸数)	年額	摘要
口座引落手数料		12	28		(D)、数量(戸数)は毎月末実績により変動

## 明細書

住宅管理料 東大畠住宅1号・2号棟共通

一戸当たりの月額管理料 (円)								
項目	月額賃料	数量	単位	(a)基本管理料	(b)入居室時管理料	(c)空室時管理料	(d)入居室管理料	(e)空室管理料
							(a)+(b)	(a)+(c)
1・2階	36,500	1.00	室					
3階	34,500	1.00	室					
4階	32,500	1.00	室					
5階	30,500	1.00	室					

集会所の月額管理料 (円)			
項目	数量	単位	(f)管理料
集会所	1.00	棟	

口座引落手数料 (円)			
項目	数量	単位	(g)手数料
口座引落手数料	1.00	件	