

高槻市営川西住宅・高槻市営富寿栄住宅・高槻市営春日住宅

指定管理者募集要項

1 募集の趣旨

高槻市（以下「市」という。）では、高槻市営住宅条例（平成9年高槻市条例第22号）第40条の12第1項の規定に基づき、平成20年度から一部の市営住宅において、指定管理者制度を導入していますが、令和5年度から指定していた指定管理者の指定期間が令和9年3月31日をもって満了することや、直営で管理している一部の市営住宅の建替事業が令和8年度に完了することなどを踏まえ、今後、市営住宅及びそれらの共同施設（以下「市営住宅等」という。）を一括して効果的・効率的に管理運営を行う必要があることから、全ての市営住宅等について指定管理者制度を導入することし、この募集要項のとおり、指定管理者を公募します。

市営住宅は、入居者が日常的に生活する場所であることから、その維持管理については停滞することが許されません。そのため、入居者に公平・公正で安定的・継続的かつ迅速なサービスを提供し、入居者のプライバシー等を含む個人情報を守られ、入居者が安心して暮らすことができるよう努めなければなりません。

指定管理者には、個々の指定管理業務について、今までの賃貸住宅の経営能力、経験を活かし、自己の責任において主体的に遂行するとともに、入居者の高齢化や自治会等の地域コミュニティの活力低下等の市営住宅の現状や課題を十分に認識し、人権の尊重を基本とした入居者に寄り添うことのできるサービスの提案を期待します。

2 施設の概要

対象施設は市営住宅3団地（管理戸数386戸）及び共同施設（※1）です。別紙1「市営住宅位置図」、別紙2「設備等一覧表」参照。

名 称		川西住宅	富寿栄住宅			春日住宅
所 在 地		川西町2丁目 28番1号	富田町2丁目16番20号ほか			春日町23番 1号ほか
施 設 の 概 要	構 造	鉄筋コンクリート造				
	敷地面積	6,166.63 m ²	15,769.14 m ²			2,262.49 m ²
	延床面積	3,484.76 m ²	23,437.00 m ²			740.22 m ²
	種 別	公営	公営・更新			公営
	棟 数	1 棟	3 棟			2 棟
	棟 名	－	A棟	B棟	C棟	－
	竣工年度	平成19年	令和5年	令和7年		昭和49年(※2)
	階 層	9階	9階	11階		2階
	管理戸数	54戸	91戸	112戸	117戸	12戸

名 称		かわにし 川西住宅	ふ す え 富寿栄住宅	かすが 春日住宅
施 設 の 概 要	住戸タイプ	2DK ～3LDK (5タイプ)	1DK～3LDK (7タイプ)	2DK ※メゾネット (1タイプ)
	専用面積	46.8～68.2 m ²	36.4～71.5 m ²	57.2 m ²
	駐 車 場	平面：44区画 一般貸付区画含	平面：104区画 自走式立体駐車場：111区画	平面：12区画
	主な附帯 施設・設備	附属倉庫、 集会所、駐輪場、 ごみ置場、エレ ベーター（1 基）、防犯カメラ （2台）ほか	集会所、駐輪場、ごみ置場、 エレベーター（6基）、 防犯カメラ（32台）、 太陽光発電（10kW）、 雨水流出抑制槽（548t）、 雨水利用設備（3基）ほか	附属倉庫、 ごみ置場ほか
施設の現状		市営住宅等は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、市民生活の安定と公共の福祉の増進に寄与しています。		
事業の内容		市営住宅及び共同施設の利用及び維持管理に関すること。		
入居世帯数 (令和7年度末)		川西住宅 54世帯／54戸 富寿栄住宅 209世帯／320戸 春日住宅 12世帯／12戸 ※富寿栄住宅B棟及びC棟の新規入居者募集に伴い、 令和8年度中に新たに約110世帯の増が見込まれます。		
駐 車 場 使用区画数 (令和7年度末)		川西住宅 33区画／44区画 富寿栄住宅 118区画／215区画 春日住宅 4区画／12区画 ※富寿栄住宅B棟及びC棟の新規入居者募集に伴い、 令和8年度中に新たに駐車場の使用区画の増が見込まれます。		
収支の状況 (令和7年度末)		管理経費 ￥7,020,461円 収入（指定管理料） ￥7,223,000円 ※上記金額は、募集の公示日現在、指定管理者制度を導入している川西住宅の収支の状況です。		

※1 共同施設とは、駐車場、集会所、広場、緑地及び通路等の主に入居者の公共の福祉の増進のために必要な施設として敷地内に市が管理する一切の施設のこと。

※2 春日住宅については、平成26年度に躯体以外の内装、設備等の住戸内部について全面的に改善事業を実施。

3 指定管理者が行う業務

(1) 業務の範囲

指定管理者が市営住宅等において担う管理業務の範囲は、次に掲げる各業務とし、詳細は別添の「高槻市営住宅等管理業務仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおりとする。

- ・入居に関する業務
- ・退去に関する業務
- ・収納に関する業務
- ・家賃等の滞納整理業務
- ・収入超過者及び高額所得者への対応業務
- ・入居者からの各種申込・届出に関する業務
- ・入居者の維持保管義務違反に関する業務
- ・家賃関係業務
- ・駐車場の管理業務
- ・共用部分に関する管理業務
- ・集会所の管理運営に関する業務
- ・市営住宅等の巡回業務
- ・その他の管理業務
- ・市営住宅等の維持修繕業務
- ・市営住宅等の保守点検業務
- ・その他市長が必要と認める業務

(2) その他自主事業・提案事業等（以下「自主事業等」という）について

自主事業等は、指定管理者が本施設において自らの費用と責任により行うものであり、指定管理者は、指定管理事業に加えて実施することができます。

本市の市営住宅では入居者の高齢化が進み、もしもの時に駆けつけてくれる人が誰もいない世帯があるなどの福祉的課題、地域コミュニティの低下などの様々な課題があります。

当該課題解決につながるような、また入居者のサポートや利便性の向上につながるような、民間事業者のノウハウやアイデアを生かした積極的な提案を求めます。

なお、自主事業等は、市営住宅で行うにふさわしい適切な内容とし、施設本来の設置目的、機能、品格を損なわないように注意するとともに、入居者や近隣への迷惑が生じないようなものとしてください。また、実施にあたっては、可能な限り全市営住宅に対して同等の取り組みを行うように努めてください。実施にあたっては、本市と事前に協議するものとし、対応が困難であると本市が認めるものは実施できません。

【自主事業等の一例】

- ・地域の団体等と協力し、入居者の相談やサポートのサービス
- ・集会所や市営住宅敷地内を利用した入居者や地域住民向けの交流イベント

- ・孤立してしまいがちな単身高齢者への訪問サービス
- ・高齢者等の居場所になるふれあい喫茶等
- ・子育て講座や地域子育て情報の提供
- ・駐車場の空き区画を有効活用した時間貸し駐車場の導入
- ・移動スーパー協力事業者等のあっせんによる買物支援 など

(3) 管理の基準

指定管理者は、次に定めるところにより、市営住宅等の管理業務を適切に行うものとする。

＜基本方針＞

指定管理者は、管理業務の遂行にあたり、市民が広く利用する「公の施設」としての市営住宅の性格を十分に認識し、利用者にとっての快適な環境づくり及び利用の促進を目指すとともに、施設等について、日常又は定期的に必要な保守点検業務を行うことにより、最良の状態を維持し、利用者の安全の確保に努める。

また、市営住宅の設置目的に適合した魅力のある自主事業等の企画及び実施に努めるものとする。

＜基本的事項＞

- ① 富寿栄住宅集会所内の管理事務所の開所時間は、土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日及び12月29日から翌年1月3日までを除く日の午前8時45分から午後5時15分までとする。また、少なくとも1日3時間、週3日は川西住宅集会所内の管理事務所においても、業務を遂行するものとする。ただし、指定管理者は、市長の承認を受けて、開所時間を延長し、又は臨時に開所することができる。
- ② 指定管理者は、法令等を遵守するとともに、本募集要項及び仕様書に基づき、公平かつ公正に、管理業務を行うものとする。
- ③ 指定管理者は、高槻市情報公開条例（平成15年高槻市条例第18号）の趣旨にのっとり、管理業務に関して保有する情報の公開を行うために必要な措置を講じるように努めなければならない。
- ④ 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）の趣旨にのっとり、管理業務に関して個人情報の保護のために必要な措置を講じなければならない。
- ⑤ 指定管理者は、指定管理者又は指定管理者が市営住宅等の管理業務に従事させる職員（以下「職員」という。）が、管理業務の履行に際し、高槻市の事務事業に関して、法令等に違反し、又は違反するおそれのある事実、若しくは不当な事実を知った場合は、「高槻市職員等からの内部通報に関する規則」に基づき、その事実を通報できることについて、職員に周知するものとする。
- ⑥ 指定管理者は、自主事業を実施する場合は、あらかじめ、その内容を市と協議しなければならない。
- ⑦ 指定管理者は、自主事業として自動販売機を設置する場合は、「自動販売機設置管理業務請負者選定ガイドライン」に定める規定を遵守し、収益の10%を市に納入

するものとする。

＜管理業務の処理体制＞

- ① 指定管理者は、職員を確保するほか、管理業務の処理に必要な体制を整備しなければならない。また職員のうちから、1人を統括責任者として配置しなければならない。また、サービスの質の維持向上を図るため、職員の雇用労働条件に最大限配慮し、職員が働きがいを持ちいきいきと管理業務に取り組むために必要な措置を講じること。
- ② 指定管理者は、職員の名簿を市に提出しなければならない。職員に異動があった場合も、同様とする。
- ③ 指定管理者は、職員に対して、管理業務の遂行に必要な研修を実施しなければならない。
- ④ 指定管理者は、管理業務の処理に関して事故（人身事故、施設等の破損事故等をいう。）が生じたときは、直ちに市に報告し、その処理方法について、市と協議しなければならない。
- ⑤ 指定管理者及びその職員は、管理業務の処理において知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。指定期間が終了した後も、同様とする。

＜その他＞

- ① 市は、市営住宅等にあらかじめ備え付けられた備品（市が所有する備品に限る。）を、指定管理者に無償で使用するものとする。指定管理者がその所有する備品を備え付けようとする場合は、あらかじめ、市にその旨を届け出なければならない。
- ② 指定管理者は、管理業務の処理に関して、別に会計を設け、経理を明確にしなければならない。
- ③ 指定管理者として指定されたものは、応募にあたって提出した事業計画書に基づき、市との協議を経て、令和9年度の事業実施計画書（管理運営業務、維持管理業務、自主事業、管理体制等）、並びに収支計画書を作成し、令和9年2月末日までに本市に提出しなければならない。

以降は、市と協議の上、毎年度、事業実施計画書及び収支計画書を作成し、市が指定する日までに市に提出しなければならない。

- ④ 指定管理者は、高槻市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成17年高槻市条例第1号。以下「指定手続条例」という。）第9条の規定に基づき、毎年度、事業報告書を作成し、市長に提出しなければならない。
- ⑤ 指定管理者は、経営状況を明らかにする書類を作成し、市の求めに応じ、これを提示しなければならない。
- ⑥ 指定管理者は、アンケート調査を実施するなど入居者から管理業務に関する意見を毎年度1回以上聴取したうえで、管理業務の実施状況について自己評価するとともに、その結果を市に報告しなければならない。また、アンケートの内容を踏まえ、改善を要する場合は、市と協議のうえ対応策を講じること。
- ⑦ 指定管理者が行う管理業務の全部又は主要な部分の処理を第三者に請け負わせ、又は委託してはならない。ただし、設備点検、植栽管理等の一部の業務について市の承認を受けたときは、この限りでない。業務の再委託に関しては、委託業者の技

術、経験及び就業条件等を総合的に勘案して選定することとし、市内中小事業者を活用するよう努めること。また、業務の再委託に際しては、指定管理者の責任において、委託業者の作業計画、業務内容等の管理監督を行い、業務が適正に執行されるようにすること。

4 管理業務の処理に必要な経費等

- ① 指定管理者は、管理業務の処理に必要な経費を、市が支払う指定管理料によって賄うものとする（なお、指定管理者の提案により自主事業の収益についても管理業務の収入として充当することができる。その場合は自主事業の支出にも計上すること。）
 - ・ 業務により徴収した家賃、共益費及び駐車場使用料については、市の収入とする。なお、現年度の家賃、共益費及び駐車場使用料の収納率が下がらないための取り組みを提案し実践すること。
 - ・ 指定管理者に支払う指定管理料には、人件費、施設管理費（保守点検・修繕等）、光熱水費（共用部・集会所等）、事務経費（郵送料、印刷費等）、保険料等を含むものとする。
- ② 指定管理料は、指定管理者が提出する収支計画書（における収支の差引額）を基本とする。ただし、次に掲げる額（以下「市の提示額」という。）の範囲内とする。なお、収益を生む自主事業を実施する場合は、管理業務及び自主事業はそれぞれ区分して経理し、提案時に管理業務及び自主事業それぞれの収支計画書を提出すること。各年度の収支報告書も同様とする。（自主事業が自動販売機設置のみ等、管理業務との関係性が低いと認められる場合等は自主事業の収支計画書の提出は不要とする。）
- ③ 指定管理料の額及び支払の方法は、指定管理者が提出する事業計画書及び収支計画書に基づき、年度ごとの予算の範囲内で市と指定管理者が協議し、双方で締結する協定において定めるものとする。

＜指定管理料＞

74,331,000円以下

各年度の指定管理料の提案額については、各種経費の増減等を踏まえ、同額でなくても構いません。

その場合、指定管理料の平均額が上記以下となるよう提案するものとします。

※なお、「5 市と指定管理者との責任の分担」に記載のとおり、事業運営に影響を及ぼす著しい物価・金利の変動があった場合は、協議を行うものとする。

- ④ 消費税の租税公課は、指定管理者の負担とする。
- ⑤ 事業所税の課税対象となる場合にあっては、指定管理者において対応すること。
- ⑥ 川西住宅については令和8年度にLED化を完了させる予定であり、電気代の減額が見込まれることから、公募時は979,346円（令和9年度分）で仮積算し

ているが、令和9年度は実績額との差額を精算することとし、令和10年度以降はLED化による減額分を指定管理料から減額する。

- ⑦ 指定管理者の責めに帰すべき事由により、利用者又は第三者に損害を及ぼしたとき、設備を滅失し若しくは毀損したとき又は管理運営状況が仕様書及び協定書等の内容を著しく満たしていないときは、指定管理料を減額する場合がある。

5 市と指定管理者との責任の分担

市と指定管理者との責任の分担は、原則として、次表に定めるとおりとする。ただし、同表に定めのない事項及び疑義を生じた事項については、市と指定管理者が協議して定めるものとする。

項 目	事 項	内 容	負 担 者	
			指 定 管理者	高槻市
共通事項	法令・制度の改正	事業運営に影響のある法令・制度の改正	協議事項	
	税制の改正	消費税の税率の変更		○
		法人税その他事業に影響を及ぼす税率の変更	○	
	物価・金利の変動	物価・金利の変動	○	
		事業運営に影響を及ぼす著しい物価・金利の変動	協議事項	
	資金の調達	必要な資金の確保	○	
	周辺地域・住民、利用者への対応	事業運営に係る利用者、地域住民等からの苦情対応及び地域との協調	○	
		施設の設置及び指定管理者制度の適用に関する苦情対応		○
	安全性の確保	施設の運営・維持管理に係る安全性の確保及び周辺環境の保全（応急措置を含む。）	○	
	第三者への賠償	施設運営・維持補修において第三者に損害を与えた場合	○	
		施設自体の瑕疵により第三者に損害を与えた場合		○
応 募	応募の費用	応募に係る費用の負担	○	
準 備	引継ぎの費用	施設運営の引継費用	○	
		施設の引渡しに係る原状回復費用	○	
管理運営	事業の中止・延期	市の責任による遅延・中止		○
		法令その他制度の変更等により市の建物所有が困難になったことによる中止		○

		指定管理者の責任による遅延・中止	○	
		指定管理者の事業の放棄・破綻	○	
	減免制度	減免制度の対象者の拡大		○
	天災等による事業中止	大規模な災害等による事業の中止		○
	市場の変化	利用者の減少、競合施設の増加等による収入減、経営不振	○	
	自主事業	自主事業の実施に伴う損害の賠償	○	
		自主事業の実施に伴う苦情対応	○	
維持管理	維持補修	指定管理者の発意により行う施設・設備・外構の改良、維持補修	○	
		市の発意により行う施設・設備・外構の改良、維持補修		○
		施設・設備・外構の保守点検（法定点検及び日常のメンテナンス）	○	
		経年劣化による施設・設備・外構の維持補修及び施設の管理上急を要する維持補修 ※指定管理者の継続に重大な影響を及ぼすものについては、その都度協議することとします。	○	
		事故・火災による施設・設備・外構の維持補修	○	
		天災その他不可抗力による施設躯体・設備の損壊復旧		○
		法令の改正により必要となった施設躯体・設備の維持補修		○
	修理修繕	経年劣化による市の備品の修理・修繕	○	

6 指定の期間

指定管理者の指定の期間は、令和9年4月1日から令和14年3月31日までとします。なお、指定期間満了に伴う新たな指定管理者の指定は、原則として公募とします。

7 その他の条件

- ① 指定管理者は、管理業務を開始する日までに、市及び前指定管理者から業務の引継ぎを受けること。また、指定期間の終了又は取消しにより、次期指定管理者に業務を引き継ぐ場合は、誠意を持って円滑に業務を引き継がなければならない。
- ② 指定管理者は、管理業務の遂行にあたり、市営住宅の入居者で構成する団体その

他関係団体との連携・協力に努めること。

- ③ 市が市営住宅等を災害の発生その他特別の事情がある場合に優先的に使用する場合は、指定管理者はこれに協力すること。

8 応募の資格等

＜応募資格＞

指定管理者に応募することができる者は、法人その他の団体（以下「法人等」という。）で、次のすべてに該当するものとする。個人での応募はできません。

- ① この募集要項の公示の日現在、大阪府内に営業所、事業所又は事務所を有すること。
- ② 高槻市建設工事請負業者指名停止基準及び高槻市物品売買業者指名停止基準による指名停止期間中でないこと
- ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により一般競争入札の参加を制限されていないこと。
- ④ 国税及び地方税を滞納していないこと。
- ⑤ 会社法に基づく清算の開始、破産法に基づく破産手続開始の申立て、会社更生法に基づく更生手続開始の申立てが行われていないこと。
- ⑥ 団体及び役員等が高槻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4条の欠格条項に該当しないこと。
- ⑦ 令和8年7月1日時点において、直近3年以上、賃貸共同住宅の管理実績を有すること。なお、グループで応募する場合は、代表となる団体が同管理実績を有すること。

＜複数の法人等による応募＞

市営住宅等の管理業務を効果的かつ効率的に行うために必要な場合は、複数の法人等（以下「グループ」という。）が共同して応募することができる。この場合においては、次に掲げる事項に留意するものとする。

- ① グループの構成団体を特定し、グループの名称及びグループ内で代表となる法人等（以下「代表団体」という。）を定めること。
- ② 単独で応募した法人等は、他のグループの構成団体として応募することはできない。
- ③ 複数のグループにおいて、同時に構成団体となることはできない。

9 応募の方法

指定管理者に応募しようとする者は、次のとおり指定管理者指定申請書その他の書類（以下「応募書類」という。）を市に提出してください。

＜受付期間＞

令和8年8月3日(月)から9月2日(水)までの執務時間内

(午前8時45分から午後5時15分まで)

＜提出方法＞

持参又は郵送。郵送による場合は令和8年9月2日(水)必着。

＜提出先＞

高槻市都市創造部住宅政策課（市役所本館5階）

〒569-0067 大阪府高槻市桃園町2番1号

＜応募書類＞

- ① 指定管理者指定申請書（様式第1号）
- ② 事業計画書（様式第2号）
 - 「事業計画書」の様式は表紙として利用し、計画内容は、事業計画書作成のポイントを参考に作成して下さい。
 - 別紙には、団体名、構成法人名、法人ロゴ等、容易に団体等が特定できる内容を記載をしないこと。
- ③ 収支計画書（様式第3号）
 - 「収支計画書」は、年度ごとの収支見込みを「指定管理事業」と「自主事業」のそれぞれについて作成してください。
- ④ 指定管理者応募資格誓約書
- ⑤ 定款又は寄附行為の写し（法人以外の団体にあつては、会則その他これに類するものの写し）
- ⑥ 法人にあつては、当該法人の登記事項証明書
- ⑦ 法人でない団体にあつては、代表者の身分証明書
- ⑧ 国税及び地方税の納税証明書又は納税義務がない旨及びその理由を記載した申立書
- ⑨ 団体の前事業年度及びその直前の2事業年度の収支計算書及び貸借対照表のうち作成しているもの
- ⑩ 団体の現事業年度の収支予算書及び事業計画書
- ⑪ 団体の事業報告書（作成している場合に限る。）
- ⑫ 団体の役員名簿及び組織に関する事項について記載した書類又はこれらに類する書類（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べき者及び支配人の氏名、住所、生年月日を記載してください。）
- ⑬ グループによる応募の場合には、グループの名称、各構成団体の名称及び代表となる団体の名称を明示した書類（グループ結成届（※応募書類等⑤、⑥）ほか）
- ⑭ 類似施設の管理に際して使用している就業規則の写し（労働基準監督署の収受印のあるもの）
- ⑮ 労働保険料納入証明
- ⑯ 社会保険料納入証明書又は社会保険料納入確認書
- ⑰ 賃貸共同住宅の管理実績を証明できる書類（契約書、協定書等）の写し
- ⑱ 大阪府内に営業所、事業所又は事務所を有することが確認できる書類（ほかの応募書類で確認できる場合は不要）

＜提出部数＞

正本1部及び副本17部。副本は正本を複写して作成しても差し支えありません。

<現地説明会の開催>

市営住宅等の概要、管理業務の内容等の説明を行うため、現地説明会を次のとおり開催します。

- 日 時 令和8年8月17日(月)午後2時から(2～3時間程度)
- 場 所 高槻市川西町2丁目28番1号 高槻市営川西住宅集会所
- 申込方法 令和8年8月14日(金)12時までに、説明会等参加申込書(※応募書類等⑦)に記入の上、電子メールにてお申込みください。
- その他 川西住宅での現地説明会の後、富寿栄住宅、春日住宅へ移動しますので、お車でお越しください。(各団体1台まで)

<質問の受付>

市営住宅等の概要、管理業務の内容等について、次のとおり質問を受け付けます。

- 受付期間 令和8年8月3日(月)から8月20日(木)
- 質問方法 質問書(※応募書類等⑧)に記入の上、電子メールにて送付してください。(電話・窓口・ファクシミリでの質問は受け付けません。)
- 回答方法 ホームページにて随時掲載

【現地説明会・質問の申込・問い合わせ先】

高槻市都市創造部住宅政策課(市役所本館5階)

電子メール jutaku-82@city.takatsuki.osaka.jp

<応募に当たっての留意事項>

- ① 応募書類のほかに、必要に応じて追加資料の提出を依頼することがあります。
- ② 応募書類及び追加資料(以下「応募書類等」という。)は返却しません。
- ③ 応募書類等は、情報公開条例に基づき、公開することがあります。
- ④ 受付期間の終了後における応募書類等の再提出又は差替えは、原則として認めません。
- ⑤ 応募書類等の作成並びに提出に要する費用は、すべて応募する法人等(以下「応募団体」という)の負担とします。
- ⑥ 提出いただいた役員名簿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に基づき、適正に管理します。この個人情報については、指定手続条例第4条第2号から第6号に規定する欠格事項に該当しないことの確認のため、警察への照会に使用します。なお、目的外利用をすることは一切ありません。
- ⑦ 応募書類等の著作権は指定管理者が決定するまでの間は、応募団体に帰属します。ただし、高槻市議会での審議等、市が指定管理者を決定するうえで必要と認められる場合は、市は応募書類等の全部又は一部を使用できるものとします。
- ⑧ 応募書類等は、市の事務処理又は選定委員会での審議に際し複写する場合があります。
- ⑨ 応募団体は、指定管理者の候補者の選定後に募集要項及び仕様書の内容等に関して、不明又は錯誤等を理由に異議を申し立てることはできません。

10 指定管理者の候補者の選定

(1) 選定方法

応募があった法人等のうちから、応募書類とプレゼンテーションの内容について総合的に審査を行い、指定管理者の候補者（以下「候補者」という。）を選定します。

なお、選定にあたっては、あらかじめ、学識経験者等の委員で構成する高槻市指定管理者選定委員会の意見を聴くこととします。

(2) プレゼンテーション

高槻市都市創造部指定管理者幹事会において、提案のあった事業計画（自主事業等を含む）等について応募者に内容説明をしていただきますので、所定の日時に応募者を代表する担当者（3名まで）が出席して下さい。なお、プレゼンテーションは事業計画書（様式第2号）を使用し、応募団体名等は非公開で実施いたします。合わせて、当日用の別途資料を使用したい場合は、事前に提出していただきます。

なお、幹事会の実施日時・場所・資料提出期限等の詳細については、別途応募者に電子メールにてお知らせします。

○日 時：令和8年9月下旬予定（1番目の応募者から順次開始）

○場 所：高槻市役所内会議室

○実施方法：事業計画書・別途資料を基に、応募団体等のPCを用いて対面にて実施します。

○資料提出：①提出期限 令和8年9月中旬予定

②提出部数 17部

③提出方法 郵送または持参

④提出は必須ではありません。

○資料の内容：資料内に団体や構成企業名等が容易に特定できる情報は記載しないこと。

(3) 選定の基準

候補者の選定は、価格評価点とサービス水準等評価点を合算した総合評価点を算定して行います。それぞれの割合は、価格評価30%、サービス水準等評価70%を基準とします。価格評価点は、市の提示額に対する応募者の提案額の割合を点数化しますが、市の提示額の70%以下は一律とします。また、総合評価点が高点の場合は、提案額により低い者を優先します。

ただし次の要件に該当した場合は、選定審査の対象から除外します。

○提出書類に著しい不備があった場合

○関係法令に違反もしくは著しく逸脱した提案である場合

○提出書類に虚偽の記載があった場合

○書類提出後に事業計画の内容を大幅に変更したことが明らかになった場合

○以下の不正行為があった場合

- ・他の応募者と応募提案の内容又はその意思について相談を行うこと

- ・候補者の選定の前に、ほかの応募提案者に対して応募提案の内容を意図的に開示すること
- ・候補者の選定を行う選定委員に対して、直接・間接を問わず故意に接触を求めること
- ・その他選定結果に影響を及ぼす恐れのある不正行為を行うこと

また、事業計画書に記載されている内容が、本市の指定管理者（公の施設の管理者）として適切でないと判断される提案などは、選定されない場合があります。

価格評価点 = 市の提示額の 70% / 提案額 × 30 (配点)

サービス水準等評価点 = サービス水準等評価点(単独分) / 130 × 70 (配点)

総合評価点 = 価格評価点 + サービス水準等評価点

※少数点第3位以下は切り捨て第2位まで求める。

※単独分とは、指定管理者候補者選定評価表に基づき130点満点で算出した評価点のこと。

なお、応募者が1者であっても選定委員会で審査し、指定管理者の候補者としての適否を決定します。

また、選定に伴う応募書類及び応募した団体の審査は、原則として書類審査及びプレゼンテーションにより行いますが、必要に応じて、面接等により応募書類の内容について、聞き取りや追加資料の提出等を求める場合があります。その結果、本募集要項及び仕様書を遵守していないと判断される場合や事業の実現性を欠くと認められる場合は、「失格」とすることがあります。

なお、市の人的・財政的支援を受けている外郭団体が応募する場合は、その影響額を考慮した選定評価を行います。

サービス水準等評価表

	評価基準	評価項目	配点
1	市民の平等な利用の確保に関すること。	①団体の理念、姿勢及び社会責任 ②施設の利用者への対応	10
2	施設の効用の最大限の発揮及び管理経費の縮減に関すること。	①類似施設の運営実績 ②効率的運営及び効率化への取組 ③指定への意欲及び熱意	15
3	施設の管理を安定して行う物的能力及び人的能力に関すること。	①団体の安定性及び継続性 ②団体運営の公平性及び透明性 ③団体運営における法令の遵守 ④情報セキュリティ対策への取組 ⑤施設管理の安全性への配慮 ⑥職員の研修 ⑦家賃等徴収率の向上に向けた取り組み ⑧その他施設の管理に際して必要な事項 (人権・環境への配慮、就労困難層への取組、地域経済への寄与等)	50
4	施設の設置の目的の寄与に関すること。	①施設の設置目的に関すること ②施設の管理運営の実施に関すること	10
5	入居者サービスの向上に関すること。	①入居者サービスの向上 (ノウハウを活かした具体的提案、入居者ニーズの反映、福祉世帯等に対する提案等)	25
6	地域との連携等に関すること。	①近隣住民への対応 ②地域と連携した取り組み	10
7	危機管理体制に関すること。	①事故への対応 ②災害への対応	10
合 計			130

(4) 候補者の決定

候補者を決定したときは、その結果を応募された法人等のすべてに、書面で通知し、公表します。

1.1 指定管理者の指定等

指定管理者の指定は、候補者を市営住宅の指定管理者とする旨の議案を令和8年12月に開催される予定の高槻市議会に上程し、その議決を受けて行うものとする。

なお、市と指定管理者との間に締結する協定の内容その他指定管理者の管理業務の実施に必要な事項の具体的な協議については、当該議決後において、速やかに行うものとする。

1 2 基本協定の締結

指定管理者は、本市からの指定管理者指定の決定通知後速やかに本市と協議を行い、管理運営の基本的事項を定めた基本協定を締結していただきます。※基本協定締結後に年度協定を締結します。

1 3 別添書類等の一覧

- ・要項別紙 1 市営住宅位置図
- ・要項別紙 2 設備等一覧表
- ・応募書類等① 指定管理者指定申請書（様式第 1 号）
- ・応募書類等② 事業計画書（様式第 2 号）※事業計画書作成のポイント含む
- ・応募書類等③ 収支計画書（様式第 3 号）
- ・応募書類等④ 指定管理者応募資格誓約書
- ・応募書類等⑤ グループ結成届
- ・応募書類等⑥ 委任状
- ・応募書類等⑦ 説明会等参加申込書
- ・応募書類等⑧ 質問書
- ・別添書類 高槻市営住宅等管理業務仕様書

1 4 募集要項に関する問合せ先

高槻市都市創造部住宅政策課（市役所本館 5 階）

〒569-0067 大阪府高槻市桃園町 2 番 1 号

電話：072-674-7525（直通）

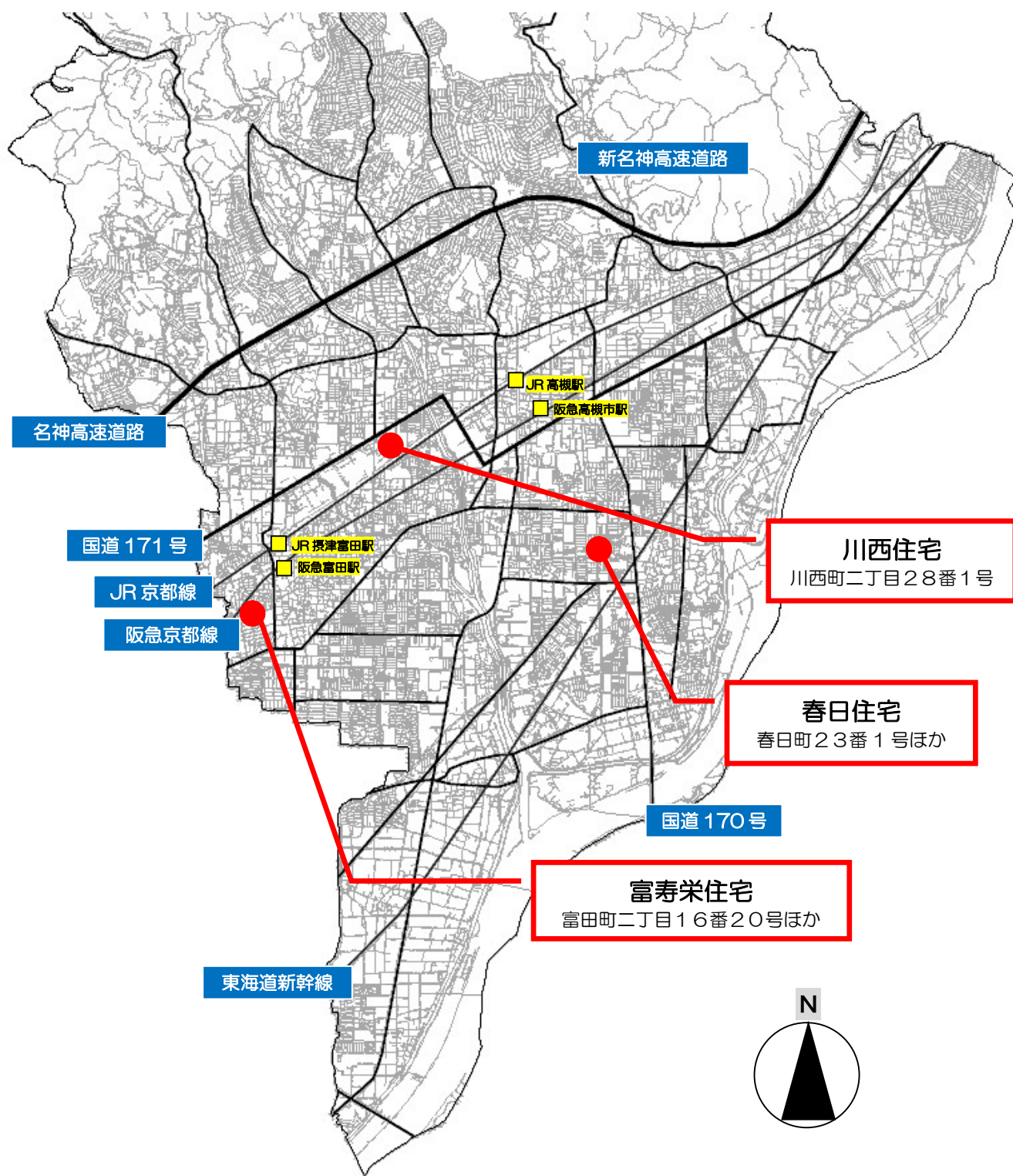
FAX：072-674-3125

1 5 その他

この募集要項及び指定申請書等の様式は、高槻市のホームページ（指定管理者の募集）からダウンロードすることができます。

市営住宅位置図

別紙 1



設備等一覧表

- ① 昇降機設備
- ② 消防用設備
- ③ 電気設備
- ④ 機械設備
- ⑤ 管理樹木等

① 昇降機設備

住宅	川西住宅	富寿栄住宅					
		A棟		B棟		C棟	
号機名	No. 1	No. 1	No. 2	No. 1	No. 2	No. 1	No. 2
用途	乗用 (SR13-2S90) 車椅子仕様	乗用 (SR9-2S60) 車椅子仕様	乗用 (SRT9-2S60) トランク付き 車椅子仕様	乗用 (SR9-2S60) 車椅子仕様	乗用 (SRT9-2S60) トランク付き 車椅子仕様	乗用 (SR9-2S60) 車椅子仕様	乗用 (SRT9-2S60) トランク付き 車椅子仕様
積載量 (定員)	850kg (13人)	600kg (9人)	600kg (9人)	600kg (9人)	600kg (9人)	600kg (9人)	600kg (9人)
速度	90m/min	60m/min	60m/min	60m/min	60m/min	60m/min	60m/min
制御方法	交流インバータ 制御方式	交流インバータ 制御方式	交流インバータ 制御方式	交流インバータ 制御方式	交流インバータ 制御方式	交流インバータ 制御方式	交流インバータ 制御方式
停止ヶ 所・出入 口方向	9ヶ所 (1～9階) ・1方向	9ヶ所 (1～9階) ・1方向	9ヶ所 (1～9階) ・1方向	9ヶ所 (1～9階) ・1方向	9ヶ所 (1～9階) ・1方向	9ヶ所 (1～9階) ・1方向	9ヶ所 (1～9階) ・1方向
かご内法 (W×D ×H)	1050mm ×2000mm ×2300mm	1050mm ×1520mm ×2300mm	1050mm ×1520mm ×2300mm (トランク:950mm ×480mm ×1200mm)	1050mm ×1520mm ×2300mm	1050mm ×1520mm ×2300mm (トランク:950mm ×480mm ×1200mm)	1050mm ×1520mm ×2300mm	1050mm ×1520mm ×2300mm (トランク:950mm ×480mm ×1200mm)
付加仕様	車椅子兼用	車椅子兼用	車椅子兼用	車椅子兼用	車椅子兼用	車椅子兼用	車椅子兼用
火災時管制 運転装置	有	有	有	有	有	有	有
地震時管制 運転装置	無	有	有	有	有	有	有
自動復旧運 転機能	無	有	有	有	有	有	有
停電時自動 着床装置	無	有	有	有	有	有	有
停電時連続 運転機能	有	無	有	無	有	無	有
ビット冠水 時管制運転 装置	無	有	有	有	有	有	有
オートアナ ウンス	有	有	有	有	有	有	有
トスビーム ドアセン サー	無	有	有	有	有	有	有
戸開走行保 護装置 (UCMP)	無	有	有	有	有	有	有
イオン発生 装置	無	有	有	有	有	有	有

②-1 消防用設備

川西住宅

設 備	品 名	仕 様	型 式	数量
共同住宅用火災警報設備	火災受信盤	P型 1級 壁掛型 15回線 音声警報内臓	RPG-ABW15V	1 台
	共同住宅用非常電源装置	壁掛型 6 A h	HJP108-20BR	1 台
	差動式ｽﾎﾟｯﾄ型感知器	2種 露出型	DSC-2RL-A	20 個
	天井埋込型ｽﾋﾟｰｶｰ	パネル共	SB-X166	1 個
	天井露出型ｽﾋﾟｰｶｰ		SB-B680	8 個
	差動式ｽﾎﾟｯﾄ型感知器	2種 埋込型 遠隔試験機能付 2線式	DSF-2ULV/C	178 個
	定温式ｽﾎﾟｯﾄ型感知器	特殊防水型 65℃遠隔試験機能付 埋込型	DFM-TW65ULV/C	54 個
	中継器（遠隔試験機能付）	中継器端子	CHR-2AT	54 個
非常警報設備	非常警報複合装置	防雨型 埋込型	BHC-4012W	9 台
	非常警報複合装置 増設音響装置	防雨型 埋込型	BHC-4012W	8 台
	非常警報複合装置	防雨型 埋込型	BHC-4012	1 台
	非常警報複合装置	屋内埋込型		1 台
誘導灯設備 （集会所）	誘導灯	点滅形B級BL型片面直付自己	FA20136	1 台
消火設備	消火器	粉末消火器	ABC10号	19 本
	連結送水管	6 5 A双口スタンド型	日野 XZU304	1 台
	放水口	露出型 消火栓弁 6 5 Φ		7 基
	消火補給水槽	650×650×850H ステンレス製 有効水量（200 ℓ）		1 基
避難器具	避難ハッチ	金属製折りたたみ式 吊り下げはしご	ナカ工業 は第18～8号	16 台

春日住宅

設 備	品 名	仕 様	型 式	数量
住宅用火災警報設備	火災報知器	電池式		60 個
消火設備	消火器	粉末消火器	ABC10号	4 本

②-2 消防用設備

富寿栄住宅A棟

設 備	品 名	仕 様	型 式	数 量
共同住宅用 自動火災 報知設備	住棟受信機	P型1級 音声警報ユニット インターホン制御装置内臓	HRQ-ABW24(5)FVA	1 台
	共同住宅用非常電源装置	壁掛型 10AH	HJP127-20BR	1 台
	音声警報装置	天井埋込型スピーカー 埋込型	SBB680	11 個
	音声警報装置	天井露出型スピーカー 露出型	SBC900	5 個
	差動式スポット型感知器	2種 露出型 遠隔試験機能付	DSI-2RLV	169 個
	定温式スポット型感知器	特殊（感第9～34～2号） 65℃防水型 遠隔試験機能付	DFP-TW65RLV	91 個
	差動式スポット型感知器	2種 露出型	DSC-2RL-A	3 個
	光電式スポット型感知器	2種 埋込型	SLV-2UL	1 個
	光電式スポット型感知器	2種 露出型	SLV-2UL	10 個
	光電式スポット型感知器 （側面点検ボックス）	2種 露出型 壁点検箱付	KUS-1C	1 個
消火器具	消火器	粉末消火器（壁付）	ABC10型	37 本
共同住宅用 連結送水管	スタンド型送水口（双口）	100Φ×65Φ×65Φ （スタンド型）		1 基
	防火水槽	40m ³		1 基
	消火用補給水槽	850×850×850H FRP製 保温版 1槽式 有効水量（0.2m ³ ）		1 基
	放水口格納箱（単口）	連結送水管放水口（65A）		7 組
避難器具	垂直避難口（ハッチ式）	チャイルドロック付 垂直避難口	SPCⅢ-107 SPJⅢ700-107	23 ヶ所

②-3 消防用設備

富寿栄住宅B棟

設 備	品 名	仕 様	型 式	数 量
共同住宅用 自動火災 報知設備	住棟受信機	P型1級 音声警報ユニット インターホン制御装置内臓	HRQ- ABW24(5)FVA	1 台
	共同住宅用非常電源装置	壁掛型 10AH	HJP127-20BR	1 台
	音声警報装置	天井埋込型スピーカー 埋込型	SB680	17 個
	音声警報装置	防滴壁掛型スピーカー 壁掛型	SBH60	2 個
	差動式スポット型 熱感知器	2種 埋込型 試験機能付	DSF-2ULV	241 個
	定温式スポット型 熱感知器	特種 65℃防水型 試験機能付	DFM-TW65ULV	112 個
	差動式スポット型感知器	2種 露出型	DSC-2RL-A	3 個
	光電式スポット型感知器	2種 埋込型	SLV-2UL	14 個
	光電式スポット型感知器 (側面点検ボックス)	2種 壁点検箱付	KUS-1C	2 個
消火器具	消火器	粉末消火器 (壁付)	ABC10型	52 本
共同住宅用 連結送水管	スタンド型送水口 (双口)	100Φ×65Φ×65Φ (スタンド型)		1 基
	消火用補給水槽	850×850×850H FRP製 保温版 1槽式 有効水量 (0.2m³)		1 基
	放水口格納箱 (単口)	連結送水管放水口 (65A)		9 組
非常用 コンセント	非常用コンセント	2口 (アース付き) 20A 100V 格納箱		1 個
避難器具	垂直避難口 (ハッチ式)	チャイルドロック付 垂直避難口	SPCIII-107 SPJIII700-107	30 ヶ所

②-4 消防用設備

富寿栄住宅C棟

設 備	品 名	仕 様	型 式	数 量
共同住宅用 自動火災 報知設備	住棟受信機	P型1級 音声警報ユニット インターホン制御装置内臓	HRQ- ABW24(5)FVA	1 台
	共同住宅用非常電源装置	壁掛型 10AH	HJP127-20BR	1 台
	音声警報装置	天井埋込型スピーカー 埋込型	SB680	19 個
	音声警報装置	防滴壁掛型スピーカー 壁掛型	SBH60	2 個
	差動式スポット型 熱感知器	2種 埋込型 試験機能付	DSF-2ULV	242 個
	定温式スポット型 熱感知器	特種 65℃防水型 試験機能付	DFM-TW65ULV	117 個
	差動式スポット型感知器	2種 露出型	DSC-2RL-A	3 個
	光電式スポット型感知器	2種 埋込型	SLV-2UL	16 個
	光電式スポット型感知器 (側面点検ボックス)	2種 壁点検箱付	KUS-1C	2 個
消火器具	消火器	粉末消火器 (壁付)	ABC10型	45 本
共同住宅用 連結送水管	スタンド型送水口 (双口)	100Φ×65Φ×65Φ (スタンド型)		1 基
	消火用補給水槽	850×850×850H FRP製 保温版 1槽式 有効水量 (0.2m³)		1 基
	放水口格納箱 (単口)	連結送水管放水口 (65A)		9 組
非常用 コンセント	非常用コンセント	2口 (アース付き) 20A 100V 格納箱		1 個
避難器具	垂直避難口 (ハッチ式)	チャイルドロック付 垂直避難口	SPCIII-107 SPJIII700-107	30 ヶ所

②-5 消防用設備

自走式駐車場

設 備	品 名	仕 様	型 式	数 量
自動火災 報知設備	火災受信盤	P型2級 5回線 壁掛型		1 台
	発信機	P型2級		4 台
	表示灯	LED 24V		4 個
	地区音響装置	DC24V		4 個
	差動式スポット型感知器	2種 防水型		60 個
消火器具	消火器	粉末消火器10型（壁付）	ABC10型	12 本
	移動式粉末消火設備	スチール製 粉末（ABC） 33kg 表示灯電源 AC24V		12 個

富寿栄住宅集会所

設 備	品 名	仕 様	型 式	数 量
誘導灯	誘導灯	LED 片面型 一般型 C級	FA10312C LE1	5 台
消火器具	消火器	粉末消火器10型（壁付）	ABC10型	1 本

③電気設備

防犯設備

施設名		品名	仕様・型式等		数量	設置場所
川西住宅		録画機器	6TB 最大4台接続可能 12V	4ch XVR5104	1	MDF室
		防犯カメラ	2.1Mピクセル 12V	1080P 4-IN-1 HD Camera	1	屋外
富寿栄住宅	A棟	壁掛型AHDレコーダー	15.6型カラー液晶モニター 記録メディアハードディスク 4 TB	AH-R116PW4	1	設備機械室
		屋外赤外AHDカメラ	1 /2.9型CMOS 219万画素 IP66 浸水コート付き透明カバー	AH-C1400R3	8	屋外
		EVかご内カメラ	ドーム型CCDカラーカメラ 映像信号渡し		2	EV内
		乗場EV用モニター	1 5 型液晶モニター ケース：シルバー		2	1FEVホール
	B棟	壁掛型AHDレコーダー	15.6型カラー液晶モニター 記録メディアハードディスク 4 TB	AH-R116PW4	1	設備機械室
		屋外赤外AHDカメラ	1 /2.9型CMOS 219万画素 IP66 浸水コート付き透明カバー 赤外LED照射距離：約30m 霧補正	AH-C1400R3	6	屋外
		EVかご内カメラ	ドーム型CCDカラーカメラ 映像信号渡し		2	EV内
		乗場EV用モニター	1 5 型液晶モニター ケース：シルバー		2	1 FEVホール
	C棟	壁掛型AHDレコーダー	15.6型カラー液晶モニター 記録メディアハードディスク 4 TB	AH-R116PW4	1	設備機械室
		屋外赤外AHDカメラ	1 /2.9型CMOS 219万画素 IP66 浸水コート付き透明カバー 赤外LED照射距離：約30m 霧補正	AH-C1400R3	6	屋外
		EVかご内カメラ	ドーム型CCDカラーカメラ 映像信号渡し		2	EV内
		乗場EV用モニター	1 5 型液晶モニター ケース：シルバー		2	1 FEVホール
富寿栄住宅 自走式駐車場		屋外赤外AHDカメラ	1 /2.9型CMOS 219万画素 IP66 浸水コート付き透明カバー	AH-C1400R3	6	駐車場内

太陽光発電設備

施設名		品名	仕様・型式等		数量	設置場所
富寿栄住宅 C棟		太陽電池モジュール	単結晶シリコン太陽電池 設置容量：9.9kw、設置枚数：43枚	VBM240FJO1N	43	C棟屋上
		パワーコンディショナ	5.5kw	VBPC255GM3T	1	設備機械室
		共用電灯分電盤			1	設備機械室
富寿栄住宅 集会所		パワーコンディショナ	4.4kw	VBPC244GM3T	1	集会所内
		共用電灯分電盤			1	集会所内
		カラー表示ユニット	AC100V 190×134×24mm	KP-MU1P-D	1	廊下
		計測ユニット	単相3線 100V/200V 130×260×60mm	KP-MU1P-M	1	管理人室
		自立運転用コンセント			2	管理人室 集会所

空調設備

施設名		品名	仕様・型式等		数量	設置場所
川西住宅 集会所		パッケージエアコン	天井カセット 1方向吹出し インバーター	FHYKP - P40 BRC1C2	1	和室
		パッケージエアコン	天井カセット 2方向吹出し インバーター	FHYGP - P56 BRC1C2	2	集会所
富寿栄住宅 集会所		ルームエアコン壁掛型	インバーター制御 風向調整版 冷房：7.1kw 暖房：8.5kw	S713ATCP-W	2	集会所
		ルームエアコン壁掛型	インバーター制御 風向調整版 冷房：5.6kw 暖房：6.7kw	S563ATEP-W	1	和室
		ルームエアコン壁掛型	インバーター制御 風向調整版 冷房：3.6kw 暖房：4.2kw	S363ATES-W	1	管理人室

④機械設備

給水設備

施設名		品名	仕様・型式等		数量	設置場所
川西住宅		パッケージ型 直結給水増圧ポンプ ユニット	50Φ×276ℓ／min×22m×2.2kw 制御盤 流量センサー 圧力発信機 アキュムレーター 減圧式逆流防止装置 外部信号 異常表示 防振フレキ50A×2 ポール弁50A×2		1	ポンプ室
富寿栄 住宅	A棟	パッケージ型 直結給水増圧ポンプユニット	75Φ×0.45m ³ ／min×0.481MPa 自動交互運転 推定末端圧一定方式	MC5S-5050-5.5D	1	ポンプ室
	B棟	パッケージ型 直結給水増圧ポンプユニット	75Φ×0.45m ³ ／min×0.481MPa 自動交互運転 推定末端圧一定方式	MC5S-5050-5.5D	1	ポンプ室
	C棟	パッケージ型 直結給水増圧ポンプユニット	75Φ×0.45m ³ ／min×0.481MPa 自動交互運転 推定末端圧一定方式	MC5S-5050-5.5D	1	ポンプ室

雨水利用装置及び灌水設備

施設名		品名	仕様・型式等		数量	設置場所
富寿栄 住宅	A棟	雨水利用装置	埋設型 1,070L セパレーター・貯水槽セット	TARZ2-110 NF2-400S	1	屋外
		点滴灌水ホース	Φ17 灌水孔ピッチ50cm 灌水量0.033L／分・m	BLOCK① 582m BLOCK② 684m	—	屋外
		点滴灌水ホース	Φ17 灌水孔ピッチ30cm 灌水量0.13L／分・m	7 F 110m 9 F 59m	—	7 F・9 F
		電池式散水コントローラー	乾電池電源 曜日散水方式 シーズン設定可 雨センサー付き	RSC-1WP-C DC6V	4	屋外 7 F・9 F
	B棟	雨水利用装置	地上設置型 250L セパレーター・貯水槽セット	TAR-30 NF3-K	1	屋外
		点滴灌水ホース	Φ17 灌水孔ピッチ50cm 灌水量2.0L／分・m	BLOCK② 536m BLOCK⑥ 582m BLOCK⑨ 540m	—	屋外
		点滴灌水ホース	Φ17 灌水孔ピッチ50cm 灌水量0.077L／分・m	BLOCK① 145m BLOCK② 65m	—	RF
		電池式散水コントローラー	乾電池電源 曜日散水方式 シーズン設定可 雨センサー付き	RSC-1WP-C DC6V	5	屋外・RF
	C棟	雨水利用装置	地上設置型 250L セパレーター・貯水槽セット	TAR-30 NF3-K	1	屋外
		点滴灌水ホース	Φ17 灌水孔ピッチ50cm 灌水量2.0L／分・m	BLOCK① 144m BLOCK③ 556m BLOCK④ 499m	—	屋外
		電池式散水コントローラー	乾電池電源 曜日散水方式 シーズン設定可 雨センサー付き	RSC-1WP-C DC6V	6	屋外

雨水貯留槽排水設備

施設名		品名	仕様・型式等		数量	設置場所
富寿栄住宅 自走式駐車場	雨水貯留槽		鉄筋コンクリート製 容量528m ³		1	駐車場地下
	排水ポンプ		80Φ×0.6m ³ ／min×0.392MPa×2台 2台自動交互並列運転型 推定末端圧一定制御方式 LM着脱装置付き	80DL61.5 LM80	3	雨水貯留槽

⑤-1 管理樹木等

川西住宅

種別	名称	仕様			数量	単位
		樹高H (m)	幹周C (m)	枝張W (m)		
中高木	クスノキ	6.0	0.79	2.5	8	本
	アメリカヤマボウシ 白	5.0	0.22	1.0	2	本
	アメリカヤマボウシ 赤	5.0	0.22	1.0	2	本
	シラカシ	4.0	0.31	1.2	3	本
	シラカシ	4.0	0.41	1.2	3	本
	シラカシ	4.0	0.79	1.2	1	本
	ソメイヨシノ	4.0	0.47	1.5	2	本
	サトザクラ	5.0	0.57	1.2	2	本
	シモクレン	3.0	0.13~0.22	0.6	2	本
	シモクレン	3.0	0.31	0.6	1	本
	ハクモクレン	2.0	0.06	0.6	2	本
	イロハモミジ	4.0	0.28	1.2	1	本
	キンモクセイ	2.0	0.16~0.28	0.6	4	本
	キンモクセイ	2.0	0.31	0.6	2	本
	サザンカ	2.5	0.16~0.25	0.7	4	本
	サザンカ	2.5	0.38	0.7	1	本
計					40	本
低木	ボックスウッド	0.4		0.2	1341	本
	サツキツツジ	0.2		0.3	144	本
	セイヨウベニカナメモチ	0.8		0.2	452	本
	ドウダンツツジ	0.4		0.2	54	本
	ユキヤナギ	0.4		2本立て	108	本
	ヤマブキ	0.4		2本立て	54	本
	クチナシ	0.4		0.3	36	本
	ヤマハギ			3芽立て	36	本
	コムラサキツキブ	0.5		0.3	18	本
	コデマリ	0.4		2本立て	72	本
	アジサイ	0.4		2本立て	36	本
	クロチク	2.0		2本立て	2	本
	ノムラモミジ	2.3			1	本
	ナンテン	0.6			1	本
計					2355	本
					(367.19	m ²)
地被	野芝				1036	m ²

⑤-2 管理樹木等

春日住宅

種別	名称	仕様			数量	単位
		樹高H (m)	幹周C (m)	枝張W (m)		
高木	－	3	0.3		2	本
	－	4	0.45		5	本
	－	4	0.6		1	本
	－	5	1		6	本
	－	3	1.2		2	本
計					16	本
中・低木	中・低木混植				32.4	m ²
計					32.4	m ²
地被	芝生等				329	m ²
計					329	m ²

⑤-3 管理樹木等

富寿栄住宅A棟

種別	名称	仕様			数量	単位
		樹高H (m)	幹周C (m)	枝張W (m)		
常緑高木	モチノキ	4.0	0.3	1.5	1	本
	シラカシ株立	4.0		5本立て	1	本
	シラカシ株立	3.0		5本立て	2	本
	ナナミノキ株立	3.0		5本立て	11	本
落葉高木	ソメイヨシノ	6.0	0.4	0.4	2	本
計					17	本
常緑中木	ソヨゴ株立	2.5		5本立て	8	本
	カクレミノ	2.5		0.7	2	本
	シラカシ株立	2.5		5本立て	3	本
	シラカシ	2.5		0.6	17	本
	ナナミノキ株立	2.5		5本立て	1	本
	モッコク	2.5		0.7	4	本
	トキワマンサク (赤花)	2.0		0.5	2	本
落葉中木	ハナミズキ (赤花)	2.5	0.1	0.6	2	本
	ハナミズキ (白花)	2.5	0.1	0.6	2	本
	ヤマボウシ	2.0		0.8	1	本
計					42	本
生垣	レッドロビン生垣	2.0	0.6	3本/m	88	本
低木	低木混植	0.2~0.5	0.3~0.4	8株/m ²	5086	株
地被	地被混植			36ポット/m ²	4258	ポット
	タマリユウ				9	m ²
	コウライ芝				8	m ²
壁面緑化	ヘデラ				92	ポット
計					774.79	m ²
屋上緑化	タマリユウ				1378	ポット
計					86.18	m ²

⑤-4 管理樹木等

富寿栄住宅B棟

種別	名称	仕様			数量	単位
		樹高H (m)	幹周C (m)	枝張W (m)		
常緑高木	シラカシ株立	5.0		株立	1	本
	シラカシ株立	3.0		株立	13	本
	ソヨゴ株立	3.0		株立	2	本
	ナナミノキ株立	3.0		株立	10	本
	モチノキ	3.0	0.18	1.0	2	本
計					28	本
常緑中木	カクレミノ	2.5		0.7	10	本
	シラカシ	2.5		0.6	1	本
	シラカシ株立	2.5		株立	1	本
	ソヨゴ株立	2.5		株立	2	本
	トキワマンサク (赤花)	2.5		0.6	7	本
	ヒメユズリハ株立	2.5		株立	3	本
	モチノキ	2.5		0.8	6	本
	モッコク	2.5		0.7	13	本
落葉中木	ハナミズキ	2.5			9	本
計					52	本
生垣	レッドロビン生垣	2.0	0.6	3本/m	14	本
低木	低木混植	0.2~0.5		6株/m ²	748	株
地被	地被混植			36ポット/m ²	1240	ポット
	タマリユウ				12.9	m ²
	コウライ芝				20.5	m ²
壁面緑化	ヘデラ			4ポット/m	338	ポット
計					1160.3	m ²
屋上緑化	タマリユウ				1770	ポット
計					119.33	m ²

⑤-5 管理樹木等

富寿栄住宅C棟

種別	名称	仕様			数量	単位
		樹高H (m)	幹周C (m)	枝張W (m)		
常緑高木	シラカシ株立	6.0		株立	1	本
	シラカシ株立	5.0		株立	2	本
	シラカシ株立	3.0		株立	8	本
	ソヨゴ株立	3.0		株立	4	本
	ナナミノキ株立	3.0		株立	11	本
	モチノキ	3.0	0.18	1.0	3	本
落葉高木	ソメイヨシノ	6.0	0.4	3.0	1	本
	ソメイヨシノ	5.0	0.35	2.5	1	本
	ヤマボウシ株立	6.0		株立	2	本
	ヤマボウシ株立	5.0		株立	1	本
	ヤマボウシ株立	4.0		株立	1	本
	イロハモミジ株立	3.0		株立	2	本
	ハナミズキ	3.0	0.15	1.0	5	本
計					42	本
常緑中木	カクレミノ	2.5		0.7	4	本
	シラカシ	2.5		0.6	4	本
	シラカシ株立	2.5		株立	1	本
	ソヨゴ株立	2.5		株立	5	本
	ナナミノキ株立	2.5		株立	11	本
	ヒメユズリハ株立	2.5		株立	3	本
	モチノキ	2.5		0.8	7	本
	モッコク	2.5		0.7	13	本
落葉中木	エゴノキ株立	2.5		株立	1	本
	ハナミズキ	2.5			4	本
	ヤマボウシ株立	2.5		株立	1	本
計					54	本
低木	低木混植	0.2~0.5		6株/㎡	1721	株
地被	地被混植			36ポット/㎡	4975	ポット
	タマリユウ				13.4	㎡
	コウライ芝				15.1	㎡
壁面緑化	ヘデラ			4ポット/㎡	184	ポット
計					1693	㎡
集会所屋上	タマリユウ				2480	ポット
計					145.76	㎡