

福島県県営住宅（いわき地区） 指定管理者募集要項

「福島県県営住宅（いわき地区）」の設置目的をより効率的に達成するため、地方自治法第244条の2第3項の規定に基づく指定管理者（管理の業務を行う法人等）を募集します。

業務仕様書、施設概要及び各種業務概要をよく確認して支出算定を行ってください。

1 県営住宅（いわき地区）の概要（令和6年4月1日時点）

いわき地区の県営住宅等はいわき市に所在しています。

- (1) 団地数 40団地（うち復興公営住宅 16団地）
- (2) 棟数 394棟（うち復興公営住宅 236棟）
- (3) 管理戸数 4,078戸（うち復興公営住宅 1,672戸）

※令和6年3月末時点でうち192戸が空家

- (4) 駐車場区画数 4,813区画（うち復興公営住宅 2,401区画）

- (5) 施設の詳細

- ア 名称
- イ 所在地
- ウ 施設規模及び構造詳細
- エ 延床面積
- オ 駐車場区画台数
- カ 共同施設

「福島県県営住宅指定管理者業務仕様書、施設概要及び各種業務概要（いわき地区）」のとおり

2 指定管理者が行う業務

指定管理者が行う業務は次のとおりであり、その詳細は、「福島県県営住宅指定管理者業務仕様書、施設概要及び各種業務概要（いわき地区）」のとおりです。

- (1) 入居及び退去に関する業務
- (2) 使用料納入通知書の送付及び家賃の納入指導業務
- (3) 入居者の指導に関する業務
- (4) 各種の申請書、届出書の受領、取り次ぎに関する業務
- (5) 各種書類の発送に関する業務
- (6) 駐車場管理業務
- (7) 維持修繕業務
- (8) 保守管理業務
- (9) 災害等緊急事態発生時における入居者等の避難対応等に関する業務
- (10) 事業計画書において提案した業務
- (11) 上記に付随する業務

3 業務遂行の基準

- (1) 県民の公平利用の確保
業務の遂行に当たっては、県民の平等な利用を確保する必要があります。
- (2) 関係法令の遵守
業務の遂行に当たっては、次の関係法令等を遵守し、県営住宅の設置目的に沿った管理運営を行う必要があります。

- ア 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- イ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- ウ 公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）
- エ 公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）
- オ 福島県県営住宅等条例（昭和35年福島県条例第19号）
- カ 福島県県営住宅等条例施行規則（平成9年福島県規則第82号）
- キ 福島県個人情報保護条例（平成6年福島県条例第71号）
- ク その他県営住宅管理業務に関連する法令、要領、通知等
- ケ 労働基準法、労働安全衛生法などの労働関係法令
- コ 福島県暴力団排除条例（平成23年福島県条例第51号）

(3) 適切な接遇

住民からの問い合わせや相談に対しては、懇切丁寧に対応することは当然であるが、改善指導や家賃納入指導であっても粗野な言葉遣いや横暴な態度は厳禁であり、紳士的かつ毅然とした態度で行う必要があります。

(4) 個人情報等の適切な取扱い

業務の遂行上知り得た個人情報（個人に関する情報であつて、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。）その他の情報を適切に取り扱う必要があります。

(5) 情報の公開

福島県情報公開条例の趣旨に即して、公の施設の管理に係る情報公開に関する規程を福島県（以下「県」という。）と協議の上、定めるほか、情報の公開に関し必要な措置を講ずるものとします。

(6) 文書管理について

管理業務を行うに当たり作成し、又は取得した文書等の分類、保存及び廃棄に関する基準その他文書等の管理に関する必要な事項を定め、県に報告しなければなりません。この場合、文書の保存期限等については、県の取扱いに準ずるものとします。

(7) 業務の一括再委託等の禁止

業務を一括して他の者に委託し、又は請け負わせることはできません。

ただし、業務の一部について、あらかじめ県が認めた場合には、この限りではありません。

(8) その他

その他の基準は、「福島県県営住宅（いわき地区）指定管理者業務仕様書」に定めるとおりです。

4 指定予定期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日まで（5年間）

ただし、下記事項に該当する場合には、指定を取り消すことなどがあります。

(1) 県による調査・指示等

県は、指定管理者の管理する県営住宅の管理の適正を期すため、指定管理者に対して、地方自治法第244条の2第10項の規定に基づいて、当該維持管理業務、又は経理の状況に関し報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示をする場合があります。

(2) 指定の取消し

指定管理者が次の事項に該当する場合には、県は、地方自治法第244条の2第11項の規定に基づきその指定を取り消すことができます。

この場合、県に生じた損害は指定管理者が賠償するものとします。

なお、指定管理者は、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、業務を遂行できるように、文書等による適切な引き継ぎを行うものとします。

ア 解散した場合

イ 県の指示に従わないと認められる場合

ウ 経営状況の悪化等により、前記2の指定管理者が行う業務を適切に遂行できないおそれがあると認められる場合

エ 社会的信用を損なう行為等により、指定管理者としてふさわしくないと認められる場合

オ 正当な理由なくして指定後に締結する協定（「基本協定」及び「年度協定」）の締結に応じないとき

カ 役員等が暴力団員である場合、実質的に暴力団が経営に関与していると認められる場合など社会的信用を損なう状態や行為等を確認したとき

(3) 指定の取消し又は業務の停止

次の場合、県は指定管理者に対して必要な指示を行い、期間を定めて改善策の提出、実施等を求めることがあります。この場合において、指定管理者がその期間内に改善することができなかつた場合には、県は、地方自治法第244条の2第11項の規定に基づき指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて業務の全部又は一部の停止を命ずることができます。

この場合、県に生じた損害は指定管理者が賠償するものとします。

なお、指定管理者は、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、業務を遂行できるように、文書等による適切な引き継ぎを行うものとします。

ア 指定後に締結する協定（「基本協定」及び「年度協定」）の事項に違反したと認められる場合

イ 指定管理者から業務の継続が困難となった旨の報告等があった場合

ウ 県が直接管理していたときと比べて徴収率の低下や滞納額の増加など、状況が悪化した場合

(4) 協定の解除

不可抗力等、県及び指定管理者双方の責めに帰すことのできない事由により、業務の継続が困難になった場合、事業継続の可否について協議するものとします。一定期間内に協議が整わないときには、それぞれ、事前に書面で通知することにより協定を解除できるものとします。

なお、指定管理者は、この場合にも、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、業務を遂行できるように、文書等による適切な引き継ぎを行うものとします。

5 業務遂行に係る経費

(1) 当該業務では、利用料金制は採用しませんので、県営住宅の家賃及び駐車場使用料の収入金はすべて、福島県の収入金として取り扱います。

(2) 指定管理者は、県との協定に基づく委託料の範囲内ですべての業務の費用をまかなうこととなります。

(3) 県が指定管理者に支払う委託料の額は、指定後に締結する協定（「年度協定」）において会計年度（4月1日から翌年3月31日）ごとに予算の範囲内で決定しま

す。

- (4) 県が指定管理者に支払った委託料の経費で購入した備品等の所有権は、県に帰属することを原則とします。

(参考) 過去4年間の実績額

令和2年度実績額

人件費	49,473千円
直接事務費	16,497千円
一般管理費	20,912千円
維持修繕費	72,839千円
保守管理費	85,517千円
合計	245,238千円

令和3年度実績額

人件費	47,399千円
直接事務費	16,858千円
一般管理費	25,025千円
維持修繕費	75,386千円
保守管理費	100,395千円
合計	265,063千円

※ 令和2年4月1日時点

団地数	42団地
棟数	411棟
管理戸数	4,141戸

※ 令和3年4月1日時点

団地数	42団地
棟数	410棟
管理戸数	4,138戸

令和4年度実績額

人件費	53,873千円
直接事務費	18,557千円
一般管理費	23,724千円
維持修繕費	74,751千円
保守管理費	108,409千円
合計	279,314千円

令和5年度実績額

人件費	57,050千円
直接事務費	18,822千円
一般管理費	29,427千円
維持修繕費	75,388千円
保守管理費	115,981千円
合計	296,668千円

※ 令和4年4月1日時点

団地数	41団地
棟数	407棟
管理戸数	4,127戸

※ 令和5年4月1日時点

団地数	40団地
棟数	400棟
管理戸数	4,099戸

◇上記金額には、建築基準法第12条点検に係る費用が含まれています。

(5) 退去者及び入居者の家賃徴収に対してインセンティブを設定する。

ア 退去者の家賃徴収に関するインセンティブについて

① 目標徴収率の考え方

退去者の実績徴収率が目標徴収率（過去5年間の中で一番高い実績徴収率）を上回った場合は、上回った率に応じた家賃調定額の20%に相当する金額及び消費税を委託料として支払います。

なお、インセンティブが適用された場合、支払いは翌年度に委託料を増額するものとし、指定期間の最終年度は、年度途中の徴収実績で判断します。

また、目標徴収率の考え方は必ずしも固定ではなく、今後、随時見直すこともあります。

② 報酬金の試算例

○目標徴収率 過去5年間の中で退去者の徴収率が一番高い年度の数値とする。

年度	R1	R2	R3	R4	R5	目標徴収率
実績	4.68	2.55	5.58	6.82	10.26	10.26

※数値は例示です

○試算：実績徴収率が11.26%の場合

実績徴収率（11.26%）－目標徴収率（10.26%）＝1%上回った。

算定対象金額＝当該年度の最終家賃調定額×（最終収納率－目標徴収率）

＝32,000,000円×（11.26－10.26）（%）＝320,000円

委託料（報奨相当額）＝320,000円×20%＋消費税（10%（※））＝70,400円

※ 消費税率が変更となる場合には、変更後の消費税率を適用します。

イ 入居者の家賃徴収に関するインセンティブについて

① 目標徴収率の考え方

入居者の実績徴収率が、目標徴収率（過去5年間の中で一番高い実績徴収率）を上回った場合は、上回った率に応じた家賃調定額の20%に相当する金額及び消費税を委託料として支払います。

なお、インセンティブが適用された場合、支払いは翌年度に行うものとし、指定期間の最終年度は、年度途中の徴収実績で判断します。

また、目標徴収率の考え方は必ずしも固定ではなく、今後、随時見直すこともあります。

② 報酬金の試算例

○目標徴収率 過去5年間の中で入居者の徴収率が一番高い年度の数値とする。

参考	R1	R2	R3	R4	R5	目標徴収率
実績	97.37	98.13	98.16	98.51	98.23	98.51

※数値は例示です

○試算：実績徴収率が、98.81%の場合

実績徴収率（98.81%）－目標徴収率（98.51%）＝0.3%上回った。

算定対象金額＝当該年度の最終家賃調定額×（最終収納率－目標徴収率）

＝480,000,000円×（98.81－98.51）（%）＝1,440,000円

委託料（報奨相当額）＝1,440,000円×20%＋消費税（10%）＝316,800円

(6) 委託料は、災害等不測の事態の発生など特別な場合を除き、原則として増額いたしません。

6 複数地区の指定を受けた場合の経費縮減

複数地区の指定を受けた場合は、業務の効率性から必要経費の一部を圧縮できることから、その場合の縮減額について提案してください。

7 指定管理者と県の責任の分担

県と指定管理者の責任の分担はおおむね次のとおりとし、詳細については指定後に締結する協定（「基本協定」）において定めます。

種 類	内 容	負 担 者	
		指定管理者	県
施設、設備、備品等の維持管理		○	
施設、設備、備品等の修繕	概ね500千円以下のもの	○	
	上記以外のもの		○
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、火災、暴動その他県または指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的または人為的な現象に伴う施設、設備、備品の復旧経費及び業務不履行		○
施設、設備の損傷	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの	○	
	施設・設備の設計・構造上によるもの		○
	上記以外の事由によるもの		○
備品等の損傷	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの	○	
	上記以外の事由によるもの		○
第三者への賠償	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの	○	
	上記以外の事由によるもの		○
事故・災害発生時の業務停止による運営リスク	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの	○	
	上記以外の事由によるもの		○

保険の加入	建物の火災保険		○
包括的管理責任			○

8 事業評価

県が実施する団地管理人及び入居者に対する満足度調査結果を指定管理者に提示し、指定管理者が自己評価した結果を指定管理者選定検討会において、契約後3年目に検証します。

また、事業計画書において提案した業務についての実施状況を確認し、評価します。検証の結果、改善を求める場合は、県から行政指導を行う場合があります。

9 申請者の資格

- (1) 福島県内に本店又は支店・営業所・事業所等（支店・営業所・事業所等については、契約権限があるものに限る。）を置く法人その他の団体（以下「法人等」という。）であって、次に示す要件のいずれにも該当しない法人等とします（法人格の有無は問いませんが、個人での応募はできません。）。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当すること

イ 県が行う工事若しくは製造の請負、庁舎等維持管理業務の委託、物品の買入れ又は修繕の契約の入札について、指名停止措置を受けていること

ウ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定により、県又は他の地方公共団体から指定管理者の指定を取り消され、その取消の日から2年を経過しないこと

エ 県税（ただし、県民税、事業税及び自動車税に限る。）、消費税及び地方消費税（以下「県税等」という。）を滞納していること

オ 会社更生法（昭和14年12月13日法律第154号）又は民事再生法（平成11年12月22日法律第225号）に基づく手続きを行っていること

カ 法人等又はその役員（以下「役員等」という。）が次に掲げる事項に該当すること。

(ア) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する団体をいう。以下同じ。）

(イ) 役員等に暴力団員等（暴対法第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）が就任していること

(ウ) 暴力団員等が法人等の事業活動を支配していること

(エ) 暴力団の威力を法人等の活動に利用していること

(オ) 暴力団又は暴力団員等が法人等の経営又は運営に実質的に関与していること

(カ) 役員等が、暴力団又は暴力団員等が経営又は運営に実質的に関与している団体等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与する等積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していること

(キ) 法人等が暴力団員等を雇用していること

(ク) 役員等が暴力団員等と密接な交際をするなど、社会的に非難されるべき関係を有していること

(ケ) 役員のうち、次に該当するものがある者

- ① 破産者で復権を得ないこと

- ② 禁固以上の刑に処され、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しないこと
- (2) 複数の法人等で構成されたグループ（以下「グループ」という。）による申請の場合には、グループの名称、代表となる法人等を規定した規約等を策定するものとします。
- なお、グループの構成員は、上記(1)の要件を満たすとともに、他のグループの構成員となり、又は単独で申請を行うことはできません。
- (3) 申請の日及び施設の管理開始後、法人等に1級又は2級建築士の有資格者が常勤で在籍すること。
- また、業務の実施場所において常勤で配置することを原則としますが、非常勤でも維持修繕に係る指示及び完了検査の確認並びに保守管理委託業務等に係る点検等の確認業務を十分に行える程度の勤務体制が確保できる場合はこの限りではありません。
- (4) 申請の日及び施設の管理開始後、防火管理者の資格を有している者が法人等に在籍しているか、または、施設の管理開始時点で有資格者を配置できること。

10 選定等の日程

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| (1) 募集要項の配布 | 令和6年6月28日（金）から
令和6年8月19日（月）まで |
| (2) 募集説明会 | 令和6年7月10日（水） |
| (3) 質問受付 | 令和6年6月28日（金）から
令和6年7月26日（金）まで |
| (4) 質問への回答 | 令和6年6月28日（金）から
令和6年8月2日（金）まで |
| (5) 申請の受付 | 令和6年6月28日（金）から
令和6年8月19日（月）まで |
| (6) 1次審査の結果及び2次審査の案内 | 令和6年9月上旬 |
| (7) 1次審査通過者による2次審査 | 令和6年9月上旬 |
| (8) 2次審査の結果通知 | 令和6年10月中旬 |

11 申請の方法

(1) 募集要項の配布

- ア 期間 令和6年6月28日（金）から8月19日（月）まで
- イ 配布方法 福島県のホームページから入手してください。
建築総室ホームページ
<http://www.pref.fukushima.lg.jp/>
福島県のトップページを表示し、サイト内検索で
「建築総室 指定管理者」と入力してください。

※インターネット環境がない場合は紙媒体にて配布しますので下記までお問い合わせください。

福島県土木部建築住宅課

福島市杉妻町2番16号（福島県庁本庁舎4階）

電話 024-521-7519（直通）

福島県いわき建設事務所行政課

いわき市平字梅本15番地（福島県いわき合同庁舎）

電話 0246-24-6109 (直通)

(2) 募集説明会の開催

- ア 開催日時 令和6年7月10日(水)午後2時00分から
- イ 開催場所 福島県自治会館703会議室(福島県福島市中町8-2)
- ウ 参加申込 様式第8号の説明会参加申込書を、準備の都合上、募集説明会の前日午後4時までに、下記「17問い合わせ先」へ、メール又はファクシミリにより提出してください。

- ※1 募集説明会に参加しない場合でも、指定管理者の応募は可能です。
- ※2 参加者は、1団体につき2名までとさせていただきます。
- ※3 会津地区との合同の説明会となります。

(3) 質問の受付等

- ア 受付期間：令和6年6月28日(金)から令和6年7月26日(金)まで
持参の場合は、上記受付期間のうち、土曜日・日曜日を除き、受付時間は下記(4)イに準じる。
- イ 受付方法：募集要項に関して質問事項がある場合には、様式第9号の質問書により質問を受け付けます。質問書は、持参、郵送、ファクシミリ又は電子メールで、下記「17問い合わせ先」まで提出して下さい。
質問書の提出の際には、「指定管理者募集に関する質問」の旨を明記して下さい。
- ウ 回答期日：随時
- エ 回答方法：福島県のホームページの建築住宅課のページに質問及び回答を掲載して公開します。
(福島県のトップページ(<http://www.pref.fukushima.lg.jp>)を表示し、サイト内検索で「建築総室 指定管理者」と入力してください。)
なお、質問者及び説明会参加者すべてにはファクシミリ又は電子メールで回答します。

(4) 申請の受付

- ア 受付期間
令和6年6月28日(金)から8月19日(月)まで
ただし、土曜日・日曜日・祝祭日は除く。
- イ 受付時間 午前8時30分から午後5時15分まで
- ウ 受付場所
福島県土木部建築住宅課
福島市杉妻町2番16号(福島県庁本庁舎4階)
- エ 受付方法
持参又は郵送(書留郵便に限る)とし最終日受付時間内に必着とします。

(5) 提出書類

- 指定管理者指定申請書(様式第1号)及び添付書類
添付書類は以下のアからシのとおりです。
グループによる申請の場合には、ウからシまでについては、構成員ごとに提出していただきます。
なお、県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、複数地区に申請を行う場合には、それぞれに申請書を提出することになりますので、事業計画書及び支出計画書もそれぞれに策定していただくこととなります。

す。

ア 当該公の施設の管理の業務に関する、県営住宅（いわき地区）管理事業計画書（様式第2号）

イ 管理業務支出計画書（様式第3号）

指定期間の支出計画については、①人件費、②直接事務費、③一般管理費、④維持修繕費及び⑤保守管理費に分けて管理業務支出計画書へ記載すること

なお、消費税及び地方消費税は10%で作成してください。

今後、消費税率が変更となる場合、県は適切な委託料となるよう対応します。

ウ 定款、寄附行為又はこれらに準ずる規約を記載した書類

エ 法人にあっては、登記事項証明書（申請日前3ヶ月以内に発行されたもの）並びに役員の氏名、生年月日及び住所を記載した書類（法人等の役員名簿（様式第4号））

オ 法人でない団体にあつては、役員の氏名、生年月日及び住所を記載した書類（法人等の役員名簿（様式第4号））並びに代表者の住民票（申請日前3ヶ月以内に発行されたもの）

カ 申請の日の属する事業年度の開始日の直前三年の各事業年度の貸借対照表、損益計算書その他の団体の財務の状況を明らかにすることができる書類

キ 申請の日の属する事業年度の開始日の直前三年の各事業年度の事業報告書その他の団体の業務の内容を明らかにすることができる書類

ク 県税等の滞納がないことの証明書（申請日前3ヶ月以内に発行されたもの）

※ 本県の県税が課税されていない者で県外に主たる事務所又は事業所を有する者にあつては、主たる事務所又は事業所の所在地の当該都道府県税について未納がないことの証明書

ケ 前記 9(1)に掲げる欠格条項に該当しないことの宣誓書（県営住宅（いわき地区）の指定管理者の指定申請に係る宣誓書（様式第5号））

コ 令和6年6月28日時点において、福島県内にある本社を含めた事業所において、期間の定めのない雇用契約で働いている正社員数を記載した書類（期間の定めのない雇用契約で働いている正社員数について（様式第6号））

サ 該当がない書類がある場合には、その旨の申立書（県営住宅（いわき地区）の指定管理者の指定申請に係る申立書（様式第7号））

シ 県営住宅と同種又は類似の施設の管理運営実績があるときは、それを明らかにする書類

(6) 提出部数 1部

(7) 申請における留意事項

ア 申請等の作成に当たって、留意すべきこと

(ア) 申請書等は定められた様式に従うこと。ただし、様式第2号については、**最大15ページ以内**（任意の資料を添付する場合はそれを含む）で各項目の欄幅の増減を認めます。

(イ) 申請書等の作成に用いる文字は10.5ポイント以上とすること。

イ 申請及びヒアリングに要する経費等は、申請者の負担とします。

ウ 提出された書類は、返却しません。

エ 提出された書類の内容は、変更することはできません。（単純な錯誤の修正等の軽微な修正は除く。）

オ 申請受付後に辞退する場合には、下記「17 問い合わせ先」に電話連絡のうえ、書面にて提出して下さい。

- カ 提出された書類の著作権は、それぞれの申請者に帰属します。ただし、県は、必要に応じ、審査等のため複写するとともに、指定管理者候補団体決定後の公表等において全部又は一部を無償で使用できるものとします。
- キ 提出された書類は、福島県情報公開条例に基づく情報公開請求の対象となりますので、情報公開の請求により開示することがあります。
- ク 提出された書類が次の事項に該当する場合は、申請が無効となる場合があります。なお、無効となった場合には、申請者に、理由を付して通知します。
- (ア) 異なる申請書を複数提出した場合
 - (イ) 申請方法を遵守せずに提出した場合
 - (ウ) 様式及び記載上の注意事項に示された内容に適合しない場合
 - (エ) 記載すべき内容が記載されていない場合
 - (オ) 虚偽の内容が記載されてある場合
 - (カ) その他不正な行為があった場合

1.2 指定管理者候補団体選定の方法

指定管理者候補団体については、提出書類に基づき、学識経験者、専門家、福島県職員などの委員で構成する「指定管理者選定検討会」による第1次審査（書類審査）及び第2次審査（ヒアリング）により選定の上、決定します。

なお、決定後には、申請状況、審査内容等の概要を公表します。

- (1) 指定管理者選定検討会による「第1次審査（書類審査）」
 - ア 提出書類に基づき書類審査を行います。
 - イ 第1次審査の結果については、全申請者あてに令和6年9月上旬頃に通知し、第1次審査通過者には第2次審査の日時及び場所を通知します。
- (2) 指定管理者選定検討会による「第2次審査（ヒアリング）」
 - ア 提出書類に基づいて、ヒアリング審査を行います。
 - イ ヒアリングの説明は、申請書のみで説明を行って頂きます。
 - ウ ヒアリングの出席者は3名以内とします。
 - エ 指定管理者候補団体として、1法人等を選定します。
- (3) 選定の基準等

選定に当たっての基準等は次のとおりであり、県営住宅等の管理を効率的に安定して行うために必要となる能力を総合的に判断し、「指定管理者選定検討会」による審査において、各委員が審査した評点の合計が最も高い申請者を指定管理者候補団体として選定します。

選 定 基 準	審 査 項 目	配点割合
1 県民の平等な利用を確保することができるものであること。	1 法人（団体）としての経営理念、特徴等	7
2 関係法令を遵守するものであること。	2 県営住宅の管理運営体制	5

3 県営住宅の施設の効用を最大限に発揮させるとともに、管理に係る経費の縮減を図ることができるものであること。	3 県営住宅の管理運営に当たっての取組方針	17
4 事業計画書に沿った管理を安定して行う業務遂行能力を有しているものであること。	4 県営住宅の維持修繕及び保守管理業務に当たっての取組方針	43
5 業務上知り得た個人情報その他の情報を漏らし、又は不当な目的に使用しない体制が整備されているものであること。	5 県営住宅の施設の効用を最大限に発揮する方策及び管理経費の縮減策	
6 その他	6 要望、苦情に対するの処理方針	8
	7 県営住宅の管理に当たっての緊急時の対応方針	
	8 県営住宅管理システムの管理体制	10
	9 個人情報保護対策	
1 から 6 の特筆すべき内容	10 その他、特記事項	10

(注) 選定基準毎の配点割合は、100点満点の配点を示すものです。

(4) 指定管理者候補団体の決定

ア 指定管理者選定検討会による選定結果を踏まえ、指定管理者候補団体を決定します。

イ 決定結果については、2次審査を行った申請者あて、令和6年10月中旬頃に通知します。

1.3 選定後のスケジュールについて

(1) 指定管理者の指定

指定管理者候補団体については、地方自治法第244条の2第6項の規定に基づき、県議会（令和6年12月予定）における議決を経て、指定管理者として指定を行う予定です。

(2) 指定管理者との協定の締結

ア 協定の種類

前記の指定後に、県と指定管理者との間で損害が生じた場合の賠償の考え方や情報公開への対応等の指定期間全体に係る基本的事項を定める「基本協定」及び会計年度ごとに事業の実施、委託料等の細目的事項を定める「年度協定」の締結を行う予定です。

なお、必要に応じて「仮協定」を締結することがあります。

イ 協定の内容

協定の具体的内容については、県と指定管理者が協議の上、定めることとしますが主な項目は次のとおりです。

(ア) 基本協定

- ① 業務に関する基本的な事項
- ② 緊急時の管理・責任分担に関する事項
- ③ 県が支払うべき管理経費に関する基本的な事項

- ④ 管理業務を行うにあたって保有する個人情報の保護に関する事項
- ⑤ 業務計画に関する事項（事業計画書とは別に、業務計画書を作成することになります。）
- ⑥ 業務報告に関する事項（業務報告書を毎年及び毎月報告することになります。）
- ⑦ 指定の取り消し及び管理業務の停止に関する事項
- ⑧ 指定期間に関する事項
- ⑨ 損害賠償及び不可抗力に関する事項
- ⑩ その他

(イ) 年度協定

- ① 当該年度の業務内容に関する事項（当該年度の業務計画書を作成することとなります。）
- ② 当該年度に県が支払うべき管理経費に関する事項
- ③ 当該年度の取組方針等に関する事項
- ④ その他

ウ 協定を締結できない場合

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、協定を締結しないことがあります。

- ① 正当な理由なくして協定の締結に応じないとき。
- ② 財務状況の悪化等により、管理業務の履行が確実にないと認められるとき。
- ③ 著しく社会的信用を損なう等により、指定管理者としてふさわしくないと認められるとき。

1 4 経費の支払い

経費の支払いについては、事業計画書において提示のあった金額に基づき、年度毎に予算の範囲内で指定管理者と協議を行い、年度協定を締結した後、年度協定の委託額を上限として、予算執行計画書に基づいて支払います。

経費のうち、人件費、直接事務費、一般管理費及び保守管理費については、四半期毎に前金払いとし、精算は行いません。維持修繕費については、四半期毎に概算払いとし、年度末に精算を行います。

1 5 業務の引き継ぎについて

指定管理者として指定された後、指定期間開始前に、現在の指定管理者との間で、業務の引き継ぎをしていただきます。

指定期間が終了したとき又は指定が取り消されたときは、次期指定管理者又は県に業務を引き継ぐこととなります。業務を引き継ぐ際は、文書等により円滑な引き継ぎを行うとともに、必要なデータ等について提出していただきます。

1 6 その他

- (1) 指定管理者は、法人税、消費税等の納税義務を負う必要があるため、所管税務署等の関係機関に、納税について確認する必要があります。
- (2) 指定管理者は、故意又は過失により管理物件を損傷し、又は消滅したときは、それによって生じた損害を県に賠償しなければなりません。
- (3) 指定管理者の責めに帰すべき事由により第三者に損害が生じた場合、指定管理者はその損害を賠償しなければなりません。

- (4) 不可抗力の発生に起因して、県及び指定管理者に損害が発生した場合、県と指定管理者の協議を行って、不可抗力の判定や費用負担等を決定します。
- (5) 事業執行において「県営住宅（会津地区）管理事業計画書」の内容と著しい乖離が見込まれる場合は、再度協議を行うこととします。
- (6) 指定管理者は、自己の責任及び負担において、令和7年4月1日から県営住宅等の管理運営に係る業務を円滑に遂行できるように、人的及び物的体制を整える必要があります。
- (7) 県は、地方自治法第244条の2第10項の規定により、施設管理が適正かどうかを確認するため、指定管理者に対して、管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示を行います。
- (8) 指定管理者は、障がい者の雇用を促進する観点から、その雇用に努めるものとします。
- (9) エレベーター等の保守業務については、指定期間開始と同時に契約が必要となる業務がありますので、注意をしてください。

17 問い合わせ先

福島県土木部建築住宅課

福島県福島市杉妻町2-16（福島県庁本庁舎4階）

TEL 024-521-7519（直通）

FAX 024-521-7955

メールアドレス kenchikujuutaku@pref.fukushima.lg.jp