

# 秋田県営住宅等指定管理者 募集要項

令和2年7月

秋田県建設部建築住宅課

## 目 次

### I 本文

1	公の施設の概要.....	3
2	指定管理者に行わせる管理の業務.....	4
3	管理を行わせる期間（指定期間）.....	4
4	申請をする団体に必要な資格等.....	4
5	申請の手続.....	5
6	選定の方法、基準及び時期.....	6
7	指定管理者と県との責任分担.....	6
8	募集の説明会.....	7
9	その他.....	7
10	県営住宅一覧.....	9

### II 審査基準

審査基準.....	11
-----------	----

### III 様式

様式 1	指定管理者指定申請書.....	12
様式 2	県営住宅等事業計画書.....	13
様式 3	支出計画書（令和3～7年度）.....	25
様式 4	団体概要調書.....	26
様式 5	賃貸住宅管理実績調書.....	27
様式 6	誓約書.....	28
様式 7	質問票.....	29
様式 8	応募辞退届.....	30

別冊 1 「秋田県営住宅等管理業務仕様書」

別冊 2 「県営住宅等管理施設の概要」

別冊 3 「県営住宅管理運営マニュアル」

別冊 4 「秋田県公営住宅システム運用説明書（抄）」

秋田県営住宅及び共同施設の管理を指定管理者に行わせるため、秋田県公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成17年秋田県条例第3号）第2条の規定に基づき、次のとおり指定管理者を募集します。

## 1 公の施設の概要

### (1) 名称及び所在地

#### 普通県営住宅及び共同施設

名称		所在地
普通県営住宅	共同施設	
県営萩の台住宅	県営萩の台住宅集会所 県営萩の台住宅駐車場	大館市池内字上野
県営獅子ヶ森住宅	県営獅子ヶ森住宅集会所	大館市釈迦内字台野道上
県営芝童森住宅	県営芝童森住宅集会所 県営芝童森住宅駐車場	能代市字寿域長根
県営新屋住宅	県営新屋住宅集会所 県営新屋住宅駐車場	秋田市新屋栗田町
県営大野住宅	県営大野住宅集会所 県営大野住宅駐車場	秋田市大住一丁目、大住二丁目
県営手形山一号住宅	県営手形山一号住宅集会所 県営手形山一号住宅駐車場	秋田市手形山西町
県営手形山二号住宅	県営手形山二号住宅児童遊園 県営手形山二号住宅集会所 県営手形山二号住宅駐車場	秋田市手形山西町
県営松崎住宅	県営松崎住宅児童遊園 県営松崎住宅集会所 県営松崎住宅駐車場	秋田市下北手松崎字大沢田、字大巻
県営御野場住宅	県営御野場住宅第一集会所 県営御野場住宅第二集会所 県営御野場住宅駐車場	秋田市御野場七丁目、御野場新町一丁目
県営イサノ住宅	県営イサノ住宅集会所 県営イサノ住宅駐車場	秋田市八橋イサノ二丁目
県営桜ガ丘住宅	県営桜ガ丘住宅集会所 県営桜ガ丘住宅駐車場	秋田市桜ガ丘四丁目
県営土崎港住宅	県営土崎港住宅集会所 県営土崎港住宅駐車場	秋田市土崎港相染町字中谷地
県営旭南住宅		秋田市旭南一丁目
県営南ヶ丘住宅	県営南ヶ丘住宅集会所 県営南ヶ丘住宅駐車場	秋田市南ヶ丘三丁目
県営船越内子住宅	県営船越内子住宅駐車場	男鹿市船越字内子
県営追分長沼住宅	県営追分長沼住宅駐車場	潟上市天王字上北野、字長沼
県営梵天住宅	県営梵天住宅駐車場	由利本荘市東梵天
県営高森住宅		にかほ市金浦字高森
県営船場町住宅	県営船場町住宅駐車場	大仙市大曲船場町二丁目
県営吉沢住宅		横手市睦成字吉沢上台
県営朝日が丘住宅	県営朝日が丘住宅集会所 県営朝日が丘住宅駐車場	横手市朝日が丘三丁目
県営倉内住宅	県営倉内住宅駐車場	湯沢市倉内字三ツ田、字熊ノ堂

#### 改良住宅及び共同施設

名称		所在地
改良住宅	共同施設	
県営花岡改良住宅		大館市花岡字前田
県営矢留改良住宅		秋田市千秋矢留町

県営新屋改良住宅	県営新屋改良住宅集会所	秋田市新屋栗田町
県営将軍野改良住宅	県営将軍野改良住宅児童遊園 県営将軍野改良住宅集会所	秋田市土崎港北二丁目

#### 特定県営住宅及び共同施設

名称		所在地
特定県営住宅	共同施設	
県営手形山一号特定住宅	県営手形山一号特定住宅駐車場	秋田市手形山西町

#### (2) 設置目的

県営住宅には、普通県営住宅、改良住宅及び特定県営住宅があります。

##### ア 普通県営住宅

公営住宅法に基づき、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、県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に設置された住宅です。

##### イ 改良住宅

住宅地区改良法に基づき、住宅地区改良事業の施行に伴って住宅を失うこととなる居住者のために設置された住宅です。(住宅が空いた場合は、公営住宅と見なして管理します。)

##### ウ 特定県営住宅

特定賃貸住宅の供給に関する法律に基づき、住宅に困窮する中堅所得者に賃貸するために設置された住宅です。

#### (3) 規模等

27 団地 267 棟 2,449 戸。

対象施設の詳細は、別冊 2 「**県営住宅等管理施設の概要**」を参照してください。

#### (4) 指定管理料の実績（過去 3 年間）

平成 29 年度 144,194 千円

平成 30 年度 134,194 千円

令和元年度 129,194 千円

## 2 指定管理者に行わせる管理の業務

- (1) 県営住宅及び共同施設の維持管理に関する業務
- (2) 入居者及び入居補欠者の公募に関する業務
- (3) 入居者及び入居補欠者の決定、入居の許可並びに家賃の決定に付随する業務
- (4) (1)から(3)までに掲げるもののほか、県営住宅及び共同施設の管理に関し知事が必要と認める業務

※ 詳細は「別冊 1 **秋田県営住宅等管理業務仕様書**」によります。

## 3 管理を行わせる期間（指定期間）

令和 3 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日まで(予定)

## 4 申請をする団体に必要な資格等

### (1) 申請をする団体に必要な資格

ア 秋田県内に主たる事務所を有する法人その他の団体（以下「団体」という。）であること。

イ 申請の日において 1,000 戸以上の賃貸住宅の管理実績を有する団体であること。

ウ 一級又は二級建築士 1 名以上が常勤で在籍する団体であること。

エ 複数の団体が共同事業体を構成して申請する場合は、次によります。

- (ア) 構成団体の全てが上記イ、ウを除いた申請資格要件を満たすこと。
  - (イ) 共同事業体の構成団体が、単体又は他の共同事業体の構成団体となって同一の施設について重複して申請することはできません。
  - (ウ) 共同事業体として申請する場合は、必ず代表となる団体を決定していただくとともに、協定の締結の際は、共同事業体の構成団体全てを一括して協定の相手方とします。
  - (エ) 指定管理者の候補者の選定後の協議は、代表団体を中心に行うこととなりますが、協定に関する責任は共同事業体の構成団体全てが負います。
- (2) 申請をすることができない団体（代表者が次の事項のいずれかに該当する場合を含む。）
- ア 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、秋田県が設置する公の施設の指定管理者の指定を取り消され、その取り消しの日から起算して2年を経過していない団体
  - イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する団体
  - ウ 秋田県から入札参加資格制限、指名停止又は指名差し控えの措置を受けている団体
  - エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく民事再生手続開始の申立て（これらの手続開始の決定を受けた団体を除く。）又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている団体
  - オ 秋田県税、法人税又は消費税及び地方消費税を滞納している団体
  - カ 役員又は申請の委任を受けた使用人のうちに秋田県暴力団排除条例（平成23年秋田県条例第29号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第1号に規定する暴力団と密接な関係を有する者を含む団体

## 5 申請の手続

- (1) 指定管理者の指定を受けようとする団体は、申請書に次に掲げる書類を添えて提出してください。なお、共同事業体として申請する場合のイからコまでに掲げる書類は、構成する全ての団体について提出してください。
- ア 県営住宅等の管理に係る事業計画書及び支出計画書（支出計画書は令和3年度から令和7年度について年度ごとに作成する）
  - イ 定款若しくは寄付行為及び登記事項証明書又はこれらに準ずる書類
  - ウ 申請の日の属する事業年度の前2事業年度に係る事業活動の概要を記載した書類、収支決算書、財産目録、損益計算書、利益処分計算書及び貸借対照表又はこれらに準ずる書類
  - エ 申請の日の属する事業年度の収支予算関係書類
  - オ 組織及び運営に関する事項を記載した書類（団体の組織図や業務執行体制が分かるもの及び就業規則又はこれらに準ずる書類）
  - カ 役員名簿及び役員の履歴を記載した書類
  - キ 指定の申請の意思の決定を証する書類
  - ク 団体概要調書及び賃貸住宅管理実績調書
  - ケ 秋田県税ならびに法人税、消費税及び地方消費税について滞納のないことの証明書（申請書提出前1月以内に交付されたもの）
  - コ 誓約書
  - サ 建築士免許及び健康保険被保険者証等の写し
  - シ 共同事業体を構成した事実を確認することのできる書類（共同事業体で申請す

- る場合)
- (2) 提出場所  
郵便番号 010-8570 秋田市山王四丁目 1 番 1 号  
秋田県建設部建築住宅課公共住宅班（電話番号 018-860-2563）
- (3) 提出期限  
令和 2 年 9 月 24 日（木）午後 5 時 15 分までとします。  
なお、提出期限後における申請書又は添付書類の変更及び追加は、認めません。
- (4) 提出部数  
7 部（正本 1 部、副本 6 部）を提出してください。
- (5) 著作権の帰属等  
事業計画書等の著作権は、申請者に帰属します。ただし、県は、指定管理者の決定の公表等必要な場合には、事業計画書等の内容を無償で使用できるものとします。  
また、提出された書類については、秋田県情報公開条例の規定に基づき非公開とすべき箇所を除き、公開されることがあります。なお、提出された書類は理由の如何にかかわらず返却しません。
- (6) 申請の辞退  
申請受付後に辞退する場合は、辞退届を提出してください。

## 6 選定の方法、基準及び時期

- (1) 建設部指定管理者の候補者選定委員会において、次に掲げるアからオまでの選定基準に照らし最も適当と認める団体を指定管理者の候補者として選定します。  
なお、審査基準は次のとおりです。（括弧内は配点）

秋田県営住宅及び共同施設の指定管理者の候補者選定の審査基準

- ア 県民の平等利用の確保（適合しなければ失格）  
イ 県営住宅の設置目的の効果的な達成（35 点）  
ウ 効率的な管理（10 点）  
エ 適正かつ確実な管理を行う能力（40 点）  
オ その他秋田県営住宅及び共同施設の設置の目的又は性質に応じて定める基準（15 点）

※ 審査基準の詳細は、11 ページに掲載しております。

- (2) 選定は、令和 2 年 10 月中（予定）に行い、その結果は書面により速やかに通知するとともに、ホームページにより公表します。

## 7 指定管理者と県との責任分担

指定管理者と県との責任分担（危険負担）は、原則として次の表のとおりとします。  
ただし、表に定める事項に疑義のある場合、又は定めのない事項については、指定管理者と県が協議して定めることとします。

項目		指定管理者	県
施設	改築又は大規模修繕		○
	修繕	仕様書による	
事故・災害等による施設等の修繕		事案による	
施設の火災保険加入			○
施設利用者の被災に対する責任		事案による	

※ 1 指定管理者の故意又は過失、若しくは指定管理者が協定書等に定められた管理を怠ったことに起因する毀損・滅失は、金額の多寡にかかわらず指定管理者が購

入、修繕等を行うこととします。

- ※2 施設サービスの提供に支障がないと県が判断した場合には、修繕を見合わせる場合があります。
- ※3 施設の修繕に関する責任分担については、秋田県営住宅等管理業務仕様書によります。

## 8 募集の説明会

- (1) 日時  
令和2年7月30日(木)午後1時30分
- (2) 場所  
秋田市山王四丁目1番2号  
秋田地方総合庁舎6階総603会議室
- (3) その他  
説明会への参加を希望する者は、令和2年7月29日(水)までに後記9(10)の問い合わせ先に連絡してください。

## 9 その他

- (1) 指定管理者の候補者の選定に当たり、申請者に対して、申請書及び添付書類の内容について説明を求めることがあります。
- (2) 指定管理者の候補者に選定されたものを県議会の議決を経て、指定管理者に指定します。
- (3) 県営住宅等の管理の業務に要する経費に充てるため、県が支払うべき費用が生ずる場合、年度ごとに予算の範囲内で指定管理料を支払います。
- (4) 指定期間の予算総額は783,525千円(債務負担行為の設定限度額)を限度とします。なお、内訳は次のとおりです。

(単位：千円、戸)

費目	管理事務費	維持修繕費	保守点検費	合計	管理戸数
R3-7 総額	153,610	530,665	99,250	783,525	2,449

- (5) 指定管理料の額については、指定の告示後毎年度締結される年度協定書により定めます。
- (6) 秋田県営住宅及び共同施設の使用料は、県が自己の収入として収受するものとします。
- (7) 指定管理者は、秋田県営住宅及び共同施設内において、県の許可を得て、広告事業その他事業を行うことができます。
- (8) 県は指定管理者による業務実施状況について確認を行うものとし、その結果について公表するとともに、指定管理者に必要な指示をすることがあります。
- (9) 質問事項の受付  
募集要項の内容等に関する質問事項を次により受け付けます。
  - ア 受付期間 令和2年7月21日(火)から同年8月27日(木)までの午前8時30分から午後5時15分まで
  - イ 提出方法 「様式7 質問票」により、(10)に記載のアドレスあて、電子メールに添付して提出してください。電子メールにより回答します。(内容により、質問の受理から回答までの期間を最大2週間いただくことがありますので、申請期限に間に合うよう提出してください。)
  - ウ 質問及び回答は、個人情報に関するものを除きホームページに掲載します。

- (10) 問い合わせ先  
郵便番号 010-8570 秋田市山王四丁目1番1号  
秋田県建設部建築住宅課公共住宅班  
電話 018-860-2563  
FAX 018-860-3819  
E-mail [kjkanri@mail2.pref.akita.jp](mailto:kjkanri@mail2.pref.akita.jp)



10 県営住宅一覧

(令和2年6月末現在)

地区	住宅名	建設年	管理戸数	構造	間取り
北秋田	萩の台	H14~16	48	木	1LDK、2LDK、3LDK
	獅子ヶ森	S57~59	54	RC	2LDK、3LDK
	花岡改良	H10	30	木	2LDK、3LDK
	(小計)		132		
山本	芝童森	S53~55	72	RC	3DK
	(小計)		72		
秋田	手形山1号	H13~15	138	木	2DK、2LDK、3DK
	松崎	S51~54	256	RC	2LDK
	手形山2号	S51~52	120	RC	3DK
	御野場第1	S53~54	119	RC	3DK
	イサノ	S56	69	RC	3DK、4DK
	御野場第2	S56~60	272	RC	2DK、3DK
	新屋	S58~H4	294	RC	2K、2DK、3DK、2LDK、3LDK
	追分長沼	S61~62	22	木	3LDK
	桜ガ丘	S62~H元	102	RC	2DK、3DK、2LDK
	船越内子	S62~H4	44	木	3LDK
	土崎港	H元~3	72	RC	2DK、3DK
	NT御野場	H4	30	木	2LDK、3LDK
	旭南	H6	20	RC	2DK、3DK
	大野	H7~10	206	RC	2DK、3DK、2LDK、3LDK
	矢留改良	S47	24	RC	3K
	新屋改良	S50	42	RC	3K
	将軍野改良	S51~52	42	PC	3K
	手形山特定	H13	12	木	2DK、2LDK、3DK
	南ヶ丘	H19~20	91	木	2LDK、2LDK、3LDK
	(小計)		1,975		
由利	高森	H2~3	20	木	3LDK
	梵天	H9~11	50	RC	1LDK、2LDK、3LDK
	(小計)		70		
仙北	船場町	H4~6	48	RC	2DK、3DK
	(小計)		48		
平鹿	吉沢	S51~52	38	PC	3DK
	朝日が丘	S57~59	64	RC	2DK、3LDK
	(小計)		102		
雄勝	倉内	H5~8	50	木	3LDK
	(小計)		50		
合計			2,449		

構造の凡例 木：木造  
RC：鉄筋コンクリート造  
PC：コンクリートパネル構造

# 県営住宅一覧

(令和2年6月末現在)



単位:戸

区分	秋田県全体	■ 公営住宅	● 改良住宅	▲ 特定公共賃貸住宅
団地数	27	22	4	1
棟数	267	248	19	公営住宅に含む
戸数	2,449	2,299	138	12

## II 審査基準

募集要項の6に定める審査基準、審査項目は、つぎのとおりです。

	審査基準（条例4条各号基準）	審査項目	事業計画書の項目
1	県民の平等な利用が確保されること	県民及び入居者の平等な利用の確保	
2	公の施設の設置の目的が効果的に達成されること。（35点）	県営住宅の設置目的の理解がなされているか	公営住宅に対する考え方
			県営住宅の管理運営に関する独自性
		施設管理の効用が入居者に資するものであるか	募集事務に関する考え方と措置
			入居者管理事務に関する考え方と措置
			福祉対策に関する考え方と措置
			団地町内会指導及び連携に関する考え方と措置
家賃収納率の向上について考え方と措置			
3	効率的な管理が行われること（経費の縮減）。（10点）	効率的な管理と経費の縮減がなされているか	支出計画 維持修繕
4	適正かつ確実な管理を行う能力を有すること。（40点）	団体の実績と現状は県営住宅の管理に十分なものか	経営状況
			管理実績
		県営住宅を適正かつ確実に管理できるか	管理運営体制
			計画的・予防的な修繕計画
			修繕等の再委託体制
			災害及び事故等の緊急時対応に関する考え方と措置
個人情報保護対策に関する考え方と措置			
人材の育成			
5	その他（15点）	自主事業や重点的な取り組みにかかる提案があるか	入居者の利便性向上と事務効率の確保に資する具体的な自主事業や重点的な取り組み

### 【評価方法】

- ① 計画書の項目を次により5段階評価する。
- ② 全体で100点満点とする。

5：優れている、4：やや優れている、3：普通、2：やや劣っている、1：劣る

# 様式 1 指定管理者指定申請書

## 指定管理者指定申請書

令和 年 月 日

(あて先) 秋田県知事

所在地  
名称  
代表者職氏名 印

次の公の施設について、指定管理者の指定を受けたいので、秋田県公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例第3条の規定により申請します。

公の施設の名称 秋田県営住宅及び共同施設

(添付書類)

- |   | 該 当                      |
|---|--------------------------|
| ① 県営住宅等事業計画書(様式2) . . . . .   | <input type="checkbox"/> |
| ② 支出計画書(令和3~7年度)(様式3) . . . . .   | <input type="checkbox"/> |
| ③ 団体概要調書(様式4) . . . . .   | <input type="checkbox"/> |
| ④ 賃貸住宅管理実績調書(様式5) . . . . .   | <input type="checkbox"/> |
| ⑤ 誓約書(様式6) . . . . .  | <input type="checkbox"/> |
| ⑥ 定款若しくは寄付行為及び登記事項証明書又はこれらに準ずる書類 . . .  | <input type="checkbox"/> |
| ⑦ 申請の日の属する事業年度の前2事業年度に係る事業活動の概要を記載した書類、収支決算書、財産目録、損益計算書、利益処分計算書及び貸借対照表又はこれらに準ずる書類 . . . . . | <input type="checkbox"/> |
| ⑧ 申請の日の属する事業年度の収支予算関係書類 . . . . .   | <input type="checkbox"/> |
| ⑨ 組織及び運営に関する事項を記載した書類(団体の組織図や業務執行体制が分かるもの及び就業規則又はこれらに準ずる書類) . . . . .                       | <input type="checkbox"/> |
| ⑩ 役員名簿及び役員の履歴を記載した書類 . . . . .  | <input type="checkbox"/> |
| ⑪ 指定の申請に関する意思の決定を証する書類 . . . . .  | <input type="checkbox"/> |
| ⑫ 秋田県税、法人税又は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(申請書提出日前1月以内に交付されたもの) . . . . .                        | <input type="checkbox"/> |
| ⑬ 建築士免許及び健康保険被保険者証等の写し . . . . .  | <input type="checkbox"/> |
| ⑭ 共同事業体を構成した事実を確認することのできる書類(該当する場合) . . . . .   | <input type="checkbox"/> |

※ 添付書類に漏れがないことを確認し、該当欄の「□」に、「✓」を入れてください。  
(⑭は、該当する場合のみ添付してください。)

## 様式2 県営住宅等事業計画書

令和 年 月 日

名 称  
代表者職氏名

### 【記載上の注意事項】

- 1 以下に示す各事業計画の項目について、指定する文字数の範囲で簡潔に提案してください。
- 2 実績又は事例に基づく提案は、その内容を明確に示してください。
- 3 提出する様式の書面サイズは日本工業規格A列4番、文字の大きさは12ポイントとします。
- 4 別途、図表の添付は妨げませんが、各項目につき1枚（日本工業規格A列4番又は3番とし、A列3番の場合は折り込んでA列4番とすること）とし、本文との関連を明確に示してください。
- 5 提案は、平易な言葉で、わかりやすい記載を心がけてください。
- 6 提案いただいた内容は、指定管理者に選定された場合の基本協定書に反映されるため、債務負担行為金額に照らして、現実に行う可能な内容を記載してください。
- 7 この計画書の著作権は、申請者に帰属します。ただし、県は指定管理者の決定等の公表などに必要な場合は、計画書等の内容を無償で使用できるものとします。

### 1 県民の平等利用の確保

指定管理者として県営住宅を管理するにあたり、県民及び入居者の平等な利用の確保を図るために、①特に留意して取り組むこと、②特に留意して排除することを400字以内で述べてください。

## 2 県営住宅の設置目的の効果的な達成

### (1) 公営住宅に対する考え方について

平成 19 年に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）が制定され、公営住宅が果たす役割が変わってきています。

公営住宅が果たす役割について、民間賃貸住宅と比較しながら、400 字以内で提案してください。

### (2) 県営住宅の管理運営について

県内の公営住宅には、県営住宅と市町村営住宅がありますが、現在の公営住宅制度の下では、県と市町村の役割分担について、明確な区分はありません。

県営住宅の指定管理者に選定された場合において、特に取り組みたい管理運営の考え方を、「秋田県営住宅等管理業務仕様書」に則しつつ 800 字以内で提案してください。ただし、現在の法制度の下で実現可能なものに限りします。

### **(3) 募集事務について**

入居の募集事務は、住宅に困窮する入居希望者の声を真っ先に受けとめる窓口であり、県民に対する「県の顔」の役割が求められます。このことを踏まえ、①入居募集事務に関する考え方、②仕様書附属の事務処理フロー図に則した県民に対するサービス向上について、400字以内で提案してください。

### **(4) 入居者管理事務について**

県営住宅の管理には、「入居者の管理」という特殊性があり、365日24時間、入居者の居住の安定に取り組んでいただく必要があります。

特に配慮を要する世帯（高齢単身、高齢のみの世帯、障害者世帯など）が年々増加しており、この方々の居住の安定を図るためには丁寧な説明が欠かせません。（特に配慮を要する世帯は、令和2年4月1日現在で約650世帯あります。）

入居者からの相談及び苦情申立等に対して、どのような観点から対応されるか、400字以内で提案してください。

#### **(5) 福祉対策に関する考え方について**

県営住宅の入居者には、高齢者、障害者及び母子世帯など、いわゆる「社会的弱者」となる方々が多く住まわれております。

指定管理者として、どのような関わり方をすべきか、具体的な実施方策と併せて、800字以内で提案してください。

#### **(6) 団地町内会指導及び連携について**

様々な世帯が混在して入居される県営住宅では、入居者自身が参加する自立的な自治活動（コミュニティケア）が欠かせないものとなっており、今後、益々その役割の重要性が高まるものと考えられます。（町内会の役割は、別冊3「県営住宅管理運営マニュアル」の「秋田県営住宅管理業務委嘱要領」に示しております。）

指定管理者として住宅町内会とどのような関係を築き、良好な住環境の構築を図るべきか、具体的な実施方策と併せて、400字以内で提案してください。



## (7) 家賃収納率の向上について

本県の県営住宅における家賃収納率は、全国都道府県の中でも極めて良好ですが、更なる改善と共に、この状態を引き続き維持していくためには、指定管理者の役割が重要になります。

一方、低額所得者である入居者の生活に寄り添った視点も必要であり、無理な取り立てや、事情を無視した機械的な明け渡し請求などは、行わないものとしております。

入居者の生活に寄り添いつつ、更なる家賃収納率の向上を実現するために、指定管理者として実施する取り組みについて、800字以内で提案してください。

### 3 効率的な管理

#### (1) 支出計画について

添付の支出計画書（様式3）について、提示した予算額に対して経費縮減や効果最大化の観点から取り組む内容を、600字以内で提案してください。

なお、管理事務費は定額渡し切り、修繕費は精算方式を採用する予定です。

#### (2) 維持修繕について

入居者の居住の安定を維持するためには、緊急修繕（小破修繕）の需要に対して適切に応える必要があります。

限られた予算の範囲で、年度末までの修繕需要に安定的に応えるための創意と工夫について、600字以内で提案してください。その際、「別紙3 修繕事務の仕様について」を踏まえて、修繕事務の施工業者の選定方法を記載してください。

なお、維持修繕費の増額補正は、予期しない大規模災害等に伴う場合を除き無いものとして提案してください。

#### 4 適正かつ確実な管理を行う能力

##### (1) 経営状況について

申請者の経営状況について、直近2年間の収支決算書、財産目録及び貸借対照表等に基づき、400字以内で説明してください。

##### (2) 管理実績について

申請者が管理した賃貸住宅の実績を踏まえ、今回の管理対象施設（県内27団地、2,449戸）の指定管理者に相応しい十分な実績（施設管理及び入居者管理）があることを、400字以内で提案してください。

### (3) 管理運営体制について

建築住宅課及び地域振興局（北秋田、秋田及び仙北の各地域振興局）との連携を踏まえた管理体制及び運営組織について、組織図を使い提案してください。

その際、管理体制及び運営組織の役割ごとに必要な人員、職能（技術資格・経歴等を含む）を示すと共に、他の業務と兼務する場合は兼務の割合も記載願います。

#### **(4) 計画的・予防的な修繕執行計画について**

施設全般の老朽化に伴い、義務的修繕費用（入居者の居住の安定に欠かせない修繕と法定検査等の経費）は増加する傾向にあります。そのため、毎年定額の指定管理料を効果的に執行するためには、指定管理期間中の劣化の進行を見込んだ上で、計画的・予防的な観点に立った、執行の平準化が必要になります。

期間中の修繕執行について 400 字以内で提案してください。

#### **(5) 修繕等の再委託体制について**

入居者からの緊急修繕の要請に対しては、緊急に居住条件を復旧させる必要があるため、対応いただける業者に再委託することが考えられます。

修繕の必要性の判断や、施工及び履行の確認等について、指揮系統図に示しながら、効率的かつ効果的な執行体制を提案してください。

## **(6) 災害及び事故等の緊急時対応について**

災害や事故等の緊急対応は、指定管理者の重要な業務です。秋田県営住宅等管理業務仕様書及び同仕様書付属図書を踏まえて、指定管理者が行う県内すべての県営住宅の危機管理体制について、緊急連絡体系図により提案してください。(災害及び事故等の発生場所によって、地域振興局職員の関わりが異なる場合はそれぞれ図示願います。)

**[〇〇地域振興局管内]**

**[その他の地域振興局管内]**

### **(7) 個人情報保護対策について**

指定管理者は、入居者の個人情報を日常的に取り扱うため、極めて重い情報管理責任を負います。

個人情報保護対策に関する、基本的認識と具体的な措置について、400字以内で提案してください。

また、これを関係者に徹底させるためのマニュアルや研修体制がわかる指針等がある場合は、これを添付してください。

### **(8) 人材の育成について**

県営住宅の管理は、単に施設の管理にとどまらず、入居者の生活全般に関わる点において特殊性があり、特に配慮を要する世帯（高齢単身、高齢のみの世帯、障害者世帯など）への接遇能力などは、一朝一夕に備わるものではないことから、豊富な人生経験に裏打ちされた能力とともに、新たな人材の育成が必要になると考えます。

この業務（公営住宅の指定管理業務）を継続的かつ適切に運営する上で、どのような方法で人材の確保と育成を図るか、400字以内で提案してください。

## 5 その他

これまでの提案以外に、入居者の利便性向上と事務効率の確保に資する具体的な自主事業や重点的な取り組みについて、提案してください。

ただし、現在の法律制度のもとで実現可能なものとしてください。



様式3 支出計画書（令和3～7年度）

（単位：千円）

項目		R3	R4	R5	R6	R7	備考
管理事務費							県営住宅等事業計画書（様式2）の3（1）と照合のこと 秋田県営住宅等管理業務仕様書の9を参照のこと
人件費							
	小計						
事務費							
	小計						
維持修繕費							秋田県営住宅等管理業務仕様書の7テを参照のこと
一般修繕（緊急修繕）							
一般修繕（入居前修繕）							
指定修繕							
小計							
保守点検費							秋田県営住宅等管理業務仕様書の7トを参照のこと
特定施設管理							
環境整備							
小計							
合計							

※ 指定期間の予算総額は次のとおりです。この範囲内で作成してください。

（単位：千円、戸）

費目	管理事務費	維持修繕費	保守点検費	合計	管理戸数
R3-7 総額	153,610	530,665	99,250	783,525	2,449

※ 期間中の支出金額は、消費税率を10%として記載してください。

様式4 団体概要調書

項目	内 容
団体名	
所在地	
設立年月日	
代表者名	※役職名も記載してください。
資本(出資)金	○年○月現在 千円
主要株主等	① : 割合 % ※小数点以下四捨五入 ② : 割合 % ③ : 割合 %
職員数	令和 年 月現在 総数 人 (常 勤 人、非常勤 人)
うち県内	総数 人 (常 勤 人、非常勤 人) うち、一級又は二級建築士 人
主要業務	

(連絡先)

担当部署名		担当者名	
電話番号		F A X 番号	
E - m a i l			

様式5 賃貸住宅管理実績調書

住宅の名称		所在地	戸数	構造
公的 賃貸 住宅	(例) ○○特定優良賃貸住宅	秋田市	100	R C
	戸数計			
民間 賃貸 住宅				
	戸数計			

※ 自社又は受託に関わらず、入居から退去まで一括管理する物件のみ記入して下さい。  
 上表には、1,000戸分の賃貸住宅の管理実績が確認できる範囲で記入し、それ以上の戸数分は、最下欄に「他○○棟、○○戸」を記入し、戸数計欄に総管理戸数を記入して下さい。

- 注) 1. 欄が不足する場合は、上記様式に準じ日本工業規格A列4番の用紙を追加して下さい。  
 2. 構造欄は、W、S、RC又はSRCの区分にて、記載して下さい。  
 ※ W：木造、S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

## 様式6 誓約書

### 誓約書

令和 年 月 日

(あて先) 秋田県知事

所在地  
名称  
代表者職氏名

印

秋田県営住宅等の指定管理者の指定申請に当たり、法人その他の団体又はその代表者が、次の事項に該当しないことを誓約します。

後日、誓約した内容に違反する事実が判明し、又は指定申請後に誓約した内容に違反した場合は、選定対象から除外されても異議を申し立てません。

また、6に規定する内容の確認に当たり、秋田県が秋田県警察本部に照会することを承諾します。

- 1 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、秋田県が設置する公の施設の指定管理者の指定を取り消され、その取消の日から起算して2年を経過しない団体
- 2 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する団体
- 3 秋田県から入札参加資格制限、指名停止又は指名差し控えの措置を受けている団体
- 4 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく民事再生手続開始の申立て（これらの手続開始の決定を受けた団体を除く。）又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている団体
- 5 秋田県税、法人税又は消費税及び地方消費税を滞納している団体
- 6 役員又は申請の委任を受けた使用人のうちに秋田県暴力団排除条例（平成23年秋田県条例第29号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第1号に規定する暴力団と密接な関係を有する者を含む団体

様式7 質問票

令和 年 月 日

(あて先) 秋田県建設部建築住宅課長

所在地  
名称  
代表者職氏名 印

電子メールアドレス

質問票

秋田県営住宅等の指定管理者の公募要項について、次の項目を質問します。

番号	質問事項

- 注) 1. 用紙は日本工業規格A列4番、縦置きとします。  
2. 複数質問がある場合は、項目番号を付けてください。  
3. 質問がない場合は、質問票を提出する必要はありません。  
4. 質問票は、電子メールに添付し提出してください。

様式8 応募辞退届

応 募 辞 退 届

令和 年 月 日付けで秋田県営住宅等の指定管理者指定申請書を提出しましたが、つぎの理由により辞退しますので届け出ます。

令和 年 月 日

(あて先) 秋田県知事

所 在 地  
名 称  
代表者職氏名

印

(理由)

注) 応募辞退届は、申請書を提出した窓口まで持参してください。