

富山県営住宅の指定管理者募集要項

富山県（以下「県」という。）では、このたび富山県営住宅及び共同施設（以下「県営住宅」という。）の管理を、一の指定管理者に一括して行わせるため、次のとおり指定管理者の募集を行う。

A 県営住宅に関する事項

1 施設の概要（令和8年4月1日予定）

(1) 団地数 23 団地

(2) 棟数 130 棟

(3) 管理戸数 2,563 戸

(4) 施設の詳細

① 名称

② 所在地

③ 施設規模及び構造

④ 延床面積

⑤ 施設内容

富山県営住宅指定管理者業務仕様書附属資料 I
県営住宅一覧表のとおり

(5) 過去の入居戸数及び当年度家賃の状況

区 分	令和4年度	令和5年度	令和6年度
入 居 戸 数	1,827 戸	1,761 戸	1,690 戸
家 賃 調 定 額	460,514,671 円	442,024,004 円	433,452,475 円
家 賃 収 納 額	456,549,628 円	438,758,905 円	430,417,986 円
収 納 率 ※	99.14%	99.26%	99.30%

※現年度分のみ（過年度分は含まない。）

(6) 滞納者数の推移

区 分	令和4年度	令和5年度	令和6年度
3 か月未満滞納者	120	82	87
3 か月以上滞納者	208	215	212
[うち 退 去 者]	[161]	[173]	[177]
合 計	328	297	299

B 募集に関する事項

1 募集の趣旨

公営住宅法、富山県営住宅条例等の趣旨に則り、県営住宅の管理を効果的かつ効率的に実施するため、「富山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」（以下「条例」という。）の規定に基づき、指定管理者を選定するための公募を行う。

2 条件等

(1) 申請資格（指定管理者に求める要件）

- 申請することができるのは、次の要件を満たす法人その他の団体（以下「法人等」という。）であることとします。

① 法人等の団体であること。（法人格の有無は不問。個人による申請は不可。）

② 申請する法人等及びその役員（株式会社にあつては取締役、公益法人にあつては理事、その他の法人等にあつてはこれらに相当する職にある者。以下同じ。）が次に掲げるアからオまでのいずれにも該当しないこと。

- ア 破産者で復権を得ないもの又は会社更生法若しくは民事再生法に基づく更生若しくは再生手続中の者
 - イ 県税を滞納している者
 - ウ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後2年を経過しないもの及びその者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者
 - エ 本県における指定管理者の指定の手続において、その公正な手続を妨げた者又は公正な委託額の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために談合した者で、その事実があった後2年を経過しないもの及びその者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者
 - オ 地方自治法第244条の2第11項の規定により、指定管理者の指定を取り消され、その取消しの日から起算して2年を経過しない者
- ③ 申請する法人等の役員に、禁錮以上の刑に処せられ、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起算して5年を経過しない者がいないこと。
 - ④ 手続条例第6条の規定による指定管理候補者として選定しない法人等に該当しないこと。
 - ⑤ 公の施設の管理の業務からの暴力団排除に関する実施要領の排除措置の該当事項に該当しないこと。
 - ⑥ 令和7年11月1日までに県内に主たる事務所（本社・本店）を有し、かつ賃貸住宅管理業の登録（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第3条）を行っていること
 - ⑦ 令和7年度富山県営住宅指定管理候補者の選定に係る説明会に参加していること。
- ・ 上記の資格・要件については、申請の時点から指定管理者として指定された場合は、その指定期間の満了時まで継続して満たす必要があります。
 - ・ また、申請者が各資格要件を満たしているか、必要に応じて関係機関に照会する場合があります。
 - ・ 共同体で申請する場合は、上記要件のうち、①～⑤については、共同体の全ての構成員が満たす必要があります。⑥、⑦については、共同体を代表する法人等が要件を満たす必要があります。

（2） 指定管理者が行う業務の範囲及び内容

- ・ 指定管理者が行う業務の範囲及び内容は次のとおりです。

<ol style="list-style-type: none"> ① 県営住宅の維持管理に関する業務 ② 家賃の収納に関する業務 	}	詳細は富山県営住宅指定管理者業務仕様書 （以下「仕様書」という。）参照
--	---	--
- ・ 指定管理者の業務については、この募集要項に示す内容及び申請者から提案のあった内容に基づき、県と協議のうえ決定し、協定を締結することとします。
- ・ 管理に係る業務を一括して第三者に委託することはできませんが、一部の業務は他の者に再委託し、又は請け負わせることができます。ただし、その場合には、あらかじめ書面により県の承認を得ることが必要です。

（3） 管理の基準

- ① 業務を遂行する上で、関連する法令や技術規範等がある場合は、それらを遵守してください。特に、公営住宅法及び富山県営住宅条例等の習熟及び遵守に努め

てください。説明会において必要な資料を配布し、説明します。

- ② 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）に基づき、個人情報の保護に関し必要な措置を講じる必要があります。
- ③ 指定管理者は、富山県情報公開条例（平成 13 年富山県条例第 38 号）に基づき、情報公開に関し必要な措置を講ずるよう努める必要があります。
- ④ 指定管理者は、富山県行政手続条例（平成 7 年富山県条例第 1 号）については、行政庁と同等の規定の適用を受けることとなります。
- ⑤ 手続条例第 12 条の規定により、指定管理者が行う公の施設の管理の業務に関して知り得た秘密を漏らすこと、又は不当な目的に使用することはできません。
- ⑥ 指定管理者が作成した施設の管理に係る帳簿書類は、その年度終了後、5 年間保存するものとします。

(4) 指定期間 令和 8 年 4 月 1 日から令和 13 年 3 月 31 日まで（5 年間）

(5) 県が支出する指定管理料等

- ① 県営住宅の管理に係る経費（以下「指定管理料」という。）の上限
314,795 千円（指定期間 5 年間の合計額）

年 度	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目
上 限 額	62,959 千円	62,959 千円	62,959 千円	62,959 千円	62,959 千円

(参考) 過去 3 年間の管理経費（指定管理料）

年 度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
管理経費	48,006 千円	60,224 千円	60,224 千円

- ・申請にあたっては、上限額の範囲内で年度毎の指定管理料を提案してください。
- ・指定管理料は県議会の議決を経て確定するため、提案額が必ずしも保証されるものではありません。
- ・県は、指定管理者を選定する際に、提案のあった指定管理料の額に基づき当該指定管理候補者と協議のうえ、予算の範囲内で、年度ごとの指定管理者料の額を定めます。
- ・上記の上限額には県営住宅に係る修繕費、備品購入費は含みません。
(修繕費及び備品購入費の取扱いについては「③修繕及び④備品購入」参照)

- ② 指定管理料の支払方法等

- ・年間の指定管理料の支払は、次のとおり 4 回に分けて支払います。
- ・最後の支払は、事業報告書等により業務が適正に履行されたことを確認した後に支払います。

支 払 月	4 月	10 月	1 月	4～5 月
支 出 額	各年度分の 50%	20%	20%	10%

- ・指定管理料は精算する必要はありません。

- ③ 修繕

- ・指定管理者が管理する県営住宅に係る修繕のうち、設計額が 1 件 100 万円未満の修繕については、次に掲げる上限額の範囲内で指定管理者が行うこととします。

年 度	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目
上 限 額	71,457 千円	71,457 千円	71,457 千円	71,457 千円	71,457 千円

- ・ 修繕費は原則として毎月、指定管理者の請求を受けて精算払により支払います。なお、修繕費と指定管理料、備品購入費の費用区分をまたいで支出することはできません。
- ・ 1 件 100 万円以上の修繕については、県で執行することとします。ただし、安全管理上緊急を要するもの等、指定管理者が行った方がより適切な対応が可能となるものについては、協議のうえ、指定管理者が行うことがあります。その場合は、県が経費を負担します。

(参考) 過去 3 年間の修繕の件数 (1件100万円未満)

年 度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
件 数	844件	820件	744件
支 出 額	69, 805, 492円	70, 291, 653円	69, 817, 999円
主な修繕 の 内 訳	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急修繕、一般修繕（経常的に生じた汚損、破損等についてその都度行う部分的修繕。給排水設備の水漏れ修理、鍵部修繕など。） ・ 空家修繕（居住者が退去した際に行う修繕。退去に伴う内裝修繕など。） 		

④ 備品購入

- ・ 県営住宅の備品（富山県会計規則第 105 条第 1 項第 2 号及び第 2 項に規定する備品をいう。）については、県で購入することとします。
- ・ 指定管理者が県営住宅の管理に当たって、自らの経費で調達した備品を設置しようとする場合は事前に県と協議することとします。ただし、指定期間の満了時等においては、条例第 10 条の規定に基づいて原状に回復する必要があります。
- ・ 指定管理者は県に帰属する備品について処分等を行う必要がある場合は、県と事前に協議し、当該備品の異動があったときは、その都度、県に報告するものとしてします。

⑤ 管理対象戸数の変更に伴う指定管理料等の変更

- ・ 指定管理期間中に、管理対象戸数が累積で 10 戸を超えて増減した場合は、増減が 10 戸を超えた年度の翌年度以降の各年度の指定管理料等を次の算定式により変更するものとします。なお、指定管理料等を変更した場合は、改めて増減の累積を行うものとします。

変更後の指定管理料等＝現行協定上の翌年度以降の各年度の指定管理料等
×（翌年度の管理対象戸数／従前管理対象戸数※）

※ 従前管理対象戸数は、指定管理期間の初年度の管理対象戸数とする。ただし、指定管理料等の変更が、2 回目以降の場合は、前回変更後の初年度の管理対象戸数とする。

⑥ 家賃賃収納業務に伴う報奨制度

- ・ 各年度の現年度及び過年度の家賃調定額（県営住宅を退去した家賃滞納者分を除く。）に対する最終収納率（算定基礎となる収納額は、過年度家賃にあっては 3 月末日時点、現年度家賃にあっては翌年 5 月末時点のものとする。）の実績（以下「実績収納率」という。）に応じて、下記の基準により算定した金額（以下「報奨金」という。）を県の定める方法により支払うこととします。
- ・ ただし、各年度の実績収納率が一定の率を下回った場合は、下記の基準により算定した金額（以下「納付金」という。）を県の定める方法により納付していただきます。

- ・ なお、指定期間の最終年度の実績収納率は、4月から翌年1月までの調定額に対する3月末日時点の収納額により算定し、上記の運用を行うこととします。

<報奨金等の算定基準>

- ・ 報奨金
実績収納率が、基準収納率に対して基準変動率を超えて上回った場合に、下式による算定対象金額の20%を報奨金とする。
$$\text{算定対象金額} = \text{当該年度最終家賃調定額} \times (\text{実績収納率} - \text{基準収納率})(\%)$$
- ・ 納付金
実績収納率が、基準収納率に対して基準変動率を超えて下回った場合に、下式による算定対象金額の20%を納付金とする。
$$\text{算定対象金額} = \text{当該年度最終家賃調定額} \times (\text{基準収納率} - \text{実績収納率})(\%)$$
- ・ 基準収納率は、95.6%とする。
- ・ 基準変動率は、0.3%とする。
- ・ 収納率は、百分率で小数点以下第3位を切捨てる。
例) 88.557% → 88.55%
- ・ 報奨金及び納付金の金額は千円未満を切捨てる。

※収納率は現年度及び過年度の家賃調定額（県営住宅を退去した家賃滞納者分を除く。）に対する最終収納率
(参考) 基準収納率と基準変動率の設定の考え方について

- ・ 過去の一定期間（3年間）における実績収納率の平均が95.6%であった。

例1) 最終家賃調定額が670,000千円で、実績収納率が96.15%の場合

実績収納率 > 基準収納率

実績収納率96.15% - 基準収納率95.6% = 0.55%

→ 0.55% > 基準変動率0.3%のため、報奨金を支払う。

→ 算定対象金額 = 調定額670,000千円 × 0.55% = 3,685千円

→ 3,685千円 × 20% = 737千円

よって737千円を報奨金として支払う。

例2) 最終家賃調定額が670,000千円で、実績収納率が95.25%の場合

実績収納率 < 基準収納率

基準収納率95.6% - 実績収納率95.25% = 0.35%

→ 0.35% > 基準変動率0.3%のため、納付金が生じる。

→ 算定対象金額 = 調定額670,000千円 × 0.35% = 2,345千円

→ 2,345千円 × 20% = 469千円

よって、469千円の納付金を納付する必要がある。

⑦ 留意事項

- ・ 指定期間における指定管理料等は、上記⑤の場合以外においては、原則として増額しません。ただし、災害や施設運営に重大な影響を与えるような物価変動など、不測の事態が発生した場合は、県と指定管理者が協議して対応を決定します。
- ・ 県営住宅の家賃は県の歳入として取り扱います。指定管理者の収入とはなりません。
- ・ 指定管理料の支払方法については、別途県と指定管理者とで締結する協定書で取り決めます。（C 指定管理者の指定及び協定の締結」参照）

(6) 指定管理者と県とのリスク（役割）分担

- ・ リスク（役割）分担については、下記のとおりとし、協定により定めます。

項 目	指定 管理者	県
施設の包括的管理責任		○
施設設備・備品の維持管理		
施設設備・備品の保守点検	○	
緊急修繕・一般修繕、空家修繕 (設計額1件100万円未満のもの)	○	
大規模な修繕(設計額が1件100万円以上のもの)(※1)		○
無断退去・強制執行等に係る残置物処理	△	△
施設に係る各種保険への加入(※2)	△	△
物価変動に伴う経費の増加(※3)	○	
不可抗力に伴う経費の増加や事業履行不能等(※4)	△	△
入居者等の事故(施設の管理瑕疵に伴う損害賠償)	○	
入居者等の事故(施設の設置瑕疵に伴う損害賠償)(※5)		○
災害時の対応(連絡体制確保、応急措置、報告等)	○	○(指示等)
未納家賃の徴収、収納業務(※6)		
未納家賃の現金収納	○	
滞納者(退去者及び法的措置対象者)への督促 法的措置等		○
滞納者(退去者及び法的措置対象者を除く。)への督促 納付指導等	○	
入居者対応		
連絡、指導、苦情処理等	○	

(※1) 1件100万円以上の修繕であっても、安全管理上緊急を要するものなど(災害時の復旧等)については、指定管理者及び県で協議の上、指定管理者において実施する場合があります。この場合、修繕に要する経費は県で別途負担します。

(※2) 施設の火災保険および施設賠償責任保険は県で加入します。指定管理者において加入する必要があるものについては、その内容を仕様書において示します。

(※3) 施設運営に重大な影響を与えるような物価変動があった場合は、指定管理者及び県で協議して決定するものとします。

(※4) 天災、人災等の大規模災害その他県又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のうち通常の見込み可能な範囲外のものが発生した場合は、指定管理者及び県で協議して決定するものとします。

(※5) 指定管理者が加入する保険で対応できる場合は、保険での対応を優先します。

(※6) 県営住宅退去後2月を経過しない滞納者は退去者とみなさないものとします。

(7) 管理の業務の実施に伴って生ずる権利の帰属について

管理の業務に関連して得た成果品の著作権(著作権法第27条及び第28条の権利を含む。)は県に帰属することとします。

管理の業務に関連して発明、考案又は意匠の創作をしたことにより取得した特許を受ける権利については県に移転するものとし、指定管理者に対しては、県職員が職務発明をした場合において県が県職員に対して与える権利と同等の権利を与えるものとします(この場合、あらかじめ、指定管理者において、被用者の職務発明に関する規程等を備えておく必要があります。)

(8) 定期報告書の提出

指定管理者は、業務の内容について県に定期報告書を提出する必要があります。

① 報告書の記載内容及び提出期限

記載内容	提出頻度	提出期限
入退去の状況	毎月	翌月 10 日
家賃収納等の状況		翌月 10 日 (3 月分は 3/31)
維持修繕の実績		
保守管理の実績	別途定める	保守管理仕様書にて定める期日

② 提出方法等

富山県土木部建築住宅課へ 1 部提出

※この他、指定管理者は、指定管理施設における省エネルギー等の環境配慮の取組に努めるとともに、エネルギー使用量等を県へ定期的に報告する必要があります。

(9) 事業報告書の提出

指定管理者は、条例第 9 条の規定に基づいて、毎年度終了後、事業報告書を提出する必要があります。

① 報告書の記載内容及び添付書類

- ア 県営住宅の維持管理業務の実施状況に関する事項
- イ 県営住宅の入退去の状況に関する事項
- ウ 県営住宅の家賃収納の実績に関する事項
- エ 県営住宅の維持管理業務に係る経費の状況に関する事項
- オ 事業評価の実施に関する事項 (「(10)事業評価」参照)
- カ ア～オに掲げるもののほか、県営住宅管理業務に関する事項

② 提出期限 毎年度終了後、1 箇月以内

③ 提出方法等 富山県土木部建築住宅課へ 1 部提出

(10) 事業評価

指定管理者による県営住宅の管理運営により、住民サービスの向上が図られているかを検証するため、入居者アンケートやモニタリング等による事業評価を実施していただきます。

各指定管理者において実施する事業評価の取組みについて提案を求めます。

事業評価の実施結果については、事業報告書に記載していただきます。

(11) 県からの派遣職員について

公益法人等への一般職員の地方公務員の派遣等に関する法律上、県から職員を派遣することが可能である団体が、職員派遣を希望する場合であって、県として職員の派遣が必要であると認められる場合は県から職員を派遣します。(県からの職員派遣を希望せず、独自に人材を確保されても構いません。)

(12) 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。

(13) 県による指定管理者に対する評価

県は、指定管理者からの定期報告、実地調査、利用者アンケート調査等によるモニタリング・評価を行い、毎年度終了後、県のホームページに掲載します。

<評価項目> (評価項目は、年度により変更となる場合があります。)

- | |
|-----------------------|
| ① 利用者数・収入の増減に対する評価 |
| ② サービス向上に向けた取組み |
| ③ 利用促進（収入増）に向けた取組み |
| ④ 利用者のニーズ把握や苦情処理への取組み |
| ⑤ 個人情報保護の取組み |
| ⑥ 関係団体との連携 |
| ⑦ 施設・設備の維持管理 |
| ⑧ 危機管理・安全管理などの取組み |
| ⑨ その他必要と認められる事項 等 |

(14) 第三者による指定管理者に対する評価（第三者評価）

(14) の評価に加え、原則として、指定期間の中間年である3年目に、外部有識者等を評価者として、それ以前の年度（1年目、2年目）についての管理状況評価を行います。ただし、県の評価結果が著しく低いなど管理状況に課題がある場合には、必要に応じて適宜、第三者評価を実施します。

(14) 及び (15) の評価結果は、県のホームページに掲載して公表することとし、評価結果を踏まえ、改善等が必要な場合であれば、指定管理者に定期報告書や事業報告書で改善策の報告を求めるなど、履行状況を確認します。

なお、評価結果は次期選定時の指定管理候補者選定委員会において参考提示する場合がありますが、審査で加点又は減点対象となるものではありません。

(15) 監査委員及び包括外部監査人による監査

地方自治法第199条第7項の規定に基づいて、県または監査委員が必要があると認めるときは、指定管理者による公の施設の管理に係る出納関連の事務について、監査する場合があります。

富山県外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条第5号の規定に基づいて、包括外部監査人が必要があると認めるときは、指定管理者による公の施設の管理に係る出納関連の事務について監査する場合があります。

また、富山県外部監査契約に基づく監査に関する条例第3条第3項の規定に基づいて、監査委員が必要があると認めるとき又は知事の要求があるときは、個別外部監査契約に基づく監査により指定管理者による公の施設の管理に係る出納関連の事務について監査する場合があります。

(16) 施設管理の継続が適当でない場合における措置

上記(13)の県による指示に従わない場合、指定管理者が指示された当該期間内に改善することができなかった場合、又は当該指定管理者による施設管理の継続が適当でないと認められる場合は、県は地方自治法第244条の2第11項の規定により、指定管理者の指定の取消し、又は期間を定めて管理業務の全部又は一部の停止を命ずることができます。

(17) 自主事業の実施について

指定管理者は、県が経費を負担し、県が発注する業務以外に、自らの経費で自主事業を実施することができます。ただし、事業の実施にあたっては、県に事業計画書を提出（申請）し、承認を得る必要があります。また、事業の収支状況について、毎年度、報告いただく必要があります。

なお、自主事業は次の点を満たす必要があります。

- ・ 自主事業の内容が公の施設の設置目的に反しないものであること
- ・ 事業の実施にあたって、他の利用者の利用の支障とならないこと
- ・ 収支計画書上、県が支出する委託料を自主事業に要する経費に充当することはできないこと
- ・ 参加者に参加料を求める場合は、その額が適正なものであること
- ・ 自主事業を行う場合においても施設使用料は県の収入として納めること（その他の部分については指定管理者の収入としてよい）。なお、利用料金制をとっている場合においても、施設の利用料金は利用料金収入として計上し、それ以外の収入は自主事業収入として指定管理者の収入とすること

自動販売機や売店、軽食コーナーの設置等を行う場合は、自主事業として、県より行政財産の目的外使用の許可を受けた後、当該許可部分に係る使用料及び光熱水費を県に納付すること。

（＊目的外使用許可の状況がわかる資料を添付すること。）

3 応募・選定手続き

(1) 募集要項の配布

① 募集要項の配布期間

令和7年7月30日から同年8月19日まで（午前8時30分から午後5時15分まで）。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。

② 配布場所

富山県土木部建築住宅課住宅係

〒930-8501 富山市新総曲輪1番7号

電話：076-444-3358 FAX：076-444-4423

ホームページ http://www.pref.toyama.jp/cms_sec/1507/index.html

メールアドレス akenchikujutaku01@pref.toyama.lg.jp

(2) 申請方法

① 提出書類

- ・ 申請に当たっては、以下の書類を提出してください。なお、必要に応じて追加資料を提出していただく場合があります。

ア 指定申請書（様式第1号）

イ 管理業務に関する書類

a 県営住宅事業計画書（様式第2号）

b 県営住宅管理に係る収支計画書（様式第3号の1）

c 県営住宅管理に係る支出計画書（様式第3号の2）

ウ 申請者に関する書類

a 法人等の概要（様式第4号）

b 賃貸住宅管理実績（様式第5号）※申請前3年間の管理実績がない場合は添付不要

- c 定款、寄付行為、規約その他これらに準ずるもの
 - d 法人にあつては、当該法人の登記事項証明書
 - e 申請日の属する事業年度の直前2事業年度の事業報告書並びに財産目録、貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書（申請日が前事業年度の終了の日の翌日から3箇月を経過する日前であつて、前事業年度の書類を作成していないときは、前事業年度の直前2事業年度のこれらの書類）
 - f 上記eの書類を作成していない場合は、法人等の事業及び財務の状況を明らかにした書類
 - g 申請日の属する事業年度の事業の計画及び損益の状況の見込み又は収支の見込みを明らかにした書類
 - h 法人にあつては当該法人の、法人格のない団体にあつては当該団体の代表者の納税証明書（富山県税条例施行規則第29条に規定する第43号様式）
 - i 法人等の組織及び運営に関する事項を記載した書類（法人等の役員名簿（様式第6号）、組織・運営体制に関する書類、法人の諸規程類（就業規則、会計規程、給与規程、決裁規程等））
 - j 誓約書（様式第7号の1）
- エ 共同体に関する書類
- a 共同体の構成団体及び代表法人等を明らかにした書類
 - b 協定書
 - c 共同体の構成団体の役割分担、業務実施体制等を明らかにした書類
 - d 責任分担が明らかとなる書類
 - e 誓約書（共同体による申請）（様式第7号の2）
 - f 共同体の構成団体の当該共同体を代表する法人等への委任状
- ・ 共同体で申請する場合には、上記提出書類のうち、ウにあつては各構成員ごとに、ア、イ及びエにあつては共同体全体について作成してください。

② 申請先及び申請方法

- ・ 次の申請書提出先にご持参いただくか、郵便書留により申請してください。
- ・ 電子メールでの提出も可能です。
- ・ なお、FAXでの申請は認めません。

（申請書提出先）

富山県土木部建築住宅課住宅係
〒930-8501 富山市新総曲輪1番7号
電話：076-444-3358

*オンラインの場合

次の電子メールアドレスへ提出してください。ただし、「ウ d 法人の登記事項証明書」及び「ウ h 納税証明書」は原本を郵送又はご持参ください。お手数ですが、メール送信後、必ず到達確認のお電話をお願いします。

（申請書提出先）

富山県土木部建築住宅課住宅係
〒930-8501 富山市新総曲輪1番7号
電話：076-444-3358 電子メール：akenchikujutaku01@pref.toyama.lg.jp

③ 提出部数（持参または郵送の場合）

- ・ ア、イ及びウとエとの2つに区分し、各々セットにしてA4フラットファイルにファイリングしたものを、正本1部及び副本12部提出してください。

④ 申請書提出期間

- ・ 令和7年9月25日から10月1日まで(午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分まで)。
- ・ 郵送の場合は、郵便書留により、令和7年10月1日午後4時までに必着

⑤ 申請書類に係る著作権

ア 指定管理候補者選定までの著作権

申請書類に著作権の対象となるものがある場合の著作権は申請者に帰属します。ただし、富山県は指定管理候補者の選定に必要な場合は、申請書類の内容を無償で使用できるものとします。

イ 指定管理候補者の選定後の著作権

指定管理候補者に選定された申請者の申請書類に著作権がある場合の著作権(著作権法第27条及び第28条の権利を含む)は、指定管理候補者に選定された時から富山県に帰属し、指定されなかった申請書類の著作権は申請者に帰属します。

⑥ 共同体による申請

- ・ 複数の法人等で構成する共同体も申請(以下「共同体による申請」という。)を行うことができます。
- ・ 共同体の構成員は同一の公の施設の指定管理者の募集に申請する他の共同体の構成員となること、又は単独で同一の公の施設の指定管理者の募集に申請を行うことはできません。

⑦ その他留意事項

- ・ 同一の公の施設に複数の申請をすることはできません。
- ・ 申請書提出後は、申請書の内容の変更、再提出又は差替えを認めません。
- ・ 申請に係る経費は全て申請者の負担とします。
- ・ 申請に使用する言語、通貨及び長さの単位は、日本語、日本国通貨及びメートル法に限ります。
- ・ 申請書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。
- ・ 県営住宅指定管理候補者選定委員会の委員、本県職員その他本件関係者に対する本件申請についての個別接触を禁止します。接触の事実が認められた場合は失格となる場合があります。
- ・ 提出された書類は返却しません。
- ・ 提出された書類は富山県情報公開条例の対象となり、同条例の規定に基づいて個人情報及び法人等情報などの非開示情報を除き、開示することがあります。

(3) 説明会の開催

① 説明会

- | | |
|---------|---------------------------|
| ア. 日時 | 令和7年8月20日 午後2時から午後3時30分まで |
| イ. 場所 | 富山県民会館 706 会議室 |
| ウ. 申込期限 | 令和7年8月19日午後3時15分まで |
| エ. その他 | 参加者は、1法人等につき3名までとします。 |

② 申込方法

- ・上記の申込期限までに、FAXまたは電子メールで説明会参加申込書（様式第8号）を建築住宅課に提出（申込書を提出したときは、電話でその旨連絡ください。）

(4) 質疑応答

① 質問・回答方法

- ・質問は次の質問受付期間内に質問書（様式第9号）をFAXまたは電子メールで提出ください。（質問書を提出したときは、電話でその旨連絡ください。）

② 質問受付期間 令和7年8月21日から8月27日 午後3時まで

③ 質問への回答日 令和7年9月3日（県建築住宅課ホームページで公表）

(5) 審査方法及び審査基準

① 審査方法

- ・申請資格についての審査は、申請書の受領後、建築住宅課において行います。
- ・応募者が多数であった場合には、書類による予備選考を行う場合があります。
- ・指定管理者の選定に係る審査については、「県営住宅指定管理候補者選定委員会」において行います。
- ・審査はプロポーザル方式とし、書類による一次審査を行ったうえで、プレゼンテーションによる選考（二次審査）を実施する予定です。なお、二次審査には1申請者につき3名まで出席できることとします。
- ・二次審査の結果、その得点が最も高かった者を指定管理候補予定者として選定することとします。
- ・審査の結果選定した指定管理候補予定者を指定管理候補者として選定することができなくなった場合、次点者を指定管理候補予定者とするものとします。

② 審査基準

審査は次の審査基準により行うこととします。

審査基準	審査の視点	配点 ウェイト
1 県民の平等な利用の確保 (条例第4条第1号)	【県民の平等な利用の確保】 a 県民の平等な利用が確保される内容になっているか	平等利用が確保されない場合は選定しません
2 公の施設の効用の最大限の発揮 (条例第4条第2号)	【施策目的の達成】 a 県営住宅の施策目的達成のための基本方針及び実施方針並びに福祉に対する考え方 b 個人情報保護、情報開示、公正な行政手続きに関する考え方 c 公営住宅法など法令遵守の体制 d 事業評価への取組方針	15
	【県営住宅の管理運営方針】 e 入居者に対する利用上の注意の周知・指導等の方針 f 入居者のニーズの把握や苦情処理等の体制 g DXによるサービスの向上が工夫されているか h 時間外、現地出張等の入居者サービスの実施 i 町内会等の関係団体や管理連絡員等との連携協力 j 入居者等の利便性向上のための新たな提案	20

	【県営住宅の修繕保守方針】 k 修繕に関する実施体制（迅速、品質確保等） l 保守管理に関する実施体制 m 経験者の雇用や下請等への指導体制 n 建物の合理的で適正な維持保全のための新たな提案	20
	計	55
3 施設の効率的な管理 (条例第4条第2号)	【県営住宅管理に係る経費節減策】 a 指定管理料の提示額 b 経費削減のための新たな提案 【県営住宅管理に係る家賃収納の確保策】 c 家賃収納業務に関する人員配置等 d 家賃収納率の目標値及び家賃収納対策 e 家賃収納率向上のための新たな提案	15
	計	15
4 公の施設の管理を適正かつ確実に 行うための財産的基礎及び人的構成 (条例第4条第3号)	【申請者の財政的基礎及び信用力】 a 指定管理業務を安定確実に行える最低限の経営基盤を有しているか ※1 b 指定期間内の安定的な事業継続が可能な資金計画となっているか c 賃貸住宅管理実績の有無及びその経営状況等 【申請者の人的構成】 d 管理戸数に見合った組織体制・人員配置 e 防災・防犯及び災害・事故等緊急時の体制 f 有資格の技術者の配置（資格の種類、人数）	15
	計	30
合計		100%

※1 指定管理業務を安定確実に行う経営基盤が最低限あると認められれば、資本金の多寡、全国展開の有無等にかかわらず、同等の評価とする。

③ 審査結果

- ・ 審査結果については、一次審査、二次審査がそれぞれ終了した時点において、全ての審査対象者に通知します。
- ・ 二次審査の結果概要について、県のホームページ等で次のとおり公表します。

<ホームページに記載する項目：二次審査の審査結果表>

審査項目	1 県民の平等な利用の確保	2 施設の効用の最大限の発揮	3 施設の効率的な管理	4 公の施設の管理を適正かつ確実に 行うための財産的基礎及び人的構成	合計
申請者					
(株)〇〇社					
(有)△△社					
(財)□□社					
指定管理候補予定者：(株)〇〇〇〇 (選定理由)					

- ・ 審査結果表には、申請者名及びその得点、指定管理候補予定者の選定理由を記載することとします。

(6) 申請の辞退

申請後、辞退する場合は、直ちに辞退届（様式第 10 号）を建築住宅課に提出してください。

C 指定管理者の指定及び協定の締結

(1) 指定管理者の指定

選定した指定管理候補予定者については、地方自治法第 244 条の 2 第 6 項の規定に基づいて県議会の議決を経たうえで、指定管理者として指定します。

(2) 協定の締結

指定管理者による公の施設の管理に係る細目事項については、県と指定管理者との協定を締結することとします。

協定書の主な取決め事項については、次のとおりとします。

- ア 指定管理者が行う管理の業務の内容
- イ 指定管理者が行う管理の基準
- ウ 権利義務の譲渡、一括再委託の禁止
- エ 県が支払う指定管理料の支払方法等に関する事項
- オ 家賃の現金収納に関する事項
- カ 事業報告等に関する事項
- キ 県と指定管理者の責任分担に関する事項
- ク 指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項
- ケ 指定期間満了時等における原状回復義務
- コ 指定管理者の損害賠償義務
- サ 管理業務に係る個人情報の保護に関する事項
- シ 管理の業務に関する情報公開に関する事項
- ス 指定管理者の名称等の変更の届出
- セ その他必要と認める事項

D その他

(1) スケジュール

7月30日(水)	募集要項等の公表
7月30日(水)～8月19日(火)	募集要項の配布
8月20日(水)	説明会の開催
8月21日(木)～8月27日(水)	質問の受付
9月3日(水)	質問への回答
9月25日(木)～10月1日(水)	申請書受付期間
10月中旬	選定委員会による審査・選定
11月上旬	指定管理者候補予定者の選定結果発表
11月上旬	指定管理者候補予定者との協議
11月議会	指定管理者指定の議決 指定管理者の指定 指定管理者との協定書の締結
令和8年4月1日	指定管理者による県営住宅の管理開始

(2) その他留意事項

- ① 指定期間終了後、若しくは指定取消しにより、次期指定管理者に業務を引継ぐ際は、円滑な引継ぎに協力するとともに、必要なデータ等について提供していただきます。
- ② 指定管理者の指定に係る申請及び県営住宅の管理運営にあたっては、関係法令及び関係条例等を遵守してください。
- ③ 新たな指定管理者が、選定された場合、次期指定管理者（決定者）に対し、管理開始までに4回程度の研修会を行う予定です。

(3) 配付資料

- ① 富山県営住宅の指定管理者募集要項
 - ・ 富山県営住宅の指定管理者募集要項

- ② 富山県営住宅の指定管理者仕様書
 - ・ 富山県営住宅指定管理者業務仕様書
 - ・ 附属資料Ⅰ 県営住宅一覧表
 - ・ 附属資料Ⅱ 県営住宅管理業務概要
 - ・ 附属資料Ⅲ 県営住宅の維持修繕及び保守管理業務概要
 - ・ 附属資料Ⅳ 業務フローチャート
 - ・

- ③ 富山県営住宅の指定管理者参考資料
 - ・ 富山県営住宅条例
 - ・ 富山県営住宅条例施行規則
 - ・ 公営住宅法
 - ・ 公営住宅法施行令
 - ・ 公営住宅施行規則
 - ・ 建築基準法
 - ・ 建築基準法施行規則
 - ・ 建築基準法関係告示
 - ・ 消費生活用製品安全法
 - ・ 消費生活用製品安全法施行令
 - ・ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律
 - ・ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令
 - ・ 個人情報保護に関する法律（抄）
 - ・ 個人情報取扱特記事項
 - ・ 富山県情報公開条例（抄）
 - ・ 富山県行政手続条例（抄）
 - ・ 富山県公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例
 - ・ 富山県公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する規則
 - ・ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針
 - ・ 県営住宅入居者募集事務要領
 - ・ 優先入居取扱要領
 - ・ 富山県営住宅家賃の減免及び徴収猶予実施要綱
 - ・ 富山県営住宅使用料の口座振替による収納事務取扱要領
 - ・ 富山県営住宅家賃滞納整理事務処理要領（指定管理者用）

- ・ 富山県営住宅家賃滞納に関する法的措置実施要領
- ・ 定期点検実施要領
- ・ 公の施設の管理の業務からの暴力団排除に関する実施要領
- ・ 富山県営住宅集会所管理要領
- ・ 富山県営住宅駐車場管理要領
- ・ 県営住宅管理連絡員執務要領
- ・ 県営住宅管理連絡員表彰要領
- ・ 県営住宅住替え事務処理要領
- ・ 富山県営住宅無断退去に関する事務取扱要領
- ・ 富山県営住宅の模様替え及び増築の承認基準
- ・ 入居者の手引き
- ・ 県営住宅管理に係る様式

問い合わせ先

富山県土木部建築住宅課住宅係（事務担当：谷口）

T E L : 076-444-3358 F A X : 076-444-4423

ホームページ http://www.pref.toyama.jp/cms_sec/1507/index.html

メールアドレス akenchikujutaku01@pref.toyama.lg.jp