

住宅地区改良法の規定に基づく 県営住宅の指定管理者募集要項

令和 7 年 7 月

(令和 7 年 9 月 8 日修正)

徳島県県土整備部住宅課

目 次

第 1	要項の趣旨	1
第 2	管理運営の内容	1
1	施設の概要	1
2	指定管理者が行う業務の範囲	1
3	指定期間	2
4	指定管理者の窓口開設時間	2
5	管理の基準	2
6	業務に必要な経費	2
第 3	申請資格	3
第 4	申請方法等	4
1	募集要項の公表及び関係書類の配布期間	4
2	現地説明会及び質問等の実施及びスケジュール	5
3	申請書類の提出	5
4	申請書類の作成要領	6
第 5	審査方法等	9
1	審査の方法	9
2	審査の日程	10
3	審査の基準	10
4	県との細目協議及び指定管理者候補の選定	10
第 6	指定管理者の指定及び協定締結	10
1	指定管理者の指定	10
2	協定の締結	11
第 7	その他留意事項	11
1	事業の継続が困難となった場合の措置	11
2	審査の対象又は優先交渉権者からの除外	11
3	申請書類等の取り扱い	12
4	費用負担	12
5	その他	12

住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の指定管理者募集要項

第1 要項の趣旨

徳島県では、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）の規定に基づく県営住宅を、不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し、もって公共の福祉に寄与することを目的として設置しております。

このたび徳島県は、住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の管理運営業務を効果的かつ効率的に行うため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項、徳島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16年徳島県条例第50号）、徳島県営住宅の設置及び管理に関する条例（昭和35年3月22日徳島県条例第12号）の規定に基づき、令和8年度からの住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の管理運営に関する業務を行う指定管理者を募集します。

第2 管理運営の内容

1 施設の概要

（1）名称 住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅及び共同施設

（2）施設概要

ア 名称 大麻団地県営住宅

イ 所在地 徳島県鳴門市大麻町檜字尾山谷6番2

ウ 主要施設 県営住宅 RC造4階 4棟 104戸（昭和41年～42年建設）

2 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者が行う業務の範囲は次のとおりとし、業務の詳細内容については、別添資料①「住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅管理運営業務要求水準書」（以下、「要求水準書」という。）を参照ください。

（1）利用者の入居・退去等に関する業務

（2）住宅使用料の収納に関する業務

（3）施設の維持管理に関する業務

(4) その他管理運営に関し必要な業務

3 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）

※指定期間中の建替計画はなし。

4 指定管理者の窓口開設時間

休日（「徳島県の休日を定める条例（平成元年徳島県条例第3号）」に規定する休日をいう。）を除く日の午前8時30分から午後5時まで窓口を開設してください。

窓口開設時間以外の時間についても、入居者等からの緊急の問い合わせや修繕の要望等に対応できる連絡体制をとる必要があります。

また、県民の利用の幅がより広がる内容の申請をしていただくことも可能です。

5 管理の基準

- (1) 関係法令及び条例等の規定を遵守すること。
- (2) 住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅が、県民の居住水準の向上及び生活の安定を図り、もって良好な地域形成に資することを目的として設置されたことを踏まえ、この趣旨に沿った管理運営を行うとともに、利用者のサービス向上及び利用促進に努めること。
- (3) 住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の設置目的を踏まえた利用の促進及び住宅使用料の収納業務の実施により、入居率の向上、収納率の向上、滞納防止に努めること。
- (4) 効率的な管理運営を行い、管理運営経費の節減に努めること。
- (5) 利用者の意見を管理運営に反映させるとともに、利用者の平等かつ公平な利用を確保すること。
- (6) 施設の性能及び機能を維持し、利用者へのサービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう施設の保守管理を行うこと。
- (7) 個人情報の保護を徹底すること。
- (8) 環境に配慮した管理運営を行うこと。
- (9) 近隣住民や関係機関との良好な関係を維持すること。
- (10) 県民の利用の幅がより広がる内容の申請をしていただくことも可能。

6 業務に必要な経費

(1) 徳島県が支払う指定管理料をもって、業務を行うものとします。

指定管理料の額については、徳島県と指定管理者が協議により決定します。

ただし、指定管理料の見積もりに当たっては、次のとおり各年度の想定基準上限額を設定しますので、想定上限基準額を上回る提案をした場合は失格となります。

なお、想定基準上限額は消費税率 10% で算定した額で算出しております。

想定上限基準額 (税込)				
令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度
7,997,616円	7,997,616円	7,997,616円	7,997,616円	7,997,616円

(2) 徳島県又は指定管理者は、指定期間中に指定管理者が本件施設の管理運営業務に関して提供するサービスの水準、賃金水準又は物価水準の変動若しくは税法の改正による消費税の税率の変更により、指定管理料が不適当となったと認めたときは、相手方に対して通知をもって指定管理料の変更を申し出ることができるものとします。変更の可否や変更金額等については、協議の上決定します。

第3 申請資格

指定管理者の指定に申請できる者は、要求水準書 6 に記載の法令等を遵守し、かつ、指定期間中に、県営住宅を安全円滑に管理運営することのできる法人その他の団体（以下「法人等」という。）又は複数の法人等により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）であることとします。個人での申請はできません。

また、単独の法人等にあつては、次に掲げる（1）及び（2）のすべての要件を満たす必要があり、参加グループにあつては、当該参加グループに（1）の要件を満たす構成員を含めるとともに、すべての構成員が（2）のすべての要件を満たす必要があります。

(1) 徳島県内に主な事務所（本店）を置いている法人等であること。

(2) 法人等及びその代表者が、次の事項に該当しないこと。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者（一般競争入札に当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者等）

イ 地方自治法第 244 条の 2 第 1 項の規定により徳島県又は他の地方公共団

- 体から指定の取消を受け又は当該処分の日から起算して2年を経過しない者
- ウ 徳島県建設工事入札参加資格停止措置要綱（平成14年4月18日建設第73号）及び徳島県物品購入等に係る指名停止等措置要綱に基づく入札参加資格停止の措置の対象となっている者
- エ 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（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
- オ 暴力団又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団の構成員等」という。）の統制の下にある団体
- カ 暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者
- キ 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、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立て又は破産法（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た者
- ただし、会社更生法に基づく更正手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者であっても、更正計画の認可が決定、又は再生計画の認可の決定が確定した者については、当該申立てがなされていない者とみなす
- ク 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第3条又は第8条第1項第1号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過しない者
- ケ 徳島県の県税（法人事業税・法人県民税）、法人税、地方法人特別税、消費税及び地方消費税並びに延滞金等を滞納している者
- コ 法人等あるいは参加グループの構成員であって、他の参加グループの構成員である者、若しくは二つ以上の提案を行う者
- サ 労働基準法をはじめとする労働関係法令を遵守していない者
- シ 役員（法人の監査役及び監事を含む。）のうちに、次のいずれかに該当する者がいる団体
- ① 破産者で復権を得ない者
 - ② 拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
 - ③ 暴力団の構成員等

第4 申請方法等

1 募集要項の公表及び関係書類の配布期間

募集要項は、令和7年7月28日（月）から県のホームページ上で公表します。

また、住宅課において、令和7年7月28日（月）から令和7年9月12日（金）（午前9時～午後5時）まで配布を行います。郵送を希望する場合は、750円切手を貼ったあて先明記の返信用定形外封筒（角型2号A4判用）を同封の上、住宅課まで請求してください（令和7年9月11日必着）。

2 現地説明会及び質問受付等の実施及びスケジュール

（1）現地説明会の開催

日 時： 第1回目 令和7年8月8日（金）午前10時から

第2回目 令和7年8月21日（木）午後2時から

集合場所： 大麻団地県営住宅集会所前

参加申込： 様式1に、必要事項を記入の上、郵送又は電子メールにより、住宅課あてにお送りください。

申込締切： 第1回目 令和7年8月4日（月）午後5時まで

第2回目 令和7年8月18日（月）午後5時まで

留意事項：・両日とも説明内容は同じですので、指定管理者に申請する予定の方は、どちらか一方の日程で可能な限りご参加ください。
・参加人数については、制限することがあります。
・当日配布する資料がある場合、現地説明会に出席できない方には、令和7年8月22日（金）以降、住宅課で配布します。

（2）募集内容等に係る質問の受付

受付期間： 令和7年9月1日（月）午後5時（必着）

質問方法： 質問書（様式2）により、郵送又は電子メールにより、住宅課あてにお送りください。

回答方法： 受け付けた質問に対する回答をとりまとめ、質問者それぞれに通知するとともに県のホームページにて公表する予定です。回答内容を参照の上、申請書類を作成してください。

3 申請書類の提出

（1）申請書類の受付

受付期間： 令和7年9月19日（金）から令和7年10月2日（木）までの午前9時から午後5時まで

※ただし、土日及び祝日は除きます。

受付場所： 徳島県県土整備部住宅課（県庁7階）

受付方法： 申請書類一式を、郵送又は持参により提出してください。

なお、郵送の場合は令和7年10月2日（木）の消印有効とします。

（２）提出書類

申請書類は、正本１部、副本１１部を提出してください。

（３）申請書類

様式は、別添資料④のとおりです。

- ア 指定管理者指定申請書・・・・・・・・・・・・・・・・（様式3）
- イ 誓約書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（様式4）
- ウ 参加グループ構成員表（参加グループの場合）・・・・・・（様式5）
- エ 参加グループ協定書の写し（参加グループの場合）・・・・・・（様式6）
- オ 参加グループ委任状（参加グループの場合）・・・・・・（様式7）
- カ 法人等概要書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（様式8-1）

（ア）定款、寄附行為、規約その他これに代わる書類

（イ）法人にあつては当該法人の登記簿謄本、法人以外の団体にあつては代表者の住民票の写し（代表者が外国人である場合にあっては、外国人登録原票記載事項証明書の写し）

（ウ）申請を行う日の属する事業年度の収支予算書並びに直近２事業年度の事業報告書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに類するもの（新たに設立する法人又は設立初年度の法人にあつては、上記に代えて収支予算書又はこれに類する書類を提出してください。設立初年度の法人にあつては、さらに、設立時における財産目録も提出してください。また、設立２年目の法人等にあつては、前事業年度に係る書類を提出してください。）

（エ）徳島県の県税（法人事業税・法人県民税）、法人税、消費税及び地方消費税に関する過去３年分の納税証明書（新たに設立する法人又は設立初年度の法人にあつては、提出を要しないものとします。）

- キ 法人等役員一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（様式8-2）
- ク 法人等の主要業務実績一覧・・・・・・・・・・・・・・・・（様式9）
- ケ 事業計画書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（様式10-1～10-11）

（４）留意事項

申請書類を郵送した場合は、到着の確認を電話により行ってください。

住宅課県営住宅担当 088-621-2590

4 申請書類の作成要領

(1) 注意事項

- ア 申請書類の作成にあたっては、様式の記載事項、当募集要項、要求水準書等に記載されていることを遵守してください。
- イ A4版のモノクロで作成してください。図、表等を使用してもかまいません。また、ページ数は複数となってもかまいませんが、各様式について1～3ページ程度で作成してください。なお、ページ数を中央下に表記してください。
- ウ 事業計画書の様式10-6の表1以外はMS-Word（バージョンはWord 97以降）又は一太郎（バージョンは9以降）とし、10.5ポイント活字で作成してください。
- エ 事業計画書の様式10-6の表1は、MS-Excelを使用して作成してください。
- オ 作成した様式すべてについてその内容を記録したCD-Rを添付して提出してください。
- カ 各様式の作成に用いる単位は計量法に定めるものとし、使用通貨は日本円、使用言語は日本語とします。時刻は、日本標準時とします。

(2) 法人等の主要業務実績一覧（様式9）の作成要領

申請者の過去3か年程度の主要業務実績について18件を上限として記入してください。（共同住宅に関する管理運営業務実績がある場合は、これを優先して記入してください。）

(3) 事業計画書（様式10-1～10-11）の作成要領

ア 様式10-1（施設の管理運営方針）

住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の果たすべき役割を踏まえ、適切で公平な利用の確保に対する考え方を的確に把握し、指定管理者制度の導入目的である、「利用者へのサービス向上」と「管理コストの削減」について、どのようなノウハウを活用し効率的・効果的な事業展開を図るか、その方針について、抱負も含めて具体的に記入してください。

イ 様式10-2（適正な維持管理）

住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅内施設の維持管理に関する業務を実施するにあたって、各業務ごとの具体的な方法、内容、頻度等について記入するとともに、年間の作業計画表（様式任意）を作成してください。

ウ 様式10-3（利用者ニーズの把握・分析とサービスの向上）

住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の設置目的を踏まえつつ、どのようにして利用者ニーズの把握と分析を行い、利用者サービスの向上につなげていくか、具体的かつ現実的に記入してください。また、利用者ニーズの情報収集方法、利用者の要望、苦情、相談の受付体制の整備方法を記入してください。

エ 様式10-4（入居管理業務）

住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の入居者募集事業、要望・苦情・相談処理に関する対応及び高齢者等社会的弱者対策についての具体的な考え方を記入してください。

オ 様式10-5（個人情報保護・危機管理等の対策）

個人情報（特定個人情報（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。）第2条第9項に規定する特定個人情報をいう。以下同じ。）を含む。以下同じ。）の取扱いについてどのような取組を行うのか、規定等を設けている場合は、それを示してください。また、事故予防、感染症拡大防止、災害・緊急時の対応体制、職員等の教育等について、その考え方を記入してください。

カ 様式10-6（指定管理料の多寡・管理運営費の縮減、収支計画の実現可能性や適正さ）（表1、表2）

住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅を管理運営するにあたっての収支計画（5年間分）を収入、支出の各項目ごとに表1に記入してください。

また、表2については、表1に掲げる支出の項目ごとにコスト削減についてどのように工夫していくのかを具体的に記入してください。なお、必要に応じ参考となる資料を添付してください。

キ 様式10-7（家賃の収納業務（滞納対策を含む））

家賃の収納業務を適正かつ確実に遂行するための具体的な実施体制を記入してください。

また、家賃を滞納した入居者に対する対応をどのように行うかについて、その手法等を記入してください。

ク 様式10-8（業務遂行能力・管理運営体制・技術的能力等、職員体制）

業務を遂行するための具体的な実施体制について、徳島県と関係機関との連携を踏まえた管理体制、運営組織、協力会社の構成、職員の技術や能力育成（人材育成のための研修計画、規律規定等の確立）をどのように行うか等について計画を記入してください。

また、業務が適正に遂行されていることを確認することを目的として行うセルフモニタリングの方法についても記入してください。セルフモニタリングについては、少なくとも①入居者等からの苦情・要望等及びトラブル発生に対する対応報告及び改善点の検討、②業務目標の達成結果とその分析、③その他業務改善ポイントの提案の3項目をモニタリング項目として含めるものとします。

さらに、どのような能力（資格等）や雇用形態の職員を配置して業務を遂行するか、「職員体制」（様式10-8表1、表2）及び、「協力法人等一覧」（様式10-9）を作成してください。表1については配置する予定の職員すべてについて、表2については表1に記載した職員（派遣職員を除く。）について記載してください。

ケ 様式10-9（協力法人等一覧（協力法人がある場合））

業務を遂行するにあたって、業務の一部を委託することを予定している団体がある場合には、本様式に当該団体の法人名等について記入してください。該当がない場合も、「該当なし」と記入の上、提出してください。

コ 様式10-10（環境への配慮）

住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の管理運営業務を行うにあたって、環境にどのように配慮するかについて、その考え方を具体的に記入してください。

サ 様式10-11（地域への貢献及び連携）

団地自治会との連携について、基本的な方針及び計画を具体的に記入してください。

また、地元雇用及び地元企業への業務の委託について、基本的な方針及び計画を具体的に記入するとともに、業務の委託を予定している内容、受託者の選定方法、指導体制、法人名等について記入してください。（様式10-9に記載の団体と重複してもかまいません。）

第5 審査方法等

1 審査の方法

徳島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に基づき、徳島県県土整備部が設置する選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、申請者のうち申請資格等の要件を満たす者を対象に書類審査及びヒアリングを行い、最も適切な優秀者を指定管理候補者として選定します。選定委員会は、この結果を徳

島県に報告します。

2 審査の日程

審査は、令和7年10月を予定しています。

3 審査の基準

審査は、以下に掲げる選定の基準により総合的に判断します。審査基準については、別添資料③を参照ください。

- (1) 事業計画書の内容が、利用者の平等な利用を確保することができるものであること。
- (2) 事業計画書の内容が、住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の設置の目的を効果的に達成するとともに、その適正な管理が図られるものであること。
- (3) 事業計画書に基づく住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の管理を安定して行うことができる財政的基礎及び技術的能力を有しており、又は確保できる見込みがあること。
- (4) 事業計画で示される指定管理料が、低額であること。
- (5) その他徳島県が住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の設置の目的を達成するために必要と認める事項

4 県との細目協議及び指定管理候補者の選定

徳島県は、選定委員会より審査結果の報告を受けた指定管理候補者を優先交渉権者として両者の間で細目協議を行います。細目協議が調った段階で、正式に県としての指定管理候補者とします。なお、優先交渉権者と協議が調わない場合には、優先交渉権者との協議を中止することとし、選定委員会において次点となった者との間で改めて協議を行うこととします。

指定管理者の選定結果は、令和7年11月頃を目途に、審査を受けた団体のすべてに文書により通知します。同時に、結果は県のホームページなどで公表します。

第6 指定管理者の指定及び協定締結

1 指定管理者の指定

徳島県は、指定管理者の指定に関する県議会の議決を経て、指定管理者の指定を行います。ただし、県議会の議決を得られない場合は指定されません。

なお、徳島県は、指定管理者の指定に関する県議会の議決が得られないことにより指定管理者の候補者に生じた損害を負担しません。

2 協定の締結

徳島県と指定管理者は、先に実施した細目協議の内容を前提に、更に実施する上で必要となる詳細事項について協議を行い、これに基づき基本協定を締結します。基本協定書（案）は、別添資料②のとおりです。

第7 その他留意事項

1 事業の継続が困難となった場合の措置

（1）指定管理者の責に帰すべき事由により業務の継続が困難となった場合

指定管理者の責に帰すべき事由により業務の継続が困難になった場合は、徳島県は指定の取消し、又は、管理運営業務の一部若しくは全部を停止することができます。この場合、徳島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住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の管理運営業務を遂行できるよう、引き継ぎを行うものとします。

（2）その他の事由により業務の継続が困難となった場合

災害その他の不可抗力等徳島県及び指定管理者双方の責めに帰すことができない事由により業務の継続が困難となった場合、その他情勢の変化等により業務を継続しない場合は、業務の継続について協議するものとします。一定期間内に協議が調わない場合、徳島県は、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、次期指定管理者が円滑かつ支障なく住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の管理運営業務を遂行できるよう、引き継ぎを行うものとします。

2 審査の対象又は優先交渉権者からの除外

申請者が次に掲げる場合に該当したときは、その者を審査の対象又は優先交渉権者から除外します。

- ① 選定委員会の委員又は本件業務に従事する本県職員若しくは本県関係者に対し、

本件応募について不正な接触の事実が認められた場合

- ② 申請書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 複数の事業計画書を提出した場合
- ④ 前記第3に示す指定管理者の申請資格を満たしていないことが判明した場合
- ⑤ 申請者による業務履行が困難であると判断される事実が判明した場合
- ⑥ 著しく社会的信用を損なう行為等により、申請者が指定管理者として業務を行うことについて相応しくないと県が認めた場合
- ⑦ その他不正な行為があったと県が認めた場合

3 申請書類等の取り扱い

(1) 著作権

徳島県が提示する設計図書等の著作権は徳島県及び作成者に帰属し、提出書類の著作権はそれぞれの提出者に帰属します。なお、本事業において公表する場合その他徳島県が必要と認めるときは、徳島県は提出書類の全部又は一部を無償で利用できるものとします。

(2) 特許権

提出書類の内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて申請者が負うものとします。

(3) 記載内容の変更等の禁止

提出した申請書類は、これを書換え、差換え、又は撤回することはできません。

(4) 返却等

提出された申請書類は、理由を問わず返却しません。また、申請書類は審査のため、選定委員会の委員に配布することがあります。

4 費用負担

提出及び審査に際して申請者に係る費用については、すべて申請者の負担とします。

5 その他

(1) 申請辞退

指定管理者指定申請書提出後に申請を辞退する場合には、令和7年10月3日(金)午後5時までに、指定管理者指定申請辞退届(様式3-2)を提出してください。

(2) 問合せ及び申請書提出先

徳島県県土整備部住宅課

〒770-8570 徳島市万代町1丁目1番地

電話 088-621-2590

電子メール juutakuka@pref.tokushima.lg.jp

別添資料① 住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅管理運営業務要求水準書

別添資料② 住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅の管理運営に関する基本協定書

別添資料③ 審査基準

別添資料④ 様式集

別添資料⑤ 参考資料