

# 沖縄県営住宅等指定管理者募集要項

令和6年8月

沖縄県土木建築部住宅課

## 目 次

1	指定管理者募集の目的及び基本的な考え方	・・・	1
2	県営住宅等で管理を募集する区分の概要	・・・	1
3	指定管理者が行う業務	・・・	2
4	県と指定管理者の責任分担	・・・	2
5	指定管理者の指定予定期間	・・・	2
6	応募資格・欠格事項等	・・・	2
7	管理業務の適正な実施に関する事項	・・・	4
8	施設使用料の取扱い、施設管理に要する経費等	・・・	5
9	業務管理報告等	・・・	7
10	指定管理者の取消等	・・・	7
11	業務の引継	・・・	8
12	指定管理者の募集及び選定に関する事項	・・・	8
13	優先交渉権者の選定及び指定管理者の指定	・・・	10
14	選定後のスケジュールについて	・・・	11
15	協定の締結	・・・	12
16	その他	・・・	12
	別表1 リスク分担表	・・・	13
	別添 申請書様式	・・・	14～43

## 沖縄県営住宅等指定管理者募集要項

沖縄県は、沖縄県営住宅等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項及び沖縄県営住宅の設置及び管理に関する条例（昭和48年条例第45号、以下「条例」という。）第65条に基づく指定管理者（以下「指定管理者」という。）の募集を行います。

### 1 指定管理者募集の目的及び基本的な考え方

現行指定管理者の指定期間が令和6年度で満了することに伴い、令和7年4月から令和12年3月までの管理運営を行う指定管理者を募集します。

沖縄県営住宅は、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で入居させ、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ております。

沖縄県営住宅は、公の施設であることから、指定管理者は沖縄県営住宅に求められる公共性を十分理解し、施設利用の平等性、公平性、守秘義務の確保等に努める必要があります。

### 2 県営住宅等で管理を募集する区分の概要

募集は、下記のとおり地区毎に行います。地区毎の各団地数・戸数については、令和7年4月1日管理予定の数値であります。

なお、指定期間内における管理戸数については、住宅の建替え等により多少の変動がありますが、その増減分についても管理業務の範囲内であるものとします。

#### (1) 北部地区

① 団地数及び管理戸数	8 団地	1, 0 5 3 戸
② 駐車場区画数	9 0 2 区画	

#### (2) 中部A地区 ※

① 団地数及び管理戸数	2 7 団地	3, 5 8 5 戸
② 駐車場区画数	3, 6 8 3 区画	

#### (3) 中部B地区 ※

① 団地数及び管理戸数	2 2 団地	3, 5 2 7 戸
② 駐車場区画数	2, 6 4 6 区画	

#### (4) 南部地区

① 団地数及び管理戸数	5 2 団地	7, 1 1 8 戸
② 駐車場区画数	6, 5 3 6 区画	

#### (5) 宮古地区

① 団地数及び管理戸数	1 4 団地	9 8 3 戸
② 駐車場区画数	9 9 1 区画	

#### (6) 八重山地区

① 団地数及び管理戸数	1 0 団地	1, 1 1 5 戸
② 駐車場区画数	8 4 6 区画	

- ※ 中部A地区（うるま市、沖縄市、読谷村、嘉手納町の県営住宅等の管理地区）
- ※ 中部B地区（北谷町、北中城村、中城村、宜野湾市、浦添市、西原町の県営住宅等の管理地区）

### 3 指定管理者が行う業務

指定管理者は次の業務を行うものとします。業務の詳細内容については別紙「沖縄県営住宅等指定管理者業務仕様書」のとおりです。

- (1) 県営住宅等の管理に関すること
- (2) 駐車場の管理に関すること
- (3) 家賃滞納整理に関すること
- (4) 県営住宅等の維持修繕及び保守点検業務に関すること

### 4 県と指定管理者の責任分担

県と指定管理者の業務区分は、別添「沖縄県営住宅等指定管理者業務仕様書」、別紙1「沖縄県営住宅等管理業務仕様書（管理編）」及び別紙2「沖縄県営住宅等管理業務仕様書（維持修繕編）」のとおりとし、県と指定管理者のリスク分担は別表1の通りとします。ただし、いずれにも定めのない業務やリスクが生じた場合又は疑義が生じた場合は、県と指定管理者が協議の上、業務分担及びリスク分担を決定するものとします。

※「リスク」とは、協議締結の時点で想定できない事由によって損失が発生する可能性のことを指します。

### 5 指定管理者の指定予定期間

指定管理者による県営住宅等の管理運営期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までの5年間とします。

### 6 応募資格・欠格事項等

- (1) 応募資格については、以下のすべてを満たす者とします。
  - ① 法人、その他の団体（以下「法人等」という。）であること。
  - ② 沖縄県内に主たる事務所又は事業所を有しており（共同企業体の場合、代表となる団体は県内に主たる事務所又は事業所を有し、他の構成員は県内に事務所又は事業所を有すること。）、指定管理業務の実施拠点となる管理事務所を管理地区内に1以上設置できる者。
    - ※ 主たる事務所又は事業所とは、税等の法令上の用語で、いわゆる本店に当たるものとし、事務所又は事業所とはいわゆる支店に当たるものとする。
  - ③ 管理地区内に1名以上の正規職員の常駐配置が可能であること。
  - ④ 役員に破産者及び禁固以上の刑に処せられている者がいないこと。
  - ⑤ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）等による手続きをしている法人等でないこと。
  - ⑥ 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号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行う者でないこと。

- ⑦ 国税及び地方税の滞納がないこと。
  - ⑧ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第2項(同項を準用する場合を含む)の規定により、本県における一般競争入札等の参加を制限されているものでないこと。
  - ⑨ 申込日以降、1級又は2級建築士の有資格者を事業所内で常勤で確保できること。
  - ⑩ 現に管理を行っている賃貸住宅の戸数が300戸以上あること。
- (2) 欠格事項として、次のいずれかに該当する法人等は、応募することができません。仮に、申請が受け付けられた場合でも、申請は無効となります。
- ① 代表者及び役員に破産者及び禁固以上の刑に処せられている者がいる法人等
  - ② 会社更生法及び民事再生法等による手続きをしている法人等
  - ③ 役員等(法人である場合は役員又は支店若しくは営業所(常時契約を締結する事務所をいう。)の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が、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項に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は同条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)である法人等
  - ④ 役員等が、自己、自社、若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている法人等
  - ⑤ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど、直接的又は積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、若しくは関与している法人等
  - ⑥ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有している法人等
  - ⑦ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第2項(同項を準用する場合を含む)の規定により、沖縄県における一般競争入札等の参加を制限されている法人等
  - ⑧ 地方自治法第244条の2第11項の規定により本県又は他の地方公共団体から指定を取り消され、その取り消しの日から2年を経過しない法人等
- (3) 失格事項として、次のいずれかに該当する場合は、指定管理者の選定審査の対象から除外します。
- ① 指定管理者制度運用委員会委員に、選定審査に関する照会や要求を行ったり、個別に接触をした場合
  - ② 提出された書類に虚偽の記載があった場合
  - ③ 募集要項に違反又は著しく逸脱した場合
  - ④ その他不正な行為があった場合
- (4) 共同企業体による応募について
- ① 共同企業体での応募は、代表者又は代表となる団体(出資額の割合が最大のものをいう。)を決定すること。指定管理者の選定後、県と指定管理者の間で締結する協定(以下「協定」という。)は、代表者又は代表となる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企業体の構成員全体で負うこととなります。

また、共同企業体については、建設業界で一般的に結成される共同企業体の方式に準じて構成された、2又は3者の構成員のものであること。

② 共同企業体による応募において、各構成員は(1)の①、③から⑧の資格を満たさなければならない。

(1)の②については、構成員いずれかによる管理事務所の設置で足りるものとします。

また、(1)の⑨については、構成員いずれかの在籍で足りるものとし、(1)の⑩については、共同企業体全体としての賃貸住宅戸数を300戸以上とします。

③ 同一団体及び企業が、複数の共同企業体にまたがり、同一の募集区分を重複して応募することは出来ません。

## 7 管理業務の適正な実施に関する事項

### (1) 責任の所在

指定管理者は本管理業務の実施主体として、そのすべてに責任を負い、適正に実施すること。

### (2) 業務の一括下請けの禁止

指定管理者は本管理業務の全部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

### (3) 他の業務の実施

指定管理者が、本管理業務以外の業務を実施する場合、それらを相互に関係をもたせることなく、本管理業務を独立した体制・形態で実施すること。

他施設の指定管理協定の締結の有無（該当有の場合、管理職員の兼務状況等）

他施設も含めた企業・団体全体の体制図を提出すること。他施設の指定管理において管理職員が兼務となっている場合、適切に管理運営ができるか審査を行う。

### (4) 法令等の遵守

県営住宅等の管理にあたっては、別に定める「沖縄県営住宅等指定管理者仕様書」のほか、次の①～⑧に掲げる法令等に基づくものとする。

① 公営住宅法（昭和26年法律第193号）

② 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）

③ 地方自治法（昭和22年法律第67号）

④ 沖縄県営住宅の設置及び管理に関する条例（昭和48年条例第45号）

⑤ 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）

⑥ 個人情報の保護に関する法律施行令（平成15年政令第507号）

⑦ 個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年沖縄県条例第54号）

⑧ 建築基準法（昭和24年法律第201号）

⑨ 消防法（昭和23年法律第186号）

⑩ その他関連法令等

(5) 県営住宅入居者の安全で快適な生活が出来るよう、サービス向上に努めるものとする

(6) 現在、沖縄県営住宅指定管理業務に従事している者について、サービスの安定提供、ノウハウ継承等の観点から、再雇用を希望する者については配慮をお願いしたい。

(7) 県営住宅使用料及び駐車場使用料の徴収の向上に努めるものとする。

(8) 県営住宅を管理するにあたって、知り得た個人情報の保護を徹底して行うものとする。

(9) 県営住宅等の効率的かつ適正な管理を行い、経費削減に努めるものとする。

(10) 業務執行体制

① 文書取扱規程の整備

指定管理者が業務に伴い作成し、又は受領する文書等は、沖縄県文書管理規程、同運用通知に準じ、別途文書の管理に関する規程等を定めるものとする。

② 情報公開規程の整備

指定管理者が業務実施にあたり、作成し、又は取得した文書等で指定管理者が管理しているものの公開について、別途情報公開規程等を定めるものとする。

③ 手続規程等の整備

使用許可の取消しなど行政処分の実施に係る手続規程の整備を行い、適正な執行体制を確保するものとする。

また、施設の利用上の利用者指導については、沖縄県行政手続条例の行政指導の規定の趣旨に則った対応をとるものとする。

④ 個人情報保護の取扱い

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）第66条第2項の規定に基づき、個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止その他個人情報の適切な管理のため必要な措置を講じるものとする。

公の施設の指定管理業務に従事している者、若しくは従事していた者は、同法第67条の規定に基づき、その職務上知り得た個人情報を他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはいけません。

個人情報の漏えい等の行為には、同法第176条及び第180条に基づく罰則規定がある。

⑤ 守秘義務

指定管理者は、施設の管理を行うに当たり、業務上知り得た内容を第三者に漏らしたり、自己の利益のために使用してはならないものとします。指定管理業務を行う指定期間が終了した後も同様とする。

⑥ 区分経理・会計体制の確立

指定管理者は、会計帳簿を整備し、区分経理・会計体制を確立し、適正な現預金等の管理を行わなければなりません。

また、現金を扱う場合には、その取扱いに係る規程を定め、事故防止体制を整えるものとする。

(11) 賠償責任保険への加入

指定管理者は、施設利用者等の事故等に備え、賠償責任保険に加入するものとする。

(12) 指定管理者名等の表示

当該施設が指定管理者により管理運営されていることを示すため、指定管理者名と設置者である県の連絡先を施設内に表示するとともに、案内パンフレット等に明記するものとする。

8 施設使用料の取扱い、施設管理に要する経費等

(1) 県営住宅等の住宅使用料及び駐車場使用料の取扱い

県営住宅等の住宅使用料及び駐車場使用料については、指定管理者が徴収又は収納し、県の収入となります。

県営住宅等の住宅使用料及び駐車場使用料の徴収又は収納事務については、地方自治法第243条の2第1項の規定に基づき指定管理者に委託するものとします。

(2) 施設管理に要する経費等

県営住宅等の管理に要する経費は県が支払う費用で運営するものとし、業務管理費については、下記に示すそれぞれの管理区分の金額を上限とし、指定管理者候補者から提出された指定管理者指定申請書の金額の範囲内で、5年間の基準とする「基本協定」を交わします。

業務管理費上限額（年額）	（消費税及び地方消費税含む）
①北部地区	24,866千円
②中部A地区	65,114千円
③中部B地区	61,376千円
④南部地区	118,414千円
⑤宮古地区	21,122千円
⑥八重山地区	19,739千円

※ なお、各団地の管理人業務費、水道管理費、自治会等への駐車場管理業務の一部を再委託する費用及び施設賠償責任保険に係る費用については上記、業務管理費の上限額に含まれています。

又、南部地区については、北大東団地再委託費用及び電波障害除去設備電気料等も業務管理費の上限額に含まれています。

維持修繕費及び駐車場整備費（以下「維持修繕費等」という。）については、別途、年度ごと（4月1日～翌年3月31日）に、知事が定める予算の範囲内で「年度協定」で定めます。また、各年度末に余剰金の精算を行います。

さらに、火災補修費等にかかる費用については、必要に応じて、指定管理者へ別途委託します。

業務管理費については、沖縄県知事と指定管理者との間で交わす「協定」の範囲内で、会計年度（4月1日～翌年3月31日まで）を基準として支払うものとし、支払時期や方法は、「協定」で定めます。

(3) 指定管理者の行う業務に関する経理

① 会計の区分

沖縄県営住宅の管理に関する会計は独立した会計とし、指定管理者が行う他業務の会計と区分してください。また、指定管理業務に係る県収入及び指定管理料は区分して経理してください。

② 口座の区分

指定管理業務に係る業務管理費、維持修繕費等及び県営住宅使用料等の収納金等については、金融機関に各経費専用の口座を開設し個別に管理すること。

- (4) 県営住宅使用料等の口座振替、窓口収納業務に係る金融機関に対する手数料については、県が負担するものとします。

## 9 業務管理報告等

### (1) モニタリングの実施

指定管理者は、「公の施設の指定管理者制度に関する運用方針」及び「指定管理者制度導入施設に係るモニタリングマニュアル」等に基づき、施設の適切な利活用、施設利用者の利便性の向上等の観点から、アンケート等適当な手段により、意見、苦情等を聴取し、その結果及び業務改善への反映等について県へ報告するものとする。

- (2) 指定管理者は、支出計画書を、毎年度4月末日までに作成し、県へ提出するものとします。

- (3) 維持修繕費等（空家修繕を除く）については、毎年度4月末日までに、事業計画書を作成し県へ提出するものとします。

- (4) 業務管理報告書及び維持修繕業務実施状況報告書（空家修繕も含む）を毎月10日以内に、県に提出するものとします。

事業報告書については、沖縄県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則で定めた次の①から④について作成し、毎年度終了後30日以内に県へ提出するものとします。

- ① 県営住宅等の管理に関する業務の実施状況。
- ② 業務に係る収支状況。
- ③ 県営住宅等の利用状況。
- ④ 前3号に掲げるもののほか、知事が必要と認める事項。

ただし、年度の途中において、指定を取り消されたときはその取り消された日から起算して30日以内に当該年度の事業報告書を提出するものとします。

- (5) 指定管理者は、管理運営業務、及び維持管理・修繕業務等の処理にあつては、その経理内容を明らかにした帳簿を備え、かつ、証拠書類を整備し、当該年度経過後5年間これを保存するものとします。

- (6) その他県は、県営住宅の管理の適正を期するため、県営住宅指定管理者に対して、その業務管理や維持修繕の業務及び経理の状況に関し、定期又は必要に応じて、臨時に報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示を行います。

## 10 指定管理者の取消等

### (1) 事業継続困難時の措置

指定管理者は、業務の継続が困難となった場合またはその恐れが生じた場合は、速やかに県に報告しなければなりません。

なお、共同申請者が指定管理者の場合において、指定管理者は、その構成団体の一部が倒産等により事業の継続が困難となった場合は、県と協議するものとします。

### (2) 指定管理者に対する実地調査等

県は、指定管理者の責めに帰すべき事由により管理が困難になった場合、またはその恐れが生じた場合には、指定管理者に対して管理の業務または経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、または必要な指示をすることがあります。

### (3) 指定管理者の取り消し等

県は、次のいずれかに該当する場合、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、又は期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ずる場合があります。

- ① 指定管理者の倒産または指定管理者の財務状況が著しく悪化するなど、指定管理者による管理運営を継続することができないと認められる場合。
- ② 社会的信用を損なうなど指定管理者として相応しくないと認められる場合。
- ③ 指定管理期間中に応募資格要件等の条件を満たさなくなった場合。
- ④ 指定管理業務の内容改善に関する県からの指示に対し、指定管理者が改善しなかった場合。

#### (4) 損害賠償について

前記(3)の措置により、指定管理者の指定を取り消され、または期間を定めて管理業務の全部若しくは一部の停止を命じられたことにより、県に損害が生じた場合には、指定管理者は県に対し賠償の責めを負うこととなります。

#### (5) 疑義の解決

業務の遂行に際し、定めがないとき又は疑義が生じたときは、県及び指定管理者は誠意をもって協議するものとします。

## 11 業務の引継

指定期間の終了又は指定の取消しにより、指定管理業務を引き継ぐ必要があるときは、指定管理者は円滑な引き継ぎに協力しなければなりません。

なお、現在、管理業務に従事している者について、サービスの安定提供、ノウハウの継承の観点から、再雇用を希望する者については、配慮してください。

## 12 指定管理者の募集及び選定に関する事項

### (1) 指定管理者の選定スケジュール

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| ①募集要項等の公表、配布       | 令和6年 8月5日(月)     |
| ②指定管理者募集の説明会       | 令和6年 8月13日(火)    |
| ③公募に関する質問の受付期限     | 令和6年 8月16日(金)    |
| ④質問の回答期限           | 令和6年 8月30日(金)    |
| ⑤申請書類等の提出期限        | 令和6年10月3日(木)     |
| ⑥指定管理者制度運用委員会による審査 | 令和6年10月下旬～11月上旬頃 |
| ⑦選定結果の公表           | 令和6年11月中旬頃       |
| ⑧優先交渉権者との協議等       | 令和6年11月中旬頃       |
| ⑨県議会への指定管理者指定議案の上程 | 令和6年11月定例会予定     |
| ⑩指定管理者の指定          | 令和7年 1月中旬頃       |
| ⑪指定管理者との協定締結       | 令和7年 3月中旬頃       |
| ⑫業務開始              | 令和7年4月1日(火)      |

### (2) 募集要項等の公表

沖縄県土木建築部住宅課のホームページで行います。

(3) 募集要項等の配布

- ① 配布期間 令和6年8月5日(月)～10月3日(木)
- ② 配布時間 土曜、日曜及び祝祭日を除き、午前8時30分～午後5時15分
- ③ 配布場所 ・沖縄県土木建築部住宅課(沖縄県庁10階)  
・沖縄県土木建築部住宅課ホームページ

(4) 指定管理者募集の説明会

- ① 日時 令和6年8月13日(火)午後3時から
- ② 場所 沖縄県本庁舎11階第2会議室
- ③ 参加申込方法  
別紙「説明会参加申込書」(様式4)(P20)に必要事項を記載し、8月9日(金)までにファックス又は電子メールにて提出して下さい。

(5) 公募に対する質問等の受付及び回答

- ① 受付期間 令和6年8月5日(月)～8月16日(金)
- ② 質問方法  
別紙「質問書」(様式5)(P21)に記載し、ファックスか電子メールにて提出して下さい。
- ③ 回答期日 令和6年8月30日(金)まで
- ④ 回答方法

質問等への回答は、質問者あてファックスか電子メールにより行います。公開が必要な内容等については、沖縄県土木建築部住宅課のホームページにて公開します。

(6) 申請書等の提出について

指定管理者指定申請書等の提出期限は令和6年10月3日(木)の午後3時までとし、次の書類を、沖縄県土木建築部住宅課あて、持参又は郵送で提出すること。  
なお、郵送の場合においては、令和6年10月3日(木)当日消印有効とする。  
いずれにおいても、期限内に申請書類等を具備したもののみこれを受理するものとします。

〔申請書類〕

- 1 指定管理者指定申請書 第48号様式(第34条関係)(P14)
- 2 添付書類
  - ① 事業計画書(様式1～8)(P15～24)
  - ② 法人である団体にあつては、定款又は寄附行為及び現在事項全部証明書
  - ③ 法人でない団体にあつては、定款又は寄附行為に相当する書類及び代表者の身分証明書(市区町村長が発行するものに限る。)
  - ④ 申請に係る業務の実施方法を記載した書類(提案書)(P25～43)
  - ⑤ 最近の事業年度における事業報告書、貸借対照表、収支計算書、財産目録、税務申告書、その他の経理的基礎を有することを明らかにする書類(申請の日の属する事業年度に設立された法人にあつては、その設立時における財産目録)
  - ⑥ 役員の氏名、住所及び履歴を記載した書類
  - ⑦ 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

ア 法人である団体にあつては、過去3ヵ年における国税（法人税、消費税及び地方消費税）納税証明書、沖縄県納税証明書（全税目）及び所在市町村納税証明書（全税目）

イ 法人でない団体にあつては、過去3ヵ年における代表者の国税（所得税、消費税及び地方消費税）納税証明書、沖縄県納税証明書（全税目）及び所在市町村納税証明書（全税目）

ウ 1級又は2級建築士の建築士資格証明書（写し）及び常勤である証明書

エ 団体の組織図や業務執行体制が分かる書類

※複数施設の指定管理者である場合又は複数施設の指定管理候補者として申請書を提出している場合は、管理する施設（予定を含む。）すべてを含む団体の組織図や業務執行体制が分かる書類

3 共同企業体は、各構成員すべてにおいて、2の申請に関する添付書類をすべて提出すること。

また、各構成員で交わした協定書を提出すること。

ただし、①様式1、様式1-2、様式1-3、様式6、様式7、④、⑦のウについては、共同企業体での提出で差し支えないものとします。

※ 用紙の大きさは、日本産業規格A4に統一してください。

※ 提出書類は、下欄にページ数を記載してください。

※ 提出部数については、1及び2をセットにして、各々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、副本12部（正本の複写可）とする。

### 13 優先交渉権者の選定及び指定管理者の指定

#### (1) 選定方法

指定管理の優先交渉権者の選定は、次のとおり行います。

##### ① 応募資格審査及び基礎審査

指定管理者指定申請書の提出後、沖縄県土木建築部住宅課において、申請者の応募資格要件及び事業計画書の適否審査（ヒアリングを含む）を行ないます。日時等については、別途通知します。

資格を満たさない場合又は確認できない場合若しくは指定管理料の上限額を超過する場合又は募集要項、仕様書等で要求される基準を1つでも満たしていない場合は、その時点で失格とします。

##### ② 委員会による定量審査

資格要件に適合した指定管理者指定申請書を基に、審査基準に基づき「沖縄県営住宅指定管理者制度運用委員会」で審査を行い、指定管理者の優先交渉権者を選定します。審査時のプレゼンテーション日時等については、別途通知します。

なお、次の要件に1つでも該当した場合は失格とします。

ア 指定管理業務を遂行できる財務状況にないと判断された場合

イ 施設の管理運営能力がないと判断された場合

ウ 現状の管理水準を維持できないと判断された場合

エ 適正な人員配置が困難と判断された場合

## (2) 審査基準

次に掲げる基準により審査を行い、最も適切に県営住宅等の管理を行うことができると認めるものを優先交渉権者として選定します。

大項目	中項目	審査基準（条例第68条）	配点
管理運営方針	(1) 県営住宅の特性を踏まえた管理の基本的な考え方 (2) 業務の一部を委託する場合の考え方	第1号、第2号	15
管理運営能力	(1) 組織体制等 (2) 人材育成 (3) 収支予算書 (4) 財務状況 (5) 個人情報保護	第2号、第3号	45
入居管理業務	(1) 入居者対応の基本方針 (2) 入居者対応等の実施方法 (3) 公平な利用を図るための対応 (4) 要配慮者等への対応 (5) 団地自治会との連携 (6) 公金徴収業務の管理・チェック体制 (7) 家賃等の徴収及び滞納対策	第1号、第2号	80
維持修繕業務	(1) 老朽化団地の維持修繕実施方針及び実施方法 (2) 空屋修繕等の維持修繕実施方針及び実施方法 (3) 各種法定点検	第2号	30
危機管理体制	(1) 安全確保に対する基本方針、緊急時態勢、連絡体制 (2) 安全確保に対する実施方法	第2号、第4号	25
合 計			195

## (3) 選定結果の通知

選定結果は応募者全員に通知します。

なお、選定結果に対する異議及び電話等による問い合わせには応じられません

## 14 選定後のスケジュールについて

指定管理者の優先交渉権者の選定後、優先交渉権者と細目協議を行います。

なお、指定管理者の優先交渉権者と協議が整わない場合は、選定委員会で次点となった応募者と協議します。

協議が整った場合は議会の議決を経て指定を行い、指定後に正式な協定を締結します。

## 15 協定の締結

### (1) 協定の締結

指定管理者の指定後、知事は速やかに、指定期間における基本的事項を定めた「基本協定」を指定管理者と締結します。

### (2) 協定の締結ができない場合

指定管理者が、協定の締結までに次に掲げる事項に該当することとなったときは、知事はその指定を取り消し、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 財務状況等の悪化等により、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。
- ④ 応募資格要件を満たさなくなったとき。
- ⑤ 申請内容について、虚偽等が確認されたとき。

## 16 その他

- (1) 提出された事業計画書等の著作権は、申請者に帰属します。ただし、沖縄県は指定管理者の公表等必要な場合は、事業計画書等の内容の全部及び一部を使用できるものとする。
- (2) 応募の際に要する費用は申請者の負担とし、提出された書類は返却しません。
- (3) 提出された書類は、個人情報保護に関する法律及び個人情報の保護に関する法律施行条例の規定に基づき取り扱います。
- (4) 申請に当たっては、法人等の名称等、申請のあった事実が公表されることを十分理解したうえで行って下さい。
- (5) 県が提供する資料は、申請に係る検討以外の目的で使用してはなりません。
- (6) 提出書類の差し替え、書類追加は原則として認めません。
- (7) 取り下げ後の再提出は原則として認めません。
- (8) 必要に応じ追加資料の提出、書類の内容についての説明を求めることがあります。
- (9) 申請内容について、虚偽等が確認されたときは、選定の対象者から除外します。

### 〔 問い合わせ先 〕

〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号

沖縄県土木部建築部住宅課

電話 098-866-2418 (直通)

FAX 098-866-2800

メールアドレス aa067008@pref.okinawa.lg.jp (住宅課代表端末)

## リスク分担表

種類	内容	負担者	
		県	指定管理者
物 価 の 変 動	人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増		○
金 利 変 動	金利の変動に伴う経費の増		○
周辺地域・住民及び施設利用者への対応	地域との協調		○
	管理業務仕様書に規定する業務に対する住民及び入居者からの要望・苦情への対応		○
	上記以外	○	
法 令 の 変 更	施設管理、運営に影響を及ぼす法令変更	○	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更		○
税 制 の 変 更	施設管理、運営に影響を及ぼす税制変更	○	
	一般的な税制変更		○
資 金 調 達	指定管理者の責に帰すことの出来ない理由により、県からの経費の遅延によって生じた事由	○	
	上記の場合以外		○
政治、行政上の理由による事業の変更	政治、行政上の理由から、施設管理、運営業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による増加経費負担	○	
不 可 抗 力	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の県又は指定管理者のいずれの責めに帰すことの出来ない自然的又は人為的な現象)に伴う、施設、設備の修復による経費の増加及び事業履行不能	○	
書 類 の 誤 り	仕様書等、県が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
	事業計画書等、指定管理者が提案した書類の内容の誤りによるもの		○
施設・設備の損傷による維持修繕 ※1	経年劣化によるもの(小規模なもの) ※2		○
	〃 (上記以外)	○	○
	国家賠償法第1条第1項に基づく損害賠償責任保険等の加入	○	
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定出来ないもの(極めて小規模なもの)		○
〃 (上記以外)	○	○	
資 料 等 の 損 傷	指定管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定出来ないもので、指定管理者としての注意義務を十分に果たしたとはいえないもの		○
	上記以外	○	
利用者や第三者への賠償	指定管理者として注意義務を怠ったことにより損害(犯罪や事故等の発生)を与えた場合		○
	上記以外の理由により損害を与えた場合	○	
セ キ ュ リ テ ィ	指定管理者の事業所における警備不備による情報漏洩、犯罪発生		○
事業終了時の費用	指定管理業務の期間が終了した場合、又は指定管理者が指定期間途中において業務を廃止した場合における事業への撤収費用		○

※1 施設・整備の損傷による維持修繕とは、県が維持修繕費等に係る費用として指定管理者へ配分した委託料の範囲で行う修繕をいう。

※2 経年劣化によるもの(小規模なもの)の修繕については、入居者負担がある場合は、入居者が負担すべきものを除いたものをいう。

年 月 日

沖縄県知事 殿

申請者 所在地  
団体の名称  
代表者の氏名 印

指定管理者指定申請書

下記の県営住宅等の管理に係る指定管理者の指定を受けたいので、沖縄県営住宅の設置及び管理に関する条例第67条の規定により申請します。

記

県営住宅等の名称

添付書類

- 1 事業計画書
- 2 法人である団体にあつては、定款又は寄附行為及び登記事項証明書
- 3 法人でない団体にあつては、定款又は寄附行為に相当する書類及び代表者の身分証明書（市区町村長が発行するものに限る。）
- 4 申請に係る業務の実施方法を記載した書類
- 5 最近の事業年度における事業報告書、貸借対照表、収支計算書、財産目録その他の経理的基礎を有することを明らかにする書類（申請の日の属する事業年度に設立された法人にあつては、その設立時における財産目録）
- 6 役員の氏名、住所及び履歴を記載した書類
- 7 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

県営住宅等指定管理者事業計画書

令和 年 月 日

団 体 名		
代 表 者 の 氏 名		
申 請 す る 地 区		
施設管理の運用を希望する理由		
運 営 方 針 (サービス提供の考え方等)		
所 在 地		
連 絡 先	担当者の所属	
	担当者の氏名	
	電 話 番 号	
	F A X 番 号	
	E-mail アドレス	

地区名：

## 収支予算書

(単位：千円)

項目		金額	備考	
収入	委託料			
	合計			
支出	人件費	常勤		
		非常勤職員		
		小計		
	事務費	賃金		
		旅費		
		需用費		
		役務費		
		委託料		
		使用料及び賃借料		
		駐車場管理等委託料	4を参照	
		水道管理費	5の数値を記入	平均経費一覧参照
		施設賠償責任保険料	6の数値を記入	平均経費一覧参照
		電波障害除去設備電気料等	7の数値を記入	南部地区のみ記入
		その他()		
		小計		
合計				

1 本様式は、募集要項で示した業務管理費の説明をもとに記入すること。

2 金額は消費税を含んだ金額を記入すること。

3 積算根拠は、事業計画書に具体的に記入すること。

4 駐車場管理等委託料とは、次の業務とする。

(1) 駐車場管理業務：県営住宅の自治会等に駐車場管理業務の一部を再委託する費用。

(2) 管理人業務：沖縄県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則第37条に掲げる業務を、指定管理者が県営住宅の自治会等に委託する費用。(県は条例に基づく住宅管理人は置かないこととする。)

(3) 北大東団地管理業務：北大東団地に関する住宅管理業務を北大東村役場に再委託する費用。

5 「水道管理費」については、下表「地区別平均経費一覧表」に掲げる金額をもとに、該当する項目に記入すること。

水道管理費：県営住宅の親メーターの検針水量と、集中検針盤による検針水量の総和に差水量がある場合、市町村との契約に基づき水道差額料を支払う。

◆地区別平均経費一覧表 (R2~R5) (単位：千円)

地区名	水道管理費
北 部 地 区	20
中 部 A 地 区	235
中 部 B 地 区	67
南 部 地 区	142
宮 古 地 区	0
八 重 山 地 区	0

6 「施設賠償責任保険料」については、下表「地区別平均経費一覧表」に掲げる金額をもとに、該当する項目に記入すること。

◆地区別平均経費一覧表 (税込み) (単位：千円)

地区名	平均額
北 部 地 区	252
中 部 A 地 区	249
中 部 B 地 区	252
南 部 地 区	489
宮 古 地 区	581
八 重 山 地 区	742

7 「電波障害除去設備電気料等」は県営与那原団地の電波障害除去設備にかかる費用のうち、電気料、電波利用料及び電力柱への電線共架料金について、沖縄電力(株)等からの請求に応じて支払う。

電波障害除去設備にかかる電気料等 年間見込額 24千円(税込み)



(様式2)

## 団 体 概 要

地区名：〇〇地区

名 称				
本社・本店の所在地				
設 立 年 月 日				
代 表 者 氏 名				
従 業 者 数				
1 級又は 2 級建築士の数				
沿 革				
業 務 内 容				
主 な 実 績				
連 絡	氏 名		電 話	
	部 署 ・ 職 名		F A X	
	E-mailアドレス			



## 説明会参加申込書

年 月 日

沖縄県知事 殿

申請者 所 在 地

団体の名称

代表者の氏名

印

県営住宅等に係る指定管理者の募集に係る説明会の参加を、下記のとおり申込みます。

団 体 の 名 称	
代 表 者 名	
担 当 者 名	
電 話	
F A X	
E-mailアドレス	
説 明 会 出 席 者	
役 職 氏 名	

- (注) 1. 会場等の都合上、1団体2名以内の出席をお願いします。  
2. この申込書は8月9日(金)午後3時までに届くように、住宅課あてFAX又は電子メールにて提出して下さい。

沖縄県土木建築部住宅課

電話 098(866)2418

FAX 098(866)2800

メール aa067008@pref.okinawa.lg.jp

(様式5)

年 月 日

沖縄県土木建築部住宅課長 殿

申請者 所在地

団体名

代表者氏名

電 話

F A X

## 質 問 書

沖縄県営住宅等指定管理者募集要項、仕様書等について、次の項目を質問します。

番号	質 問 事 項
1	
2	
3	

## 共同企業体構成員表

地区名：〇〇地区

共同企業体名		
代表 となる 団体	主たる事務所の所在地	
	称 号 又 は 名 称	
	代 表 者 の 氏 名	印
構 成 員	主たる事務所の所在地	
	称 号 又 は 名 称	
	代 表 者 の 氏 名	印
構 成 員	主たる事務所の所在地	
	称 号 又 は 名 称	
	代 表 者 の 氏 名	印

※ 共同企業体による申請を行う場合のみ提出すること。

## 共同企業体協定書

第1条

(目的)

第2条

(定義)

第3条

(施行方式)

第4条

(対象業務)

第5条

(構成員)

第6条

(結成方式)

第7条

(代表者)

第8条

(出資比率)

第9条

(入札参加資格審査申請書等)

第10条

(資格審査等)

第11条

(入札参加業者に事故があった場合の取扱い)

第12条

(特定JVの存続期間)

第13条

(協定書に定めのない事項)

年 月 日

称号又は名称

代 表 者

印

称号又は名称

代 表 者

印

称号又は名称

代 表 者

印

※ 上記各条項を参考に共同体の協定書を作成し、提出すること。

(様式 8)

年 月 日

沖 縄 県 知 事 殿

申請者所在地

団体等名称

代表者氏名

印

## 申込資格に関する申立書

県営住宅等の指定管理者の募集に係る申込書類について、下記のとおり申し立てます。

### 記

以下の事項のいずれにも該当しない。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第2項（同条を準用する場合を含む。）の規定により本県における一般競争入札等の参加を制限されている者
- (2) 会社更生法及び民事再生法等による手続きをしている者
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行う者

国税及び地方税の納税義務がない  
(理由)

※ 該当する項目にレ点を記入すること。

団体名：
地区名：〇〇地区

## 1 管理運営方針

- (1) 「公営住宅法」、「沖縄県営住宅の設置及び管理に関する条例」等の制度趣旨及び県営住宅の特性を踏まえたうえで、管理運営方針について具体的に記述してください。

団体名：
地区名：〇〇地区

## 1 管理運営方針

(2) 指定管理業務の一部を業者へ委託する場合の基本的な考えと、発注・監督・検査等の方法について記述してください。

団体名：
地区名：〇〇地区

## 2 管理運営能力

(1) 指定管理業務を滞りなく遂行するための

- ① 組織体制
- ② 管理事務所の設置方法（数、場所、設置形態等）
- ③ 人員確保及び配置（業務経験の有無、担当業務の内容、資格保有者の有無等）
- ④ 業務実施時間
- ⑤ 労働法令の遵守及び労働条件への配慮

について記述してください。

団体名：
地区名：〇〇地区

## 2 管理運営能力

(2) 制度趣旨の理解並びに法令を遵守し、適正かつ安定的な管理運営を行っていくための

① 人材育成の方針

② 職員研修等の人材育成の実施方法

について記述してください。



団体名：
地区名：〇〇地区

## 2 管理運営能力

(4) 財務状況について、以下の観点から記述してください。

- ① 指定管理業務を安定的に確実にこなせる経営規模か。
- ② 指定期間内に安定的に業務を継続できる財務体質か。





団体名：
地区名：〇〇地区

### 3 入居管理業務

(2) 入居者対応等の具体的な実施方法について、

- ① 各種申請・届出等の受付業務
- ② 入居者からの管理・修繕に関する要望、苦情等
- ③ 県営住宅駐車場の管理

それぞれについて記述してください。

団体名：
地区名：〇〇地区

### 3 入居管理業務

- (3) 募集倍率の高い県営住宅において、県民の公平な利用を図るために、
- ① 入居者募集業務
  - ② 本来住む権利のない者（不正入居者等）が住んでいる場合の対応
  - ③ 入居者のうち所得が基準を超えている者（高額所得者等）への対応
- について具体的な実施方法を記述してください。



団体名：
地区名：〇〇地区

### 3 入居管理業務

(5) 県営住宅を管理するうえで、団地自治会との連携が必要となる場合がありますが、

① 団地コミュニティの活性化

② 共益費の未払い対策

に対する具体的な実施方法を記述してください。

団体名：
地区名：〇〇地区

### 3 入居管理業務

(6) 県営住宅を管理するにあたり、県営住宅使用料等の徴収業務（別途契約）を行うこと になりますが、その出納管理、チェック体制等について具体的に記述してください。

団体名：
地区名：〇〇地区

### 3 入居管理業務

(7) 家賃及び駐車場使用料の徴収に関して、

① 徴収率向上のための具体的取組

② 滞納者に対する督促等の具体的対応

について記述してください。





団体名：
地区名：〇〇地区

#### 4 維持修繕業務

(3) 建築基準法、消防法等に基づく各種法定点検の実施方法及び改善事項に対する対応方法について具体的に記述してください。

団体名：
地区名：〇〇地区

## 5 危機管理体制

- (1) 入居者が安心して暮らすための、
- ① 安全確保に対する基本方針
  - ② 災害・事故等の緊急時における対応態勢
  - ③ 県・関係機関等との連絡体制
- について記述してください。

