

沖縄県営住宅等指定管理者業務仕様書

令和6年8月
沖縄県土木建築部住宅課

沖縄県営住宅等指定管理者業務仕様書

1 趣旨

本仕様書は、沖縄県営住宅・改良住宅及び共同施設（以下「県営住宅等」という。）の管理について、指定管理者が行う業務の内容及び範囲について定めることを目的とします。

2 県営住宅等の管理に関する基本的な考え方

県営住宅等は、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ものであり、その趣旨を十分に理解・尊重して、管理を行わなければなりません。

3 施設の概要

別紙2「沖縄県営住宅等管理業務仕様書（維持修繕編）」施設概要資料のとおり

4 法令等の遵守

県営住宅等の管理に当たっては、次の(1)～(10)に掲げる法令等に基づくものとします。

- (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 業務の実施体制について

- (1) 業務の実施場所について

指定管理者の業務の実施場所は、指定管理者の負担により、管理地区内に1以上設置しなければなりません。

- (2) 業務時間

土曜、日曜、祝祭日を除く平日、午前8時30分から午後5時15分まで。（緊急対応時等を除く）

業務時間中は、必ず業務の実施場所に常駐者がいること。

業務時間以外については、入居者からの緊急修繕等の要望等に対応できる実施体制

をとること。

- (3) 職員は、1名以上の正規職員が在籍すること。
- (4) 職員のうち、家賃滞納者の督促事務を行うための責任者を選任すること。
- (5) 県営住宅等の管理業務に係るシステムについて
 - ① 指定管理者は、現管理者が使用している県営住宅電算システムを引き継ぐものとする。
 - ② 県営住宅電算システムのリース料、保守管理に係る費用、初期費用（電算専用回線の設置に係る費用）、電算専用回線使用料については県の負担とします。
- (6) 県営住宅火災保険について
県営住宅火災保険については、県が一括して加入するものとします。

6 業務内容

- (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) 県営住宅維持修繕及び保守点検業務に関すること
- (5) 詳細は別紙1「沖縄県営住宅等管理業務仕様書（管理編）」、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。

7 管理経費等

- (1) 委託料については、協定書で定めた額の範囲内で執行するものとします。
- (2) 委託料の支払い方法や時期については協定書で定めるものとします。
- (3) 業務管理費、維持修繕費等における相互の流用は認められないものとします。
- (4) 指定管理者が管理を行う県営住宅等の数に増減があった場合においても、管理経費の増減は行わないものとします。
- (5) 県営住宅管理経費（基本協定分）、維持修繕費（年度協定分）及び住宅使用料等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、個別に管理するものとします。

8 個人情報の保護

- (1) 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します。
- (2) 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ります。

9 立入検査の実施

- (1) 県は、指定管理者の委託業務の処理状況について、随時に立入検査し、又は必要な報告を求めることができます。
- (2) 県は、検査の結果、必要があると認めるときは、業務内容について改善を求めることができ、指定管理者はこの指示に従わなければなりません。また、指示に従わない場合には、指定を取り消すことがあります。

10 協議

指定管理者は、この仕様書に規定するものの他、指定管理者の業務の内容及び処理について疑義が生じたときは、県と協議するものとします。