

兵庫県営住宅指定管理者
(北播磨地区・西播磨地区・但馬地区・丹波地区・淡路
地区)
募集要項

目 次

1	管理する施設	1
2	指定管理者が行う業務	1
3	管理業務の水準	3
4	管理の基準	3
5	指定管理期間	3
6	管理に要する経費	4
7	県と指定管理者のリスク分担	8
8	応募資格	8
9	申請の手続	9
10	申請のための提出書類	10
11	選定方法	11
12	募集スケジュール	13
13	協定の締結	13
14	その他の事項	14
15	関係書類提出先・問合せ先	15
	(別表1) 応募指定管理者が管理を行う県営住宅一覧	16
	(別表2) リスク分担表	17

兵庫県営住宅指定管理者

(北播磨地区・西播磨地区・但馬地区・丹波地区・淡路地区)

募集要項

兵庫県では、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）に基づく県営住宅の管理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 項並びに公の施設の指定管理者の指定等に関する条例（平成 16 年兵庫県条例第 2 号）及び兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例（昭和 35 年兵庫県条例第 23 号）の規定により、県営住宅（北播磨地区・西播磨地区・但馬地区・丹波地区・淡路地区）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。

■募集に当たっての注意点

兵庫県営住宅の現状、課題、管理方針等については、兵庫県ホームページに掲載されている「ひょうご県営住宅整備・管理計画」（令和 3 年 7 月改定）に記載されていますので、その内容を確認の上で応募してください。

（整備管理計画の URL：https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks27/wd28_000000006.html）

1 管理する施設

(1) 名称及び所在地等

北播磨地区・西播磨地区・但馬地区・丹波地区・淡路地区

別表 1 「指定管理者が管理を行う県営住宅一覧」のとおりとします。

(2) 管理に当たっての基本的な考え方

- ① 県営住宅の管理においては、公営住宅法、兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例その他の関係法令の規定を遵守し、適正な管理を行うこととします。
- ② 兵庫県知事の事務を執行する兵庫県まちづくり部公営住宅管理課及び公営住宅整備課並びに兵庫県住宅供給公社各部との緊密な連携・協力を図りながら、効率的でサービス水準の高い管理を行うこととします。

2 指定管理者が行う業務

指定管理者は、以下の業務（以下「管理業務」という。）を行うこととします。

(1) 入居者に係る業務

- ① 募集事務
- ② 入居事務
- ③ 退去事務
- ④ 単身高齢者世帯（原則 75 歳以上）の定期的な巡回業務（1 か月に 2 回）
※ 災害復興公営住宅の単身高齢者世帯については、1 か月に 3 回巡回
- ⑤ 県営住宅の建替え・集約事業等に伴う移転支援（一時移転を伴う場合を含む。）

(2) 収納に係る業務

- ① 収納業務
- ② 滞納督促事務
- ③ 家賃等の口座振替制度の実施に係る事務
- ④ 収入調査及び収入認定に関する事務
- ⑤ 収入超過者に係る事務
- ⑥ 敷金・家賃の徴収猶予及び減免に関する事務
- ⑦ 生活保護世帯の住宅扶助費の代理納付に関する事務

(3) 一般管理に係る業務

- ① 県営住宅及び共同施設の管理
- ② 軽微な住宅設備の変更等の承認申請の受付事務
- ③ 火災及び天災等の対応
- ④ 各種承認等の手続に関する事務
- ⑤ 団地自治会の支援
- ⑥ 共益費の一括徴収に関する業務
- ⑦ 住環境改善運動補助事業に関する事務
- ⑧ 防火管理及び消防設備点検業務に関する事務
- ⑨ 共益費一部負担金の支払事務
- ⑩ 施設賠償責任保険への加入
- ⑪ 団地連絡員に関する事務
- ⑫ 入居者相互間に生ずる紛争等への対応
- ⑬ 入居マナーの向上及び要望・苦情・相談の処理
- ⑭ 要望・苦情・相談の処理
- ⑮ 駐車場管理に係る事務（駐車場利用料金の徴収業務、督促業務及び外部開放関係業務を含む。）
- ⑯ 所管地域の県営住宅の土地の管理
- ⑰ ペット共生住宅への転換意向把握

(4) 維持、補修に係る業務

- ① 空家補修工事
- ② 一般修繕・緊急修繕工事（日常生活を確保するために実施することが必要と判断される工事）
- ③ 火災及び天災等の災害復旧工事
- ④ 共同施設の修繕工事
- ⑤ 建築物等定期点検・報告業務

(5) その他の事項

- ① 管理事務所の設置運営
- ② 事業実施状況の監視・検査の実施
- ③ 事業実績報告書及び事業計画書等の提出
- ④ 建物引継に関する業務
- ⑤ 個人情報に関する業務
- ⑥ 情報公開に関する業務
- ⑦ 県営住宅管理システムの使用

3 管理業務の水準

指定管理者が行う管理業務は、水準書に記載されている内容以上の水準で実施することとします。

4 管理の基準

(1) 業務委託の制限

指定管理者は、管理業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはなりません。ただし、業務の一部について、あらかじめ県が認めた場合は、この限りではありません。

(2) 関係法令等の遵守

業務の遂行に当たっては、地方自治法、公営住宅法、兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例その他の関係法令を遵守することとします。

(3) 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たりしてはなりません。指定管理の期間が終了した後も同様とします。

(4) 個人情報の保護

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）及び個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年兵庫県条例第 44 号）の規定を遵守し、個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止その他の個人情報の保護のための必要な措置を講じなければなりません。

指定管理者が行う個人情報を取り扱う事務に従事している者又は従事していた者は、当該事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはなりません。なお、個人情報の漏えい等の行為には、これらの法律又は条例に基づく罰則が適用される場合があります。

(5) 情報の公開

指定管理者は、管理業務に係る文書等の情報の公開については、知事の承認を得て別途情報公開規程等を策定し、必要な措置を講じなければなりません。

(6) 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、指定管理者及びその連絡先を県営住宅内に表示するとともに、募集案内パンフレット等に明示していただきます。

(7) 適正な労働条件の確保

指定管理者は、労働関係法令を遵守し、管理業務に従事する労働者の最低賃金額以上の賃金の支払をはじめ、適正な労働条件を確保するための必要な措置を講じなければなりません。

5 指定管理期間

指定管理者が管理業務を行う期間は、令和 7 年 4 月 1 日から令和 12 年 3 月 31 日まで（5 年間）とします。

上記以降の管理業務については、改めて指定管理者を募集する予定です。

なお、以下の項目に該当する場合は、指定管理期間内であっても指定管理者に対して指定を取り消し、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あります。

- ① 年度末の入居者家賃収納率又は年度末の駐車場利用料金収納率が提案された目標収納率に対して 5%以上下回った場合

- ② 当該指定管理者に管理業務を行わせることにより、県営住宅の管理に重大な支障が生じると認められる場合
- ③ 指定管理者が地方自治法第 244 条の 2 第 11 項に該当する場合

6 管理に要する経費

指定管理業務に要する経費は、①管理経費、②修繕費、③自治会等への委託費等、④防災管理関係業務、⑤施設賠償保険料に区分して、水準書に基づいて費用を見積もり、提案してください（提案額は消費税率 10%（税込）で積算してください。なお、消費税率が変更となった場合は年度協定締結時に反映することとします。）。

各年度の指定管理料は、提案された額を上限として、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）毎に、管理戸数の増減を考慮の上、予算の範囲内で定めるとともに（年度により金額が減少することもあります。）、予算に応じて管理水準を見直すことがあります。

また、各年度終了時において、指定管理経費に過不足が生じても、年度協定で決定した額は変更しません（新規入居目標戸数の達成度合いに応じて精算する修繕経費部分を除く。）。

なお、「水準書」V-2の規定に基づく事業実施状況の監視・検査の結果によって、指定管理料を減額する場合があります。

(1) 指定管理料の内訳

① 管理経費

業務を行う上で必要な管理経費（人件費（生活サポーターを含む）・事務費・管理事務所賃貸料等）

② 修繕費

空家補修工事、一般修繕・緊急修繕工事、火災及び天災等の災害復旧工事、共同施設の修繕工事に必要となる経費

③ 自治会等への委託費等

住環境改善運動補助金、自衛消防組織協力金、連絡員手当、共益費の一部負担金

④ 防火管理関係業務

⑤ 施設賠償保険料

(2) 家賃収納に関するインセンティブとペナルティ

① インセンティブ

表1の現年度家賃収納率が99.60%を超えて上回った場合、99.60%を超えて上回った分の増収家賃収入額の50%に相当する額をインセンティブとして翌年度に支給します。（消費税を含む。）

過年度（1年前）家賃収納率が表1の率を5%を超えて上回った場合には、当該5%を超えて上回った分の過年度（1年前）増収家賃収入額の50%に相当する額を翌年度に支給します。

なお、指定管理期間の最終年度については、翌年度以降の指定管理者に変更がある場合のみ、現年度、過年度とも、当年度（最終年度）の1月末までの調定額に対する3月末時点の収納率をもってインセンティブを算出し、翌年度に支給します。

② ペナルティ

現年度家賃収納率が表1の率を0.3%を超えて下回った場合は、当該0.3%を超えて下回

った分の減収家賃収入額の50%に相当する額をペナルティとして翌年度納付していただきます。

過年度（1年前）家賃収納率が表1の率を5%を超えて下回った場合には、当該5%を超えて下回った分の過年度（1年前）減収家賃収入額の50%に相当する額を翌年度納付していただきます。

なお、指定管理期間の最終年度については、翌年度以降の指定管理者に変更がある場合のみ、現年度、過年度とも、当年度（最終年度）の1月末までの調定額に対する3月末時点の収納率をもってペナルティを算出し、翌年度納付していただきます。

表1

地区名	北播磨地区・西播磨地区・但馬地区・丹波地区・淡路地区
現年度家賃収納率	99.52%
過年度家賃収納率	80.21%

※ 家賃収納率＝年間家賃収納額／年間家賃調定額

※ 過年度家賃収納率の算定対象は前年度家賃に係るものに限る。

（参考）過去4か年の現年度家賃収納率及び過年度家賃収納率

地区名	年度	R2	R3	R4	R5	平均
北播磨地区・西播磨地区・但馬地区・丹波地区・淡路地区	現年度	99.02%	99.62%	99.75%	99.69%	99.52%
	過年度	71.09%	78.06%	86.48%	85.21%	80.21%

(3) 指定管理料見直し項目

① 空家補修費

空家補修費は、新規入居目標戸数を達成するために要する額とします。新規目標戸数は、北播磨地区・西播磨地区・但馬地区・丹波地区・淡路地区196戸です。

空家補修の対象となる新規入居戸数については、募集による入居のほか、建替えに伴う一時入居、集約に伴う入居、借上県営住宅からの住み替えに伴う入居、住宅交換による入居及び県が認める長期の目的外使用による入居を含むものとします（建替えに伴う本入居を含む。）。

県が支払う空家補修費は、当該年度に概算で支払った上、年度末における新規入居目標戸数の達成度合いに応じて精算します。原則、目標を上回った場合は、1戸当たりの空家補修費（525千円）に上回った戸数を乗じた額を当該年度の指定管理料に上乘せし、目標を下回った場合は、1戸当たりの空家補修費に下回った戸数を乗じた額を当該年度の指定管理料から減額します（実際の経費がこれを下回っても減額せず、上回っても増額しません。）。ただし、県の予算の状況や指定管理者の空家補修に係る特別な事情等を踏まえ、補修費を増減することが不適切な場合は、年度途中で協議の上、調整することとします。

なお、新規入居による空家補修費の支払は、当該指定管理者が行う補修工事により入居した場合に限るものとします。

② 一般修繕・緊急修繕工事等

管理戸数（前年10月1日現在）に増減が生じる場合には、県が定める1戸当たりの金額に応じて見直すものとします。

③ 生活サポーター（地区管理員）

管理戸数（前年10月1日現在）に増減が生じる場合には、県が定める1人当たりの金額に応じて見直すものとします。

④ 連絡員

管理戸数（前年10月1日現在）に増減が生じる場合には、県が定める1人当たりの金額に応じて見直すものとします。

⑤ 管理事務費

管理戸数（前年10月1日現在）に増減が生じる場合には、県が定める1戸当たりの金額に応じて見直すものとします。

(4) 指定管理料の支払

県が支払う指定管理料の額は、提案された金額を基に、指定管理者と締結する協定費用を四半期毎に支払うこととします。

指定管理者が水準書で示した水準以上で管理を行う中で、経費の節減などの指定管理者の経営努力により生み出された剰余金については、精算による返還を求めません。

(5) 駐車場の管理経費

駐車場利用料金は、一旦指定管理者の収入となり、その収入から管理経費（9,052円/区画・年）を控除した額を収益還付金として県に納付していただきます。

毎年度の管理経費の額は、駐車場区画数の増減により積算します。

収益還付金は、県と指定管理者が締結する協定書により、四半期ごとに納付していただきます。

i) 管理経費

① 維持修繕費

駐車場の維持管理、修繕工事に必要となる経費

② 自治会等管理委託費

自治会等に駐車場管理の一部を業務委託するための経費

③ 駐車場の光熱水費

④ 人件費

⑤ 事務費

ii) 利用料金の決定

駐車場の利用料金は、近傍同種の駐車場の利用料金を考慮し、県の承認を得て指定管理者が決定します。ただし、既定の利用料金を変更しない場合は、県の承認は不要です。

県が新たに駐車場を設置する場合及び利用料金を変更する必要がある場合は、指定管理者は、近傍同種の駐車場の利用料金を調査し、改めて県の承認を得た上で決定します。

iii) 利用料金の収納努力

指定管理者は、駐車場の利用料金の収納について努力することとし、県が定める収納率を上回った場合は、増収分の半額に相当する額を県への収納還付金に加算し、県が定める

収納率を下回った場合は、減収額に相当する額を指定管理者が負担し、県に納付していただきます。

iv) 未収分の取扱い

未収分については、次年度以降も収納について努力することとし、収納した場合は、収納額の半額に相当する額を県への収納還付金に加算します。ただし、iii)にて減収額に相当する額を指定管理者が負担している場合は、収納額からその額を除いた額の半額に相当する額を県への収納還付金に加算します。

なお、指定管理者としての指定期間が終了した時点における未収分については、県又は新たな指定管理者に引き継ぎます。

v) 収益還付金の精算

駐車場利用料金の上昇や新規駐車場の供用等による増収分は、増収額から管理経費を控除した額を収益還付金に加算します。指定管理者の責に帰することができない事由による駐車場利用率の低下・利用料金の変更、駐車場の廃止等による減収分は、県が負担することとします（障害者を対象とした現行の減免制度の適用に伴う減収分は除く。）。

これらの増収分・減収分については、3月末時点の調定額に基づき精算します。

vi) 外部開放

一定以上の空区画がある駐車場については、県の承認を得た上で、県営住宅の入居者以外に使用させることができます。

この場合、当該駐車場の外部開放の期間に応じて、表2の区分に従い、県への収益還付金に加算して納付いただきます。

なお、既に外部開放が実施されている駐車場においても、その期間を引き継いで表2の区分に従い、県への収益還付金に加算して納付いただきます。

表2

外部開放開始後5会計年度の間	収入分の1/2相当額
〃 6会計年度以降	収入分の3/4相当額

(参考) 外部開放

(単位：円)

住宅名	開放年度	外部開放区画数	R3		R4		R5	
			収納額	県収入	収納額	県収入	収納額	県収入
豊岡今森鉄筋住宅駐車場	R3	5	0	0	0	0	64,500	32,250
氷上石生住宅駐車場	R3	9	0	0	0	0	0	0
計		14	0	0	0	0	64,500	32,250

(6) 管理口座・区分整理

指定管理者としての業務に係る経費及び指定管理料収入は、指定管理者の専用口座で管理してください。

また、指定管理者としての業務に係る経理とその他の業務に係る経理を区分して整理してください。

(7) 家賃・敷金

県営住宅の家賃・敷金は兵庫県の口座で管理し、兵庫県の歳入として扱います。指定管理者の収入にはなりません。

7 県と指定管理者のリスク分担

県と指定管理者のリスク分担は、別表2のとおりとします。

ただし、別表2に定める事項で疑義がある場合又は別表2に定めのないリスクが生じた場合は、県と指定管理者が協議の上、リスク分担を決定するものとします。

8 応募資格

(1) 応募者資格

- ① 単独の法人又は2以上の法人・法人格を有しない社団（以下「法人等」という。）のグループであること。
- ② 共同住宅等（分譲、賃貸を問わない。）の管理実績が、令和6年4月1日現在で1,000戸以上あること（グループでの応募の場合は代表法人の実績とする。）。

(2) グループでの応募の場合の条件

- ① 複数の法人等がグループを構成して応募する場合は、代表となる法人を定めるとともに、構成団体は連帯して責任を負います。
- ② 同時に複数のグループの構成団体となることはできません。
- ③ 単独で応募した法人は、グループの構成団体となることはできません。
- ④ 代表となる法人及びグループの構成団体の変更は認めません。ただし、グループの構成団体については、業務上支障がないと県が判断した場合に限り、変更を認めることがあります。

(3) 欠格事由

以下のいずれかに該当する場合は、応募できません。なお、特定非営利活動法人については、⑦及び⑧を適用しません。

- ① 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
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続を開始している者
- ③ 申請書受付期間の最終日において、兵庫県から指名停止処分を受けている者
- ④ 兵庫県税（個人県民税及び地方消費税を除く。延滞金等の附帯金を含む。）、消費税及び地方消費税（延滞税等の附帯税を含む。）を滞納している者
- ⑤ 次に掲げる者
 - ア 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6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者が役員となり、又はその事業活動を支配する者
 - イ その者の親会社等（その者の経営を実質的に支配することが可能となる関係にある者をいう。）がアに該当する者
- ⑥ 兵庫県、他の自治体を問わず、指定管理者の取消しを受けた者
- ⑦ 直近の事業年度における確定した決算に基づく貸借対照表の繰越損失が資本等の額（資本金、資本剰余金及び利益剰余金の合計額から繰越利益剰余金及び中小企業においては役員借入金を控除した額とする。⑧において同じ。）を上回っている者
- ⑧ 直近の事業年度以前の3事業年度の全てにおいて資本等の額の20%を超える額の欠損を生じている者
- ⑨ 特定非営利活動法人については、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第42条に該当する者

(4) 欠格事由に関する注意

- ① 県議会での指定の議決を受けるまでに欠格事由に該当した場合は、その事実が判明した時点で失格とします。
- ② 県議会で指定の議決を受けてから令和7年3月31日までの間に欠格事由に該当した場合は、その事実が判明した時点で指定を取り消します。

9 申請の手続

(1) 募集要項等の配布

本募集要項、県営住宅の指定管理者が行う管理業務水準書等応募に必要な関係書類は、次のとおり配布します。

- ① 配布期間：令和6年7月22日（月）から8月9日（金）まで
受付時間は午前9時から12時まで及び午後1時から5時まで。ただし、土・日・祝日は除きます。
- ② 配布場所：兵庫県まちづくり部公営住宅管理課

(2) 申請書の提出

- ① 受付期間：令和6年9月2日（月）から同月13日（金）まで
受付時間は午前9時から12時まで及び午後1時から5時まで。ただし、土・日・祝日は除きます。
- ② 受付場所：兵庫県まちづくり部公営住宅管理課
- ③ 申請書類の提出部数：正本1部 副本10部（コピー可） 電子データ1部
- ④ 提出の方法：持参

(3) 公募説明会の開催

応募希望者に対して公募説明会を、次のとおり開催します。

- ① 開催日時：令和6年7月29日（月）午後2時から2時間程度
- ② 開催場所：兵庫県公社館1階大会議室
- ③ 主な説明事項：指定管理者が行う業務、管理に関する経費及び応募資格・条件など。
なお、公募説明会における質疑応答の内容は、説明会終了後、県のホームページに掲載する予定です。
- ④ 参加希望の方は、令和6年7月25日（木）までに、「公募説明会参加申込書」（様式7）に団体名、参加予定人数（3名まで）等を記入した上、メール（E-mail アドレス：jutakukanri@pref.hyogo.lg.jp）により送付してください。なお、申込み状況によっては、参加人数を制限する場合があります。
また、出席の際は、「管理業務水準書」等配布した資料を持参してください。

(4) 質問事項の受付

申請に当たって質問のある場合は、次のとおり受け付けます。

なお、質問に当たっては、応募関係書類を配布した時の受付番号を必ず記入してください。

- ① 受付期間：令和6年7月29日（月）から8月9日（金）まで
- ② 質問の受付方法：質問事項を「募集要項等質問書」（様式6）に記入した上、メール（E-mail アドレス：jutakukanri@pref.hyogo.lg.jp）で受け付けます。
- ③ 回答の方法：県のホームページに掲載する予定です。

(5) 申請に当たっての費用負担

申請に当たっての費用は、申請者の負担とします。

10 申請のための提出書類

(1) 申請書類

正本1部、副本10部提出のこと

※ ③～⑤については、Word、Excel 又は PowerPoint で作成した電子データを CD-R、USB メモリー等に記録させて併せて提出してください。

- ① 申請書 (様式1)
- ② 応募資格がある旨の誓約書 (様式2)
- ③ 法人等の概要 (様式3)
- ④ 指定管理料内訳書 (様式4)
- ⑤ 事業計画書 (様式5)
- ⑥ 共同住宅の管理実績
- ⑦ 法人等の定款若しくは寄附行為又はこれに準ずる書類
- ⑧ 法人の登記事項証明書
- ⑨ 法人等の事業報告書、貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書（当該年度以前の直近3か年の実績を提出してください。）
- ⑩ 法人等の事業計画書又は収支予算書（当該年度のものを提出してください。）
法人等の中期経営計画等（複数の法人等がグループを構成して応募する場合は、代表となる法人のみで可）
- ⑪ 県税の納税証明書（3）及び国税の納税証明書（その3の3）
- ⑫ 法人等の組織及び運営に関する事項を記載した書類（役員名簿、組織・運営体制に関する書類を提出してください。）

(注) 申請書類のうち、⑨、⑩及び⑫については、法人等の形態により異なりますので、それぞれ整備されているものを提出してください。

(2) 留意事項

- ① 提出書類の変更の禁止
提出された書類の内容を変更することはできません（軽微な修正を除く。）。
- ② 提出書類の取扱い
提出書類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は、提出書類の内容を無償で使用できるものとします。なお、提出書類は、理由の如何にかかわらず返却しません。
- ③ 提出書類の使用言語
提出書類の作成に当たっては、日本語及びメートル法を使用してください。
- ④ 虚偽の記載をした場合の無効
申請書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。
- ⑤ 個別接触の禁止
本県職員その他本県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、失格となることがあります。

⑥ 情報公開

提出書類は、情報公開条例（平成12年兵庫県条例第6号）の規定に基づき原則として全部公開します。

⑦ 追加資料の提出

県が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

11 選定方法

指定管理者の選定は、提案された管理に要する経費と各項目の内容について総合評価で行います。

提案された指定管理料が表3の金額を超える場合、又は著しく実現性を欠くと認められる場合は審査対象から除外します。

表3

地区名	上限額（5年間）	上限額（各年）
北播磨地区・西播磨地区・但馬地区・丹波地区・淡路地区	1,504,935千円	300,987千円

(1) 選定の手順

① 選定の手順

- ・ 申請書の受理後、兵庫県まちづくり部公営住宅管理課で資格審査を行います。
- ・ 外部学識経験者等により構成する、兵庫県営住宅指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において総合的に審査を行います。
- ・ 選定委員会の結果を受けて庁内会議において指定管理者の候補者を決定します。

② ヒアリング

- ・ 選定委員会においては、事業計画書の内容や法人の経営状況などについてヒアリングを実施する予定です（10月中旬予定）。
- ・ 開催日時、開催場所等については、資格審査終了後、該当者に通知する予定です。

(2) 評価基準（評価の項目と配点）

条例に規定する指定の基準等	評価の項目	評価の主な視点	提出書類	配点
1 公の施設の管理の業務に関する計画が、管理の業務の適切かつ確実な実施のために適切なものであること（120点）	① 県営住宅の適正な管理運営のための基本的考え方	法令遵守に基づく各種審査の厳正な運用、質の高いサービス、高齢者・障害者対応、効果的・効率的な県営住宅の人的・物的な管理運営についての基本的な考え方	事業計画 1	5
	② 県民サービスの向上のための提案	窓口業務など県民サービスの向上に繋がる提案（業務時間帯、事務所配置場所、外国人対応を含む）及び入居者からの要望（休日・夜間を含む）に迅速な対応ができる執行体制に関する提案	事業計画 2	5
	③ 社会的課題への貢献	高齢者世帯へのきめ細やかな巡回及び関係機関との連携等による包括的な高齢者世帯対策に関する提案	事業計画 3	20
		セーフティネットとして柔軟な対応を実施するための提案（ウクライナ避難民や課題を抱える妊産婦の受入等） 住民参加型のイベント（フレイル予防の推進や防犯教室等）の企画開催に関する提案		5
	④ 事故・防火・災害対策時の対応	台風や災害等緊急時における速やかな緊急対応体制	事業計画 4	5
	⑤ 業務実施体制	業務知識・経験を有する人員配置、家賃と共益費の一括徴収に係る体制整備、職務内容、組織の指揮命令系統 県民、入居者からの苦情処理体制（把握方法と内部連絡体制を含む）及び不正入居・迷惑行為・無断退去等の早期解決に向けた取組体制	事業計画 5	10
				5
	⑥ 業務の継続性	中長期（10年以上）の業務継続体制	事業計画 6	15
	⑦ 修繕業務執行体制や当該業務の監督方法	迅速、的確かつ効率的な補修を実施する施工体制、入居者の補修満足度向上に向けた補修方針（補修内容に係る説明等）、工事に係る入居者への安全配慮等安全管理に関する提案	事業計画 7	15
	⑧ 家賃等の収納業務の執行体制	家賃及び駐車場利用料金の収納率向上並びに外部開放駐車場の拡大及び利用率向上に向けた具体的方策に関する提案 滞納者の早期把握に関する提案	事業計画 8	15
10				
⑨ 費用計画の妥当性	費用計画と事業計画の整合性、費用計画の実現性	事業計画 9	10	
⑩ 個人情報の保護対策	マイナンバーをはじめとする個人情報の厳正な管理方策及び金銭管理体制に関する提案	事業計画 10	5	
2 公の施設の管理の業務を適切かつ確実に実施するために必要な経理的基礎及び技術的能力を有するものであること（15点）	⑪ 法人の経営状況	経営規模、経営の安定性、安全性、財務の安定性、会社の内部統制（コンプライアンス等）、中期経営計画等 ※将来的な経営計画も合わせて7/10/11にて評価することとし、1人でも「劣っている」と評価、もしくは過半数が「やや劣っている」と評価を行った応募者は失格とする。	決算内容 中期経営計画等	5
	⑫ 研修計画	職員の指導育成と職員研修の実施方針	事業計画 11	5
	⑬ 本県指定管理者の管理運営評価	現行の指定管理者が応募した場合、管理運営評価の内容を点数に反映。	—	5
3 特別加算（65点）	⑭ 新規入居目標戸数の実現に向けた提案と実現性 （実現性：取組みに経費が発生する場合の見積と経費負担者）	㉞ 空き住戸の期間を短くする工夫	事業計画 12	35
		㉟ 入居辞退者を少なくする工夫		
		㊱ 不人気・常時募集住戸の入居に向けた工夫		
		㊲ その他入居率向上に向けた提案		
	⑮ 地域コミュニティの活性化に関する提案と実現性（自治会及び民間事業者等との連携内容を含む）	㉞ 集会所の活用案	事業計画 13	20
㉟ 広場や駐車場の活用案				
⑯ 子育て世帯を支援する県営住宅とする提案と実現性	子育て世帯を支援する県営住宅とする提案	事業計画 14	5	
⑰ SNSなどITを活用した住宅管理や団地活性化に関する提案と実現性	入居者の利便性向上や団地活性化に関する提案	事業計画 15	5	
合 計				200

※ 上記の評価の主な視点に係る内容は必ず記入してください。

※ ⑪法人の経営状況については、選定委員会委員が1人でも1点以下の評価を行った場合、若しくは選定委員会委員の過半数が2点以下の評価を行った場合は失格とします。

(3) 指定管理料の評価と総合評価

提案された指定管理料については、「30 点×最低提案額／各応募者の提案額」により算出した点数を、(2)の評価基準の 200 点に加算して評価します。

(4) 選定結果の通知・公表

選定結果については令和 6 年 10 月下旬（予定）に申請者全員に対して郵送にて通知するとともに、兵庫県ホームページにおいて公表する予定です。

なお、選定委員会については、非公開とします。

12 募集スケジュール（予定）

- ・ 募集要項配布期間 令和 6 年 7 月 22 日（月）～ 8 月 9 日（金）
- ・ 公募説明会 令和 6 年 7 月 29 日（月）
- ・ 質問事項の受付期間 令和 6 年 7 月 29 日（月）～ 8 月 9 日（金）
- ・ 申請書受付期間 令和 6 年 9 月 2 日（月）～ 同月 13 日（金）
- ・ 選定委員会ヒアリング 令和 6 年 10 月中旬
- ・ 指定管理者候補者の決定 令和 6 年 10 月下旬
- ・ 仮協定の締結 令和 6 年 11 月上旬
- ・ 議会における議決 令和 6 年 12 月中旬
- ・ 基本協定の締結 令和 6 年 12 月下旬
- ・ 指定管理者による管理の開始 令和 7 年 4 月 1 日

※ スケジュールは公募状況等により一部変更することがあります。

13 協定の締結

(1) 仮協定の締結

県は、指定管理者の候補者に選定された事業者に対して、県営住宅の指定業務を委託する旨の仮協定を締結した上で、県議会による指定管理者の指定の議決を受けます。

なお、県議会において、指定の議決がされない場合又は否決された場合、指定を受けることができませんが、その場合、県は一切の費用補償をしません。

(2) 基本協定と年度協定の締結

県は、県議会の議決後、包括的な事項を定めた基本協定及び各年度の実施事項を定めた年度協定を締結します。

【基本協定】

① 総括的事項

（協定の趣旨・目的、指定管理者が行う業務の内容、指定管理期間、事業計画、責任者及び必要な職員の配置など）

② 管理業務の履行に関する事項

（関係法令の遵守、管理業務の履行における管理者の義務、物品類の使用・帰属、個人情報取扱いなど）

③ 指定管理料に関する事項

（指定管理料の支払方法、指定管理者の経理に関する事項など）

④ 業務の報告及び監督に関する事項

（業務の実施状況に関する報告、事故の場合等の報告に関する事項、県による検査・監督

に関する事項など)

- ⑤ 指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項
(指定の取消し及び管理業務の停止を行う場合、指定の取消し等による損害賠償に関する事項など)
- ⑥ 指定管理期間終了後に伴う措置に関する事項
(原状回復に関する事項、事務の引継ぎに関する事項など)
- ⑦ 個人情報の保護に関する事項
- ⑧ 情報の公開に関する事項
- ⑨ その他の事項
(権利義務の譲渡の禁止、疑義の決定など)

【年度協定】

- ① 年度協定の目的・期間
- ② 指定管理料に関する事項
- ③ その他必要な事項

(3) 協定が締結できない場合の措置等

指定管理者が、協定の締結までに次のいずれかに該当するときは、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 財務状況の悪化により、管理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、管理業務の履行が確実にないと認められるとき。
- ④ 応募資格を喪失したとき。

14 その他の事項

(1) 準備期間中の業務

指定管理者は、仮協定締結後、管理業務開始までの準備期間中に、現在、県営住宅の管理業務を行っている指定管理者からの業務引継と、指定管理者内における研修等、令和7年4月から円滑に管理を開始できるよう、万全の準備を進めてください。

なお、準備に係る経費については、指定管理者の負担とします。

(2) 業務の継続が困難になった場合の措置

指定管理者は、業務継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合は、速やかに県に報告しなければなりません。その場合の措置については、次のとおりです。

① 指定管理者の責に帰すべき事由による場合

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又はそのおそれが生じた場合には、県は指定管理者に対して必要な改善措置を講じるよう指示し、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることができます。この場合、指定管理者がその期間内に改善することができなかった場合には、県は指定管理者の指定を取り消し、又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができます。

② 指定が取り消された場合等の賠償

前記①により指定管理者の指定が取り消され、又は業務の全部若しくは一部が停止された場合、指定管理者は、兵庫県に生じた損害を賠償しなければなりません。

③ 不可抗力等による場合

不可抗力その他県又は指定管理者の責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、県と指定管理者は、業務継続の可否等について協議を行い、継続が困難と判断した場合、県は指定管理者の指定の取消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができます。この場合、県は指定管理者に生じた損害は賠償しません。

(3) 実績評価及び指定の取消し

県は、指定管理業務の水準を確認するため、事業報告書や実地調査の結果等に基づき実績評価を行います。

実績評価の結果、指定管理業務が管理水準書や協定に定める基準を満たしていないと認められるときは、県は必要な改善措置を講じるよう指示し、それでも改善が見られない場合は、指定を取り消すことができるものとします。

また、暴力団員を業務統括者若しくは従業員としている場合又は暴力団若しくは暴力団関係者（暴力団員及び暴力団に協力し又は関与する等、これと交わりを持つ者をいう。）と社会的に非難されるべき関係を有していることが判明するなど社会的信用を損なうこと等により、指定管理者としてふさわしくないと認められるときは、県は指定管理者の指定を取り消すことがあります。

(4) その他協議すべき事項

協定書に定めない事項及び疑義が生じた場合については、県と指定管理者の双方は、誠意を持って協議を行うものとします。

(5) 業務の引き継ぎについて

指定管理者は、指定管理期間の終了又は指定の取消しにより次期指定管理者に業務を引き継ぐ場合、円滑な引継ぎに協力しなければなりません。

15 関係書類提出先・問合せ先

〒650-0011

神戸市中央区下山手通4-18-2

兵庫県まちづくり部公営住宅管理課（兵庫県公社館3階）

電話：078-230-8460

FAX：078-230-8466

E-mail：jutakukanri@pref.hyogo.lg.jp

https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks28/wd29_000000011.html

受付時間：午前9時～12時 午後1時～5時

（ただし、土・日曜日、祝日の受付は行いません）

別表1

指定管理者が管理を行う県営住宅一覧

(令和6年4月1現在)

住宅名	所在地	構造	棟数	管理戸数	駐車場区画
アメニティコート西明石住宅	673-0012 明石市和坂208番地の3	高層	2	65	0
洲本物部鉄筋住宅	656-0051 洲本市物部3丁目9番56	中耐	1	32	87
洲本物部住宅	656-0051 洲本市物部3丁目9番56	中耐	2	62	
洲本下内膳鉄筋住宅	656-0016 洲本市下内膳西ノ内	中耐	5	12	17
洲本宇原鉄筋住宅	656-0054 洲本市宇原755-1	中耐	3	90	0
洲本上加茂鉄筋住宅	656-0015 洲本市上加茂72-1	中耐	4	100	31
洲本下内膳テラス住宅	656-0016 洲本市下内膳西ノ内464-2	簡2	5	30	0
五色広石鉄筋住宅	656-1334 洲本市五色町広石中235-2	中耐	2	36	13
五色都志鉄筋住宅	656-1301 洲本市五色町都志285-8	中耐	1	20	15
相生若狭野高層住宅	678-0082 相生市若狭野町八洞370番地	高層	2	68	68
相生若狭野鉄筋住宅	678-0082 相生市若狭野町八洞374番地1	中耐	1	40	40
豊岡高層鉄筋住宅	668-0064 豊岡市高層570-23	中耐	1	20	20
豊岡今森鉄筋住宅	668-0851 豊岡市今森281番地の1	中耐	1	54	54
日高国府高層住宅	669-5331 豊岡市日高町上石234-1	高層	1	78	78
出石望台台鉄筋住宅	668-0262 豊岡市出石町細見850	中耐	1	27	27
豊岡一本松住宅	668-0873 豊岡市庄境977-1	高層・中耐	1	87	87
竜野菅田鉄筋住宅	679-4134 たつの市菅田町山1番地の1、1番地1-3	中耐	3	39	0
龍宮中臣住宅	679-4152 たつの市揖保町中臣130番地の1、1619番地	中耐	2	99	99
新宮船渡鉄筋住宅	679-4326 たつの市新宮町船渡57番地の1	中耐	1	60	60
新宮中野住宅	679-4327 たつの市新宮町中野177-1	準耐	1	36	36
新宮向畑住宅	679-4313 たつの市新宮町新宮1088	中耐	1	60	60
赤穂尾崎鉄筋住宅	678-0221 赤穂市尾崎字本水尾3104の5	中耐	3	90	69
赤穂中広鉄筋住宅	678-0232 赤穂市中広1070、1077-3	中耐	4	71	62
赤穂千鳥高層住宅	678-0232 赤穂市中広1576番地の32、74	高層	3	216	216
赤穂湯ノ内鉄筋住宅	678-0252 赤穂市大津652番地の3	中耐	1	35	45
西脇谷町鉄筋住宅	677-0051 西脇市谷町108-1	中耐	2	44	
西脇谷町住宅	677-0051 西脇市谷町山王東108-1、3	中耐	2	59	103
西脇鹿野住宅	677-0033 西脇市鹿野町554番地の2	準耐	16	33	33
西脇日野ヶ丘住宅	677-0012 西脇市富吉町南下ノ山249番地の12	高層	1	84	84
西脇蒲江住宅	677-0021 西脇市蒲江577番地	中耐	1	41	46
旭ヶ丘住宅	677-0056 西脇市坂波町695、697、698、699	簡平・木平	7	11	0
西脇鹿野テラス住宅	677-0033 西脇市鹿野町1142-5	簡2	16	31	0
三木大塚鉄筋住宅	673-0413 三木市大塚2丁目3-45	中耐	4	150	0
三木高木鉄筋住宅	673-0435 三木市別所町高木70	中耐	7	200	148
三木大塚第2鉄筋住宅	673-0413 三木市大塚2丁目3-26	中耐	2	26	0
三木朝日ヶ丘鉄筋住宅	673-0441 三木市別所町朝日ヶ丘1-141	中耐	1	36	
三木朝日ヶ丘住宅	673-0441 三木市別所町朝日ヶ丘1-141	中耐	1	36	64
吉川渡瀬住宅	673-1129 三木市吉川町渡瀬106	簡平	4	10	0
小野垂井鉄筋住宅	675-1331 小野市神明町417-4	中耐	2	50	35
小野神明住宅	675-1331 小野市神明町417-4	高耐	2	85	
小野田園町鉄筋住宅	675-1338 小野市田園町859番地の1	中耐	2	75	
小野田園町住宅	675-1338 小野市田園町859番地の1	中耐	1	30	105
小野新部住宅	675-1355 小野市新部町1丁目1320	簡平	2	2	0
社稷原鉄筋住宅	673-1463 加東市稷原333-4	中耐	2	70	53
社上中鉄筋住宅	673-1464 加東市社上2丁目16	中耐	5	80	41
東条森テラス住宅	673-1322 加東市森898	簡2	2	6	0
八千代下野間住宅	677-0122 多可郡多可町八千代区下野間33番地349	準耐	1	21	21
加西北条鉄筋住宅	675-2312 加西市北条町北条452-3	中耐	3	51	51
加西東高層住宅	675-2321 加西市北条町東高層1161-1	高層	1	35	89
加西東高層鉄筋住宅	675-2321 加西市北条町東高層1161-1	中耐	2	43	
加西段下住宅	675-2241 加西市段下町字開き	簡平	1	1	0
太子天満山鉄筋住宅	671-1503、671-1505 播磨郡太子町天満山91-2、原530-57	中耐	7	230	140
上郡播磨科学公園都市高層住宅	678-1205 赤穂郡上郡町光都2丁目20	高層	1	54	54
南光徳久住宅	679-5211 佐用郡佐用町徳久字重近637	木平	8	3	0
山崎三谷鉄筋住宅	671-2524 宍粟市山崎町三谷向山577-7、57-4	中耐	3	36	77
山崎横須鉄筋住宅	671-2518 宍粟市山崎町横須102	中耐	1	27	33
山崎三谷テラス住宅	671-2524 宍粟市山崎町三谷向山80-3	簡2	11	32	0
一宮須行名鉄筋住宅	671-4133 宍粟市一宮町須行名866番地205	中耐	1	21	21
浜坂三谷テラス住宅	669-6747 美方郡新温泉町三谷字下河原49	簡2	8	16	0
温泉町テラス住宅	669-6821 美方郡新温泉町湯	簡2	5	8	0
八鹿園木鉄筋住宅	667-0044 養父市八鹿町園木615-74	中耐	1	2	0
八鹿伊佐鉄筋住宅	667-0012 養父市八鹿町伊佐335	中耐	2	36	36
八鹿伊佐テラス住宅	667-0011 養父市八鹿町浅間1255-3	簡2	1	1	0
養父広谷上箇鉄筋住宅	667-0115 養父市上箇ノ前448-2	中耐	1	24	18
養父広谷上野テラス住宅	667-0131 養父市上野1288	簡2	5	14	0
大屋樽見テラス住宅	667-0302 養父市大屋町樽見10-2	簡2	6	3	0
和田山牧田住宅	669-5261 朝来市和田山町牧田カメナシ1656-1	高耐	1	25	19
氷上成松鉄筋住宅	669-3601 丹波市氷上町成松字高畑500-7	中耐	4	80	0
氷上石生住宅	669-3464 丹波市氷上町石生1051番地	準耐	1	24	24
市島中竹田鉄筋住宅	669-4302 丹波市市島町中竹田4510番地	中耐	1	30	30
柏原南多田住宅	669-3309 丹波市柏原町柏原字下角2984-1	高層	1	130	130
篠山吹上鉄筋住宅	669-2344 丹波篠山市吹上70-2	中耐	1	65	65
篠山乾新町鉄筋住宅	669-2335 丹波篠山市乾新町175-1	中耐	1	21	21
篠山種ヶ坪住宅	669-2437 丹波篠山市種ヶ坪赤早瀬甲57番	中耐	1	50	50
津名塩尾鉄筋住宅	656-2141 淡路市塩尾字古川井手749-8	中耐	4	40	90
津名塩尾住宅	656-2141 淡路市塩尾字古川井手749-8	中耐	1	35	16
津名志筑テラス住宅	656-2131 淡路市志筑2681-18	簡2	3	15	0
津名中田鉄筋住宅	656-2163 淡路市中田50-2	中耐	2	60	60
北淡青波鉄筋住宅	656-1602 淡路市青波2092	中耐	1	20	20
北淡浅野南鉄筋住宅	656-1741 淡路市浅野南59-1	中耐	2	65	65
一宮北山第2鉄筋住宅	656-1512 淡路市北山10-1	中耐	1	20	20
一宮尾崎鉄筋住宅	656-1501 淡路市尾崎1743-1	中耐	1	21	21
東浦久留麻鉄筋住宅	656-2311 淡路市久留麻18-3	中耐	3	80	80
東浦久留麻第2鉄筋住宅	656-2311 淡路市久留麻31-19	中耐	1	20	16
緑広田鉄筋住宅	656-0131 南あわじ市広田中筋宇森ヶ内679-4	中耐	1	22	22
緑文鉄筋住宅	656-0152 南あわじ市緑文長田281-1	中耐	1	24	24
三原榎列鉄筋住宅	656-0405 南あわじ市榎列松田748-1	中耐	2	40	40
西淡志知鉄筋住宅	656-0326 南あわじ市志知南4-1	中耐	1	3	6
南淡賀集鉄筋住宅	656-0512 南あわじ市賀集立川瀬3-2	中耐	1	22	22
南淡福良鉄筋住宅	656-0503 南あわじ市福良丙39	中耐	1	40	0
合計			240	4,296	3,277

注1 管理戸数は建替事業等の実施により増減する事があります。

注2 駐車場区画数は、増減する可能性があります。

別表 2

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		○
法令の変更	施設管理に影響を及ぼす法令の変更		○
税制の変更	消費税率の変更	○	
	前記を除く施設管理に影響を及ぼす税制の変更		○
支払い遅延	指定管理者の責に帰すことのできない理由により県からの経費の支払い遅延によって生じた事由	○	
	前記の場合以外		○
不可抗力	災害救助法の指定を受けた被害（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災）による施設、設備の修復による経費の増加	○	
	災害救助法の指定を受けない自然災害及び県又は指定管理者のいずれの責に帰することのできない場合の施設、設備の修復による経費の増加		○
書類の誤り	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		○
入居者や第三者への賠償	指定管理者の責による犯罪や事故等により入居者や第三者に損害を与えた場合		○
事業終了時の費用	指定管理者業務の期間が終了した場合又は指定管理者が指定期間中において業務を廃止した場合に必要な費用		○
感染症対策等に伴う業務停止	災害、テロ、暴動、感染症対策等に伴う業務停止に伴う運営リスク	協議事項	