

三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅

指定管理者募集要項

(ブロック共通)

平成25年7月

三重県県土整備部住宅課

三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅 指定管理者募集要項

三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（以下「県営住宅」という。）の管理運営業務を効果的かつ効率的に実施するため、地方自治法（昭和22年法律第67号、以下「地方自治法」という。）第244条の2第3項、三重県営住宅条例（平成9年三重県条例第52号、以下「三重県営住宅条例」という。）第51条第1項及び三重県特定公共賃貸住宅条例（平成8年三重県条例第28号、以下「三重県特定公共賃貸住宅条例」という。）第30条第1項の規定に基づき、次のとおり指定管理者の募集を行います。

1 指定管理者募集の目的

(1) 指定管理者制度活用の目的（期待する効果）

県営住宅等が公の施設として公共性を有することを十分に理解し、その趣旨を尊重しながら、自らの創意工夫を活かし、県営住宅等の設置目的に従って施設の効用を最大限に発揮させ、県がめざす施策の実現に寄与する。

(2) 施設の設置目的（役割）

住宅に困窮する低額所得者（特定公共賃貸住宅にあっては中堅所得者）に対して県営住宅等を供給し、これを低廉な家賃で賃貸することにより、県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。

(3) 施設運営の基本的な方向性（運営方針）

入居者に対するサービスの向上及び経費の縮減を図り、もって県民福祉の一層の増進を図る。

2 施設の概要

管理対象となる団地の団地名、戸数及び所在地は、添付資料「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅管理業務仕様書別表（北勢ブロック、中勢伊賀ブロック、南勢ブロック、東紀州ブロック）」のとおりです。

3 指定管理者が行う管理の基準

指定管理者は、『添付資料「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅管理業務仕様書（ブロック共通）」、「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅管理業務仕様書別表（北勢ブロック、中勢伊賀ブロック、南勢ブロック、東紀州ブロック）」、「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅管理マニュアル」及び「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅三重県営住宅条例関係諸規定集（ブロック共通）」』に沿って、県営住宅を適正に管理するものとします。

(1) 管理を通じて取得した個人情報の取扱い

指定管理者は、三重県個人情報保護条例（平成14年三重県条例1号）第13条第4項で準用する同条第1項から第3項までの規定を遵守し、個人情報適切に保護されるよう配慮するとともに、県営住宅の管理に関して知り得た情報を漏らし、又は不当な目的に使用してはなりません。

(2) 管理に関する情報の公開

指定管理者は、三重県情報公開条例（平成11年三重県条例第42号）の趣旨にのっとり、県営住宅の管理に関して保有する情報について、公開に関する規程を整備する等、情報公開に対応してください。

(3) 県施策への協力

本県では、防災・減災対策の推進、支え合いの福祉社会づくり、人権が尊重される社会づくり、男女共同参画の社会づくりなどの施策を進めており、これらの施策について十分理解していただくとともに、県に協力し寄与してください。

(4) 関係法令の遵守

指定管理者が県営住宅の管理業務を行うにあたっては、次の関係法令を遵守していただきます。

- 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）
- 三重県営住宅条例（平成9年三重県条例第52号）
- 三重県特定公共賃貸住宅条例（平成8年三重県条例第28号）
- その他県営住宅を管理するための業務に関連するすべての法令等

(5) 暴力団等による不当介入への対応

指定管理者は、管理業務を実施するにあたり、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係法人等による不当介入（指定管理者に対して行われる契約履行に関する不当要求（応ずべき合理的な理由がないにもかかわらず行われる要求をいう。）及び妨害（不法な行為等で、管理業務の履行の障害となるものをいう。））を受けたときは、次の対応を行ってください。

- ア 断固として不当介入を拒否すること
- イ 警察に通報するとともに捜査上必要な協力をすること
- ウ 県に報告すること
- エ 暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係法人等による不当介入を受けたことにより管理業務に支障が生じる等の被害が生じるおそれがある場合は、県と協議を行うこと

4 指定管理者が行う業務の範囲

(1) 三重県営住宅条例第52条及び三重県特定公共賃貸住宅条例第31条で規定する指定管理者が行う業務の具体的な内容は、添付資料「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅管理業務仕様書（ブロック共通）」及び「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅管理マニュアル」のとおりです。

(2) 指定期間を通じて達成すべき成果目標

- ア 建物等の点検確認（毎月2回以上）
- イ 迅速かつ誠実な対応（1時間以内）

(3) その他

- ア 添付資料「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅管理業務仕様書別表（北勢ブロック、中勢伊賀ブロック、南勢ブロック、東紀州ブロック）」のとおり三重県内を4つのブロック（北勢、中勢伊賀、南勢、東紀州）に分けて指定管理者を指定しますので、申請者は希望するブロックを申請してください。
- イ 指定管理者の指定の申請は、複数のブロックについて行うことができます。

5 指定管理者の指定の予定期間

(1) 指定の期間は、平成26年4月1日から平成31年3月31日までの5年間を予定しています。

(2) この指定の期間は、県議会での議決により確定することとなりますので、ご留意ください。

(3) 指定管理者に指定されて以降、管理開始の前日（平成26年3月31日）まで、指定管理業務を円滑に行うための職員の派遣及び事務引継ぎを無償で行っていただきます。

6 管理に要する経費等

(1) 指定管理に係る指定管理料

県が指定管理中に支払う施設の管理に要する経費（以下「指定管理料」という。）は、添付資料「指定管理料予算額」に示す額を上限とします。

なお、各年度において県が指定管理者に支払う指定管理料は、各会計年度の予算の範囲内において別途締結する年度協定に基づき支払います。

(2) その他

- ア 指定管理料の支払時期や方法、管理口座等の細目的事項については、別途協定にて定めます。

イ 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の業務の会計と区分してください。

7 申請資格

申請の資格を有する者は、指定期間中、安全円滑に施設を管理し、かつ、上記「1(2)施設の設置目的」をより効果的・効率的に達成することのできる法人その他の団体(以下「法人等」という。)又は複数の法人等の共同する団体(以下「共同体」という。)であって、次に掲げるすべての要件を満たす者とし、個人での応募は受け付けません。

- (1) 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、当該処分の日から起算して2年を経過しない法人等でないこと。
- (2) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない法人等であること。
- (3) 三重県の入札参加資格(指名)停止の期間中でないこと。
- (4) 三重県物件関係落札資格停止要綱により落札資格停止措置を受けている期間中でないこと及び同要綱に定める落札資格停止要件に該当しないこと。
- (5) 三重県が賦課徴収するすべての税並びに消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (6) 次のアからエまでのいずれかに該当する法人等でないこと。
 - ア 会社法(平成17年法律第86号)に基づく特別清算の申立てがなされた法人等及び開始命令がされている法人等(平成17年6月改正前の商法(明治32年法律第48号)に基づく会社整理若しくは特別清算の申立て又は通告がなされた法人等及びその開始命令がされている法人等を含む。)
 - イ 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がなされた法人等及びその開始決定がされている法人等
 - ウ 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がなされた法人等及びその開始決定がされている法人等(同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係るものを含む。)
 - エ 破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続開始申立てがなされた法人等及びその開始決定がされている法人等(同法附則第3条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係るものを含む。)
- (7) 法人等又はその役員等(法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所等(常時業務等の契約を締結する事務所をいう。)を代表する者を、法人以外の団体である場合にはその団体の代表者又は役員をいう。以下同じ。)が次に掲げる全ての要件を満たすものであること。
 - ア 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。)又はその利益となる活動を行う法人等でないこと。
 - イ 暴力団又は暴力団の構成員(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。)の統制の下にある法人等でないこと。
 - ウ 法人等でその役員等のうちに暴力団の構成員等となっている者がいないこと。
 - エ 法人等でその役員等のうちに暴力団又は暴力団関係者を経営に実質的に関与させ、不正に財産上の利益を得るために利用し、又は暴力団関係者に対して金銭、物品、その他の財産上の利益を不当に与えている者がいないこと。
 - オ 法人等でその役員等のうちに暴力団又は暴力団関係者が開催するパーティー等その他の会合(以下「会合等」という。)に出席し、若しくは自らが開催する会合等に暴力団関係者を招待したりするような関係、又は暴力団関係者と会食、遊戯、旅行、スポーツ等を共にするような交遊関係などを有している者がいないこと。
 - カ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条の観察処分の決定を受けた者がいないこと。

キ 宅地建物取引業法第65条第2項又は第4項の規定による業務の停止を受けている者がいないこと。

ク 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条の観察処分を受けた団体の役職員又は構成員がいないこと。

(8) 役員等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でないこと。

(9) 「三重県の締結する物件関係契約からの暴力団等排除措置要綱」別表第1に掲げる要件に該当していないこと。

(10) 三重県議会の議員、知事、副知事並びに地方自治法第180条の5第1項及び第2項に規定する委員会の委員又は委員が、無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準ずべき者、支配人及び清算人（以下「無限責任社員等」という。）に就任していない法人等であること。ただし、三重県議会の議員以外の者について、県が資本金、基本金その他これらに準ずるものの2分の1以上を出資している法人等の無限責任社員等に就任している場合を除く。

(11) 当指定管理者の選定を行う委員が属している法人等ではないこと。

(12) 申請日において、一級建築士が1名以上在籍していること。ただし、複数ブロックの申請を行う場合は、兼務可とする。

(13) 管理実績等の要件として、次のア又はイに該当する者であること。

ア 申請日において三重県内に本店を有し、かつ主たる事務所等を有する（建設業者の場合は主たる営業所を有する）法人等であり、共同住宅（分譲、賃貸を問わない。以下同じ。）の管理業務を3年以上行っている者（共同体の構成員であった者で、出資比率が20%以上であったものを含む。）で、かつ、共同住宅の管理実績戸数が50戸以上（東紀州ブロックは15戸以上）であること。

また、「主たる事務所」「主たる営業所」とは、活動の本拠地として商業登記法に基づく本店登記がなされている等、公的な証明ができるものであること。

イ 共同体にあっては、申請日において、その構成する団体のうち当該取りまとめ者（出資額の割合が最大のものをいう。）について、前記アの要件を満たすものとする。

また、共同体については、建設業界で通常に行われている共同企業体の方式に準じて構成すること。

8 指定の申請の手続き

申請に関して必要となる経費は、すべて申請者の負担とします。また、提出された書類は、正本1部を三重県が保持することとし、副本8部は、指定管理者の候補者（以下「指定管理候補者」という。）を選定後、申請者との協議により、返却又は廃棄します。

(1) 募集要項並びに仕様書等の配布等

募集要項並びに仕様書等（以下「募集要項等」という。）は次のとおり配布します。『配布した募集要項等は、募集説明会の当日に使用しますので持参してください。』

ア 配布期間

平成25年8月7日（水）から平成25年8月21日（水）まで（土曜日、日曜日を除きます。）の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までの間を除きます。）とします。

イ 配布場所

三重県津市広明町13番地（三重県本庁舎4階）

三重県県土整備部住宅課住宅管理班

電話 059-224-2703

FAX 059-224-3147

電子メール jutaku@pref.mie.jp

ウ 配布方法

募集要項等は、上記イの配布場所で直接受け取ってください。なお、郵送を希望する場合には、郵便、ファクシミリ又は電子メールのいずれかで（平成25年8月16日（金）午前11

時までには必着)お申込みください。着払いの小包で発送します。

また、募集要項については、三重県ホームページからもダウンロードすることができます。

アドレス (<http://www.pref.mie.lg.jp/JUTAKU/HP/kenju/sitei.htm>)

ただし、一部ダウンロードできない資料がありますので、募集要項等は必ず紙資料を受け取ってください。

(2) 募集説明会の開催

募集説明会を、次により開催しますので、指定管理者指定申請書の提出を予定している法人等及び共同体は、必ず「指定管理者募集説明会参加申込書(別紙様式6)」により参加申込をして参加してください。当説明会に参加していなかった法人等及び共同体は、指定管理者指定申請書を提出することができません。

ア 日時

平成25年8月23日(金) 午後1時30分~午後3時30分(予定)

(ただし、応募者多数の場合は、2班に分けることがあります。)

イ 開催場所

三重県津市栄町1丁目891

三重県合同ビル4階 G401会議室

ウ その他

参加を希望する法人等及び共同体は、平成25年8月21日(水)までに「指定管理者募集説明会参加申込書」によりお申し込みください。

(3) 質問事項の受付及び回答

この募集要項の内容等に関する質問がある場合には、別紙様式7により提出してください。

ア 質問の提出

(ア) 受付期間

平成25年8月26日(月)午前9時から平成25年8月29日(木)正午まで

(イ) 受付場所 質問書の提出先は、上記(1)-イと同じです。

(ウ) 受付方法 質問は、別途様式の質問書(別紙様式7)に記入のうえ、持参又は郵送、ファクシミリ、電子メールのいずれかで提出するものとし、口頭による質問は一切受け付けません。『電子メールの場合は、送信の表題を「指定管理者・質問書」とし添付ファイル形式でお願いします。』

イ 質問に対する回答

(ア) 回答方法

ファクシミリ又は電子メールにて、質問者に回答します。なお、当該回答については、随時、三重県ホームページで公表するとともに、下記により閲覧することもできます。

(イ) 閲覧期間

平成25年9月4日(水)から平成25年9月12日(木)までの午前9時から午後5時までとします。(土曜日、日曜日を除きます。)

(ウ) 閲覧場所

上記配布場所と同じです。

(4) 申請書類の受付

ア 受付期間 平成25年9月4日(水)から平成25年9月12日(木)まで
(土曜日、日曜日を除きます。)

イ 受付時間 午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までの間を除きます。)

ウ 提出方法 持参又は郵送にて提出してください。ただし、郵送の場合は書留郵便を用い、平成25年9月12日(木)午後5時必着とします。

エ 提出場所 申請関係書類の上記(1)-イと同じです。

オ 提出部数 申請書及び事業計画書等添付書類をA4版用紙に両面印刷し、正本1部、副本8部

を提出してください。

なお、事業計画書の要旨は、三重県ホームページに掲載できるようPDFファイル様式でも提出してください。

カ 提出書類

申請にあたっては、一ブロックにつき次の書類を提出してください。

なお、複数のブロックを申請することができますが、ブロック毎に次の書類を提出していただく必要がありますのでご注意ください。

また、県が必要と認める場合は、追加資料の提出を求める場合もあります。

(ア) 指定申請書(別紙様式1)

(イ) 事業計画書(別紙様式4)

(ウ) 事業計画書の要旨(別紙様式5)

本県では、申請者が指定管理者になっていただいた場合の公共サービスの水準とコスト等の内容について、県民にわかりやすく示すこととしていますので、上記(イ)の事業計画書の要旨(別紙様式5)をA4用紙1~2枚程度にまとめたものを、PDFファイル様式で作成してください。

(エ) 上記「7 申請資格」に掲げる全ての要件を満たす旨の宣誓書(別紙様式2)

なお、上記7(7)、(8)に記載の申請資格に関し、場合によっては役員等に係る住民票又は住民票記載事項証明書の提出を求める場合があります。

(オ) 法人等の定款若しくは寄附行為又はこれらに準ずる書類

(カ) 法人にあつては当該法人の登記簿謄本及び印鑑証明書(申請日前3ヶ月以内に取得したもの)

(キ) 法人以外の団体にあつては代表者の住民票の写し(申請日前3ヶ月以内に取得したもの)

(ク) 申請書を提出する日の属する事業年度の事業計画書及び収支予算書又はこれらに準ずる書類

(ケ) 申請書を提出する日の属する事業年度の直近3年間の事業報告書、収支決算書若しくは損益計算書、貸借対照表及び財産目録又はこれらに準ずる書類

(コ) 役員等の名簿(氏名及び生年月日並びに住所又は居所を記載したものをいう)及び履歴を記載した書類

(サ) 法人等の概要がわかる書類(別紙様式3)

(シ) 消費税及び地方消費税についての「納税証明書(その3 未納税額がないこと用)」「(税務署が過去6ヶ月以内に発行したもの)の写し

(ス) 「納税確認書」(三重県の県税事務所が過去6ヶ月以内に発行したもの)の写し

(セ) 資格(一級建築士)取得者の免許等の写し

上記提出書類のうち、申請者に原本が存在し、県にはその写しを提出するものについては、当該書類の末尾空白部分に、次の「例」を参考とした原本証明を行い提出してください。

「例」

本書は、原本と相違ないことを証明します。

申請団体名 _____

代表者名 _____

社印

代表者印

キ 提出書類の扱い

(ア) 一申請者は、一ブロックにつき一提案しか行えないものとします。ただし、複数のブロックを申請することができます。

(イ) 県に提出された申請書類の著作権は、当該申請者に帰属します。ただし、県は、審査結果の公表その他必要な場合には、申請書類の全部又は一部を無償で使用し、又は提出書類の内

容を複製、改変等して使用できるものとします。

- (ウ) 受付期間後における関係書類の提出、再提出及び差し替えは原則認めません。
- (エ) 書類作成のため県が配布した資料を公表または使用することはできません。
- (オ) 募集要項において求める内容以外の書類については、受理しません。
- (カ) 提出された書類は、三重県情報公開条例第2条第2項に規定する公文書に該当することとなり、情報公開の請求がされた場合、同条例の規定に基づき、情報公開の手続きを行いますので、予め、ご承知おきください。

(5) 使用言語等

申請その他指定管理者の選定に係る手続において使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨及び日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限ります。

(6) 申請の辞退

申請受付後に辞退する場合は、「辞退届」（別紙様式8）を提出してください。

9 指定管理者の選定

(1) 申請資格の審査

指定申請書等の受付後、事務局が応募者の参加資格要件を満たしているかの審査を行います。

(2) 申請者名等の公表

上記(1)に掲げる申請資格の審査を通過したものについては、審査過程の透明性を確保するため、申請者の名称及び上記「8(4)カ 提出書類」で提出のあった事業計画書の要旨を三重県ホームページなどで公表します。

(3) 選定委員会の設置及び審査・選定

指定管理者の選定については、その選定過程や手続きの透明性・公正性を高めていくため、外部の有識者等による三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅指定管理者選定委員会を設置し、提出された事業計画書等の審査及びヒアリングを実施のうえ、下記(4)の選定基準等に基づいて総合的な審査を行い、最適と認められる法人等を指定管理候補者として選定します。

(4) 選定基準等

申請者から提出された事業計画書等については、別添「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅指定管理業務の指定管理者選定に係る審査基準及び配点について」に基づき、審査を行います。

(5) 審査の方法

指定管理候補者の審査選定については、次の2段階審査により行います。

ア 第1次審査（書面審査）

上記(1)の申請資格の審査を通過した申請者及び下記「(6)失格事項」に該当しない申請者を対象に、選定委員会が提出された事業計画書等の書面審査を行い、第2次審査の対象として3団体程度を選定します（平成25年9月下旬頃、津市内にて実施予定）。但し、申請者が3団体以内の場合は、第1次審査は行いません。

なお、申請者は第1次審査に立ち会っていただく必要はありません。また、審査の結果は、審査終了後速やかに、書面で通知します。

イ 第2次審査（ヒアリング審査）

第1次審査を通過した申請者を対象に、選定委員会によるヒアリング審査を行います。ヒアリング審査の日時、場所等については、該当する申請者に対して書面で通知します（平成25年10月上旬頃、津市内にて実施予定）。

(6) 失格事項

次の要件に該当した場合は、その申請者を選定審査の対象から除外します。

- ア 申請者及び申請者の代理人並びにそれ以外の関係者が選定審査に対する不当な要求を行った場合、若しくは選定委員会委員に個別に接触した場合
- イ 提出書類に虚偽又は不正があった場合

- ウ 提出書類の提出期間を経過してから提出書類が提出された場合
- エ 複数の申請を行い又は複数の事業計画書を提出した場合
- オ 提出書類提出後に事業計画の内容を大幅に変更した場合
- カ その他不正行為があった場合

(7) 選定結果の通知

指定管理候補者の選定結果は、第2次審査の対象となった申請者全員に書面で通知します。
(平成25年10月下旬頃を予定)

(8) 選定結果の公表

指定管理候補者を選定した審査の過程や審査結果等については、三重県ホームページで公表します。

なお、公表する内容は、申請者の名称、所在地、申請者ごとの審査結果(評価点数を含む。)、指定管理候補者の名称及び選定理由等とします。

また、指定管理者の指定の議決にあたり、三重県議会には、申請者ごとの主な提案内容及び評価点数並びに選定委員会の講評等を報告しますので、予め、ご承知おきください。

10 指定管理者の指定

指定管理候補者に選定された法人等については、三重県議会における議決を経た後に、指定管理者として指定します。

ただし、指定申請以降に、「7 申請資格」に掲げる要件のいずれかを満たさないこととなった場合、又は「9(6)失格事項」に掲げる要件に該当することが判明した場合には、指定をしないことがあります。

11 指定管理者との協定の締結

県は、議会の議決を経て指定管理者に指定した法人等との協議に基づき、本業務の実施に必要な事項について、指定期間を通じての基本的な事項を定めた「基本協定」と年度ごとの事業実施に係る事項を定めた「年度協定」を締結します。

なお、協定を締結しようとする事項の具体的な内容については、別添三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅の管理に関する協定書(案)をご参照ください。

12 管理状況の把握と評価・監査等

(1) 管理状況の把握と評価

指定管理者は「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅管理業務仕様書」の「第7 業務実施」により業務を実施し、「第8 業務報告」により管理実績を県に報告し、県は「第9 事業評価」により事業評価を実施します。

(2) 監査の実施

地方自治法第199条第7項、第252条の37第4項、第252条の42第1項に基づき、指定管理者が行う県営住宅の管理の業務に係る出納関連の事務について、必要に応じて、監査委員、包括外部監査人、個別外部監査人による監査を受けてください。

(3) 財務状況の確認

毎事業年度、団体の決算確定後、収支決算書若しくは損益計算書、賃借対照表及び財産目的又はこれらに準ずる書類を提出してください。

13 県と指定管理者との責任の分担

県と指定管理者との責任分担は、原則として次の表のとおりとします。なお、施設の管理を行うにあたり支障を生じさせるおそれのある事項については、別添「リスク分担表」に定めるとおりとします。

ただし、「リスク分担表」に定める事項で疑義がある場合又は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します。

| 項目 | 指定管理者 | 県 |
|-----------------------|-------|---|
| 施設（建物、工作物、機械設備等）の保守点検 | | |
| 施設・設備の維持管理 | | |
| 施設の修繕 | | |
| 安全衛生管理 | | |
| 施設の使用許可 | | |
| 事故・火災等による施設・備品の損傷 | (1) | |
| 施設利用者の被災に対する責任 | (2) | |
| 施設の火災共済保険加入 | | |
| 包括的な管理責任 | | |

(1)指定管理者の責めに帰すべき場合は指定管理者の責任になる。

(2)指定管理者は、施設利用者の被災に対する第一次責任を有し、施設又は施設利用者に災害があった場合は、被害が最小限となるように迅速かつ適切な対応を行い、速やかに県に報告しなければならない。

(3)前記に規定するもののほか、指定管理者の責任履行に関する事項については、協定で定める。

14 業務を実施するに当たっての注意事項

業務を実施するに当たっては、次のことに留意して円滑に実施してください。

- (1) 県営住宅等は、公の施設であることを念頭に置き、公平・公正、かつ、適正な管理業務を行わなければならない。
- (2) 維持修繕・保守業務を外注する場合には、当該契約の相手方をその団地の属する三重県建設事務所管内の業者の中から選定するよう努めること。
- (3) 維持修繕・保守業務を外注した場合における工事監督及び事業完了検査は、特に厳格にチェックを行い、業務の適正な実施に努めなければならない。
- (4) 指定管理者が県営住宅の管理を行うことにより必要となる自己の税務申告等に係る税務当局等との調整、及び業務実施に際し必要となる一切の手続、並びに入居者等との調整行為等については、指定管理者において行うものとします。

15 管理業務に要する備品等

- (1) 事務所の賃貸料、事務用品（机、椅子、ロッカー等）等、管理事務所としての体裁を確保するのに必要な物品及び費用については、全て指定管理者が用意するものとします。
 なお、これらの費用については「県営住宅管理業務の経費積算（基本協定用）」に含めることができますが、算定額についてはリース料程度とし、買取費用までは認めません。
- (2) 県営住宅入居者の情報を一括管理している「公営住宅管理システム」の端末機を無償貸与します。
 無償貸与した当該システムの維持、管理及び入力した個人情報保護、保全について事故があった場合は、指定管理者の責任とします。なお、この回線設置・撤去工事及び毎月の回線使用料等の経費は県が負担します。また、当該システムは、県が提供する専用回線以外の回線に接続してはいけません。

16 事業の継続が困難になった場合における措置

- (1) 県への報告
 指定管理者は、業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合には、速やかに県に報告しなければならない。
- (2) 指定管理者に対する実地調査等
 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、又はそのおそれが生じた場合には、県は、地方自治法第244条の2第10項及び三重県営住宅条例第58条又は三重県特定公共賃貸住宅条例第37条の規定により、指定管理者に対して管理業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることがあります。
 なお、指定管理者が当該期間内に改善することができなかつた場合には、県は、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じる場合があります。

(3) 指定管理者の破産等

指定管理者の破産又は財務状況の著しい悪化など指定に基づく管理の継続が困難と認められる場合、又は著しく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には、県は、指定管理者の指定を取り消すことがあります。

(4) 県に対する損害賠償

上記(2)又は(3)により指定管理者の指定を取り消され、県に指定管理者の債務不履行による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) その他不可抗力の場合

指定管理者の責めに帰すことができない事由により事業の継続が困難になった場合には、県と指定管理者は、事業継続の可否について協議するものとします。

(6) 業務の引継ぎ

事業の継続が困難となった場合にあって指定管理者は、次期指定管理者が円滑かつ支障なく県営住宅の管理業務を遂行できるように、速やかに業務の引継ぎを行わなければなりません。

17 その他

(1) 施設管理開始までにおける指定の取消し

指定管理者の指定後、施設の管理開始までの間において、次に掲げる事項に該当するときは、その指定を取り消すことがあります。

ア 正当な理由なくして県との協定の締結に応じないとき

イ 指定管理者の資金事情の悪化等により、事業の履行が確実でないとき

ウ 著しく社会的信用を損なう等により、指定管理者として相応しくないと認められるとき

(2) 業務の再委託

指定管理者が行う業務を一括して第三者に委託し、請け負わずことはできません。ただし、委託業務のうち、清掃、警備等一部の業務については、県の承認を得たうえで、専門の事業者へ委託することができます。

(3) 施設等の引継ぎ

県営住宅の管理運営業務の引継ぎについては、協定締結後、随時行います。

18 問い合わせ先

〒514-8570 三重県津市広明町13番地

三重県 県土整備部 住宅課 住宅管理班

電話 059-224-2703

ファクシミリ 059-224-3147

E-mail jutaku@pref.mie.jp

事務担当 松本・野村

19 添付資料

指定管理料予算額

リスク分担表

指定管理選定に係る審査基準及び配点について

申請書様式集(ブロック共通)

管理業務仕様書(ブロック共通)