別紙様式２

県営住宅管理業務事業計画書

■県営住宅の管理運営に関する県の基本的な考え方■

　公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

　このため、高齢者、身体障がい者等をはじめ、母子世帯、父子世帯、小学校就学前の子供のいる子育て世帯等、社会的に支援が必要な世帯が多く入居しています。

　このような世帯に、県民の理解を得られる範囲で、安心して、快適に暮らせるような環境づくりを行っていく必要があります。

　また、共同住宅として入居者同士がお互いにルールを守って生活することも、暮らしやすい環境を保つ上で大切であり、このことへの入居者自身の十分な理解が必要です。

　さらに、家賃を滞納する等、入居者の中には個別に対応が必要な世帯も多く、また状況に応じて適切な指導や面談が有効なケース、公平性の観点から法的な措置を含め厳正な対処が必要なケース等、これら様々なケースに適切に対処していくことが重要です。

１　団体の概要

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 団体の種別 | 財団法人　社団法人　株式会社　有限会社　ＮＰＯ法人　その他（　　　　） | | | |
| 団体名 |  | | | |
| 所在地 |  | | | |
| 代表者名 |  | | | |
| 電話番号 |  | | | |
| ＦＡＸ番号 |  | | | |
| ﾒｰﾙｱﾄﾞﾚｽ |  | | | |
| 設立年月日 |  | | | |
| 資本金（基本財産） |  | | | |
| 従業員数 | 年　　月　　日現在　　　　　　　　　　　　　　　　人 | | | |
| 主な事業内容  （必要に応じ別紙） |  | | | |
| 同種の施設の管理運営業務の実績  （必要に応じ別紙） | 名称 | 所在地 | 業務内容 | 運営機関 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 提携団体名 | (複数の団体により構成されたグループにより申請する場合に記入すること) | | | |

２　管理運営基本方針

公営住宅制度の趣旨を踏まえ、福井県営住宅等を管理運営するにあたっての基本方針を示してください。

【参考】

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としている。（公営住宅法第１条）

３　管理運営業務計画

　３－１　利用者へのサービス向上についての取組み

（１）入居者の平等利用の確保

入居者間および入居資格者間の平等な取扱いを確保する体制等を示してください。

（２）福祉面での対応について

県営住宅の入居世帯は生活保護世帯、高齢者世帯等が多いことから福祉に対する考え方、福祉関係の官公署との連携についてどのように考えているかを示してください。

また、高齢者世帯等への見守り支援業務について、人員配置や対応の考え方を示してください。

（３）サービスの向上（提案）

入居者および入居希望者に対するサービス向上について提案があれば示してください。また、県営住宅の管理運営の上で、新たな提案があれば示してください。

　　（４）コミュニティ（地域における共同体）の活動支援

県営住宅は団地内に自治会等が設立されています。このような団体の活性化や、申請者独自のコミュニティづくりについての考え、また団地内外の交流の在り方について、考えを示してください。

　３－２　施設の利用促進についての取組み

（１）新規入居者の確保

県営住宅を必要とする住宅困窮者に対してどのように情報を提供するのか、広報や取組みについての考え方を示してください。

３－３　施設の維持管理についての取組み

（１）修繕に関する実施体制等

維持修繕に関し、品質を確保しつつ予算の範囲内で効率よく実施するための具体的な対応、および工事の施工管理体制についての考え方、また単価の決定方法および工事の積算方法等について、具体的な考え方を示してください。

（２）県営住宅等の修繕保守業務の経験またはこれに類する経験を有する者の配置

３－４　家賃収納の確保、経費削減についての取組み

（１）現金収納

現金で家賃等を収納する場合の管理体制について、考え方を示してください。

（２）家賃等の滞納対策

家賃等の滞納対策（収納率向上等）に関する具体的対応について、考え方を示してください。

　　　　　　[参考]県営住宅家賃滞納者数（令和７年３月末時点）

|  |  |
| --- | --- |
| 地域 | 滞納者数※（人） |
| 北部 | １４ |
| 南部 | ２１ |

　　　　　　　　　　※令和７年３月末時点で入居中の者のうち家賃を滞納している人数

（３）経費の縮減について

経費の縮減に関し、具体的な提案があれば、示してください。

３－５　入居者支援業務についての取組み

（１）見守り支援に関する実施体制等

入居者の見守り支援を実施することに対する考え方や実施体制について示してください。

（２）生活相談に関する実施体制等

入居者の生活相談を実施することに対する考え方や実施体制について示してください。

３－６　利用者の要望等の把握および対応についての取組み

（１）入居者からの相談・苦情への対応

入居者からの相談や苦情があった場合の対応および管理運営業務へのフィードバックについて、考え方を示してください。

３－７　その他

（１）福井県営住宅の指定管理者を希望する理由

（２）再委託業務に関する考え方

業務の再委託を予定している場合、その業務内容、委託先の選定方法、指導体制等の考え方を示してください。

（３）緊急時の対応

時間外における緊急修繕や、災害時または事故時の対応について、体制等も含め具体的に示してください。

（４）個人情報の取扱いについての考え方

個人情報の保護および守秘義務に関する基本的な考え方、具体的な情報管理体制等を示してください。

４　組織および運営体制

（１）管理の業務を行う組織

就業時間内を基本とした県営住宅等の維持管理業務について、県との連携も含め、管理運営体制の特徴、考え方ならびに組織図を示してください。

（２）人員配置、業務内容および勤務体制等

業務を行うすべての職員の職種（資格の種類）、雇用関係、業務内容、勤務体制（勤務時間・休日設定）等を記載してください。

（３）事務所の設置について

指定管理者として管理業務を行う事務所の所在地、入居受付窓口、書類保管スペースを含めた事務所内のレイアウトや駐車場スペース等について示してください。

なお、事務所や必要な物品の保有または調達する計画についても記載してください。

（４）経営に対する姿勢

申請者の経営に対する基本的な考え方を示してください。また、県営住宅管理業務に関する収支バランスをどのように考えるかも併せて、示してください。

（５）リスクへの対応方法について

指定管理者としての業務を行う場合、管理上の瑕疵による責任や、第三者に損害を生じた場合の責任などのリスクがありますが、このような場合にどう備えるのか、対応方法を示してください。

（６）職員研修および人材育成方針

業務を行う職員の業務水準を維持、向上させるための方策を示してください。

（７）モニタリング

指定管理を開始後は、毎年事業に対する自己評価をしてもらいますが、その評価方法についてどのような方法で行うのか、具体的に示してください。

（８）業務開始までの準備

本格的な業務開始までに、何を準備しておくべきと考えますか。具体的に項目としてあげてください。

５　令和８～１２年度までの収支計画

収入　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（単位：千円）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区　　分 | 8年度 | 9年度 | 10年度 | 11年度 | 12年度 | 合計 |
| 指定管理委託料 |  |  |  |  |  |  |
| 合　　計 |  |  |  |  |  |  |

支出　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（単位：千円）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区　　分 | | 8年度 | 9年度 | 10年度 | 11年度 | 12年度 | 合計 |
| 管理費 | 人件費 |  |  |  |  |  |  |
| 事務費 |  |  |  |  |  |  |
| 保守点検費 |  |  |  |  |  |  |
| 小計 |  |  |  |  |  |  |
| 維持修繕費 | |  |  |  |  |  |  |
| 合　　計 | |  |  |  |  |  |  |

|  |
| --- |
| 備　　　考 |
|  |

* 積算根拠を備考欄または別紙に記載してください。
* 消費税および地方消費税を含んだ金額を記載してください。消費税は１０％で計算してください。
* 経費の算定に当たっては、仕様書の参考資料「県営住宅管理業務の業務量の目安」を参考にしてください。