

福井県営住宅（北部地域）指定管理者募集要項

1 指定管理者募集の目的

福井県営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、福井県が設置した公の施設です。

平成15年6月の地方自治法一部改正により、多様化する住民の方のニーズに効果的かつ効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力やノウハウを幅広く活用しつつ、住民サービスの向上と経費の削減を図ることを目的に、指定管理者制度が設けられました。

福井県営住宅は、「福井県営住宅条例」（平成9年福井県条例第3号）の規定に基づき、平成23年4月から指定管理者制度を導入しました。

このたび、令和8年3月末で指定期間が満了することから、令和8年4月から福井県営住宅（北部地域）の管理を行う事業者を募集することとしました。

2 施設の概要

（1）概要

対象となる県営住宅は、福井市、鯖江市、越前市および坂井市に所在する10団地1,718戸（令和8年3月31日見込み）を対象とし、下表のとおり2地域に指定団地を区分して、そのうち北部地域の指定管理者を募集します。

なお、県営住宅の施設の詳細については、「別紙1」（福井県営住宅等施設一覧）および「別紙2」（福井県営住宅等位置図）をご覧ください。

<指定管理地域区分毎の県営住宅団地一覧>

○北部地域

| 所在地 | 団地名 | 管理戸数(戸) | 棟数 | 駐車場区画数 |
|-----|-------|---------|----|--------|
| 福井市 | 町屋団地 | 454 | 13 | 374 |
| | 上野団地 | 126 | 9 | 160 |
| | 大安寺団地 | 48 | 3 | 58 |
| 坂井市 | 霞ヶ丘団地 | 54 | 5 | 75 |
| 2市 | 4団地 | 682 | 30 | 667 |

○南部地域

| 所在地 | 団地名 | 管理戸数(戸) | 棟数 | 駐車場区画数 |
|-----|-----------|---------|----|--------|
| 福井市 | 社団地 | 38 | 2 | 62 |
| | 杉の木台団地 | 296 | 11 | 411 |
| | 下荒井団地 | 120 | 3 | 105 |
| | 清水グリーンハイツ | 202 | 7 | 290 |
| 鯖江市 | 御幸タウン | 300 | 16 | 330 |
| 越前市 | 北日野団地 | 80 | 2 | 156 |
| 3市 | 6団地 | 1,036 | 41 | 1,354 |

(2) 設置目的（公営住宅法第1条および福井県営住宅条例第1条）

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、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

3 指定管理者の業務

(1) 指定管理者の業務（福井県営住宅条例第48条）

ア 入居者の公募ならびに入居および退去の手続きに関する業務

イ 入居者に対する指導および連絡に関する業務

ウ 家賃および使用料の収納に関する業務

エ 県営住宅および共同施設（以下「県営住宅等」という。）の維持管理に関する業務

オ 前各号に掲げるもののほか、県営住宅等の管理に関し知事が必要と認める業務

(2) 留意事項

ア 業務の詳細は「福井県営住宅管理運営業務仕様書」（以下「仕様書」という。）記載のとおりとします。

イ 指定管理者の業務の全部を第三者に委託し、または請け負わせることはできません。指定管理者の業務に係る外部委託の考え方等については、8で定める事業計画書により明らかにしてください。

ウ 県営住宅使用許可および行政財産目的外使用許可に関する事務は福井県が行いますので、指定管理の業務には含まれません。

エ 指定管理の業務を行う場合は、県営住宅等が指定管理者制度による施設であることを利用者等に示すため、施設内等に指定管理者名を表示することとします。

（表示例）

県営住宅は、福井県が設置し、指定管理者の指定を受けた△△△△（団体名）が管理運営を行っています。

| | | |
|-------------|-------------|--------------|
| △△△△ | 福井市 | 0776- - |
| 福井県土木部建築住宅課 | 福井市大手3-17-1 | 0776-20-0507 |

4 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間。ただし、管理を継続することが適当でないと認めるときは、指定管理者の指定を取り消すことがあります。

5 管理に要する経費

県営住宅等の指定管理者においては、利用料金制度を採用しません。

従って、家賃および駐車場使用料、その他の県営住宅等にかかる収入はすべて県の収入となりますので、管理にかかる指定管理者の収入は県が支払う委託料（以下「委託料」という。）のみです。

福井県が指定管理者に支払う委託料は、次の額を上限とし、事業計画書において提案のあった金額に基づき、福井県と指定管理者で締結する協定書で定めることとします。

ア 【北部地域の委託料】

5 か年分の委託額 620, 115 千円（消費税および地方消費税額を含む）

うち維持修繕費 318, 220 千円（消費税および地方消費税額を含む）

ただし、下記のような特別な事情がある場合は、双方協議により変更できることとします。

- ・事故または自然災害、社会情勢の大幅な変化等に対応する必要があるとき
- ・福井県の施策として、県営住宅等に係る業務の変更または新たな業務の実施の必要があるとき

イ 協定書で定めた委託料のうち、維持修繕費については、実際に要した費用を予算内で精算します。余剰金が生じた場合も次年度への繰り越しはできません。ただし、別紙の維持修繕工事一覧表に記載の電気温水器、電磁調理器、ガス給湯器、LED照明器具については指定管理期間内に指定台数以上を更新することとし、更新数が指定台数未満となる場合は、最終年度にその台数に応じて減額を行います。その他の管理経費については、原則として精算による増減は行いません。

ウ 指定管理者の管理する県営住宅の施設数に増減があった場合は、人件費を除く委託料を施設の総延べ床面積で按分した額を、翌年度の委託料に増減を行います。年度途中で施設数に増減があった場合も同様とします。

エ 指定管理者の管理する県営住宅の保守点検を要する設備機器（消防設備、エレベーター設備）に増減があった場合は、翌年度の委託料のうち保守点検費に増減を行います。年度途中で増減があった場合も同様とします。ただし、町屋団地18号館の全面的改善工事に伴う設備機器の増加分は、開始年度から委託料に含めるものとし、増額はしません。

オ 県営住宅等は、賃金スライド制度の対象施設です。委託料のうち人件費について、選定後に指定管理者から提案された人件費に福井県人事委員会公表の公民較差を乗じた金額を上限として、当該年度の指定管理料の変更を行います。

カ 委託料は分割支払いすることとし、分割方法および支払時期については、福井県と指定管理者で締結する協定で定めることとします。

指定管理業務に係る経費および収入の経理は、団体の他の業務に係る経理と区分し、明確に管理してください。

6 消費税の取扱い

事業計画書で提案する金額の消費税および地方消費税額は10%で計算してください。税率の変更があった場合、協定書を見直し、増税分を福井県で負担いたします。

7 申請に関する事項

(1) 申請資格

次のアからエまでの要件のいずれにも該当する法人その他の団体とします。

ア 福井県内に主たる事務所を置き、または置こうとするものであること

イ 民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生手続開始の申立て、会社更生

- 法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更正手続開始の申立て、または破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定による破産手続開始の申立てが行われている者でないこと
- ウ 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またはその利益となる活動を行うものでないこと
- エ 国税および地方税を滞納していないものであること

(2) 申請資格についての留意事項

- ア 団体については、法人格を有しない任意団体でもよいが、個人は対象となりません。
- イ 複数の団体により構成されたグループによる申請も可能とするが、その場合、グループ内の出資割合、費用負担割合等を最大とする団体をグループ代表団体としてあらかじめ定めることとし、その代表団体は福井県内に主たる事務所を置き、または置こうとするものであることとします。

また、代表団体、構成団体を変更することは原則として認めません。

- ウ グループの構成団体は、他のグループの構成員になることはできません。また単独での申請もできません。
- エ 新たに法人等を設立する場合は、その法人等を申請者としてください。申請の時点で設立されていることを要しませんが、福井県議会での指定の議決を受けるまでに、法人登記簿謄本または法務局登記官の受領書を必ず提出してください。
- オ 法人等の名称は違っても、以下の場合には同一法人等とみなします。
- ・親会社と子会社の関係（会社の役員が他の会社の議決権総数の過半数を所有する場合における、当該役員に係る会社との関係を含む。）
 - ・親会社（会社の役員が議決権総数の過半数を所有する場合における、当該役員に係る会社を含む。）を同じくする子会社同士の関係
 - ・一方の会社の役員が他方の会社の役員を現に兼ねている関係
 - ・一方の会社の役員が他方の会社の管財人を現に兼ねている関係

(3) 選定対象からの除外

次のいずれかの要件に該当する場合は、選定対象から除外します。

- ア 1 つの応募地域に複数の事業計画書を提出した場合
- イ 申請者および申請者の代理人ならびにそれ以外の関係者が、選定に対する不当な要求を行った場合もしくは、選定委員会委員に個別に接触した場合
- ウ 提出書類に虚偽または不正があった場合
- エ 受付期限までに提出書類が整わなかった場合
- オ 提出書類提出後に事業計画の内容を変更した場合
- カ その他不正の行為があった場合

(4) 募集要項および仕様書等の配布

- ア 配布期間 令和 7 年 1 1 月 1 1 日（火）から令和 7 年 1 2 月 1 0 日（水）までの平日
- イ 配布時間 午前 9 時から午後 5 時まで
- ウ 配布場所 福井県土木部建築住宅課（福井市大手 3 丁目 1 7 - 1、福井県庁 9 階）
福井県ホームページ「土木部建築住宅課」－「県営住宅指定管理者の募集について」

URL : <https://www.pref.fukui.lg.jp/doc/kenchikujuutakuka/r7siteikanrishahokubu.html>

(5) 提出書類

- ア 指定管理者指定申請書（規則様式第23号）
- イ 県営住宅等の管理の業務に関する事業計画書（下記「8 事業計画書」による）
- ウ 定款もしくは寄付行為および登記事項証明書またはこれらに準ずる書類
- エ 申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産目録、貸借対照表、損益計算書その他財務状況を明らかにする書類（申請の日の属する事業年度または前事業年度に設立された法人その他の団体にあつては、その設立時における財産目録）
- オ 申請の日の属する事業年度および翌事業年度における事業計画書および収支予算書
- カ 役員の氏名、住所および略歴を記載した書類（別紙様式1）
- キ 県営住宅等の管理の業務を行う組織および運営に関する事項を記載した書類（任意様式）
- ク 現に行っている業務の概要を記載した書類（別紙3）
- ケ 国税および地方税について、未納の徴収金がない旨の証明書
- コ 指定管理者申請に係る誓約書（別紙4）
- サ （グループによる応募の場合のみ）共同事業体協定書（別紙5）

(6) 応募者説明会

| | |
|------|---|
| 施設名 | 福井県営住宅（北部地域） |
| 開催日時 | ①令和7年11月17日（月）午後1時30分から午後2時30分まで ②令和7年11月18日（火）午後1時30分から午後2時30分まで |
| 集合場所 | ①福井県庁9階901会議室（福井市大手3丁目17-1） ②福井県庁9階901会議室（福井市大手3丁目17-1） |
| 内 容 | 募集要項および仕様書等の説明 |
| 申込方法 | ①に参加する場合 令和7年11月14日（金）午後5時まで ②に参加する場合 令和7年11月17日（月）午後5時まで 上記までに別紙申込書（様式）により申し込んでください。 （郵送、FAX（通信確認のこと）、電子メール（通信確認のこと）） |
| 申込先 | 福井県土木部建築住宅課 |
| その他 | ・ 申請予定者は原則として出席してください。 ・ ①、②のうち、いずれか1日に出席してください。 ・ 参加者は、1応募者につき2人以内とします。 ・ 出席されない場合でも、説明会での説明事項はすべて了知されたものとみなします。 |

(7) 募集に関する質問

- ア 受付期間 令和7年11月18日（火）から令和7年11月25日（火）までの平日
- イ 受付時間 午前9時から午後5時まで
- ウ 受付方法 別紙質問表（様式）により福井県土木部建築住宅課まで提出してください。
（郵送、FAX（通信確認のこと）、電子メール（通信確認のこと））
- エ 回答方法 質問者、現地説明会出席者および希望者に対しFAXまたは電子メールにより令和7年12月2日（火）までに回答するほか、福井県ホームページでも公開します。

ただし、軽易な質問については口頭により回答する場合があります。

(8) 提出書類の受付

ア 受付期間 令和7年11月11日(火)から令和7年12月10日(水)までの平日

イ 受付時間 午前9時から午後5時まで

ウ 提出方法 福井県土木部建築住宅課まで持参してください。(郵送の場合は必ず書留とし、令和7年12月10日(水)午後5時必着とします。)

エ 提出部数 正本1部 副本10部

(9) 申請にあたっての留意事項

ア 「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)、「福井県営住宅条例」(平成9年福井県条例第3号)、「福井県営住宅条例施行規則」(平成9年福井県規則第48号)、「個人情報保護に関する法律施行条例」(令和4年福井県条例第36号)、「福井県外部監査契約に基づく監査に関する条例」(平成11年福井県条例第1号)、「福井県財務規則」(昭和39年福井県規則第11号)、「福井県指定管理者制度基本条例」(平成18年福井県条例第3号)その他関係法令等の規定をすべて了知の上で申請してください。

イ 提出後の提出書類の変更は認められません。また、必要に応じ追加資料の提出を求める場合があります。

ウ 申請に要する経費はすべて申請者の負担とします。

エ 選定結果として応募者名、審査結果概要等の情報公開を行う場合があること、および情報公開の請求に応じて応募書類等の情報開示を行う場合があることを了知の上で申請してください。

オ 提出書類は返却しません。

(10) 応募地域の取扱いについて

指定管理をしていただく県営住宅10団地を北部地域と南部地域の2地域に分け、そのうち北部地域を募集します。なお、南部地域に応募した者が北部地域に応募することは可能です。2地域とも同じ応募者が指定管理者候補者として選定されることもあります。

8 事業計画書

別紙様式2により作成してください。用紙はすべてA4縦型とし、必要により図面、資料の添付も可能とします。なお、紙面構成上支障が出る場合は、A4横型の資料の添付も可能とします。

9 指定管理者の候補者の選定

(1) 選定の基準

指定管理者候補者の選定は、福井県営住宅条例第46条各号に掲げる以下の規準に基づき行います。

ア 県民の平等な利用を確保することができるものであること。

イ 県営住宅等の効用を最大限に発揮するとともに管理の経費の縮減が図られるものであること。

ウ 県営住宅等の管理を安定して行う能力を有するものであること。

エ ウに掲げるもののほか、県営住宅等の管理を効果的かつ効率的に行うために必要なものとして規則で定める基準

(2) 選定の方法

複数の外部の有識者等により構成する指定管理者（候補者）選定委員会を設置し、提出された事業計画書等に基づき指定管理者の候補者を選定します。委員会は非公開とします。

ア 書類審査 提出書類に基づき、応募資格、事業計画書等を書類審査します。

書類審査の結果は、令和7年12月12日（金）までに通知します。

イ 面接審査 書類審査の後、申請に係る提案内容についての面接審査を実施します。

（令和7年12月19日（金）実施予定 時間については別途通知します。

参加者は、1応募者につき3人以内とします。なお、会場は県で手配しますが、提案に必要な機器等を使用する場合は、申請者側でご準備ください（描写スクリーン、プロジェクターは県が準備します）。）

ウ 選定結果 選定の結果は、申請者全員に書面により通知するとともに公表します。

(3) 審査項目等

選定に当たっては、（1）の選定の基準に基づき、県民の平等利用の確保、管理運営事業の計画内容、管理に要する費用、人的・物的な管理能力などの項目を審査し、総合評価により指定管理者の候補者を決定します。

ア 審査基準

審査基準および配点は次のとおりとします。

| 審査基準 | 配点 |
|---|-------------------------|
| 1 県民の平等な利用を確保することができるものであること ・ 県民の平等利用の確保 | 必須 (確保されないと認める場合は失格) |
| 2 県営住宅等の効用を最大限に発揮するものであること ・ 高齢者や障がい者等への理解度、対応方法の認識 ・ 入居者の要望、苦情処理対応についての姿勢 ・ 入居者等へのサービス向上に対する具体的な提案、提案者の持つノウハウの活用 ・ 個人情報の管理体制 ・ 県営住宅使用料の収納対策 ・ 修繕に対する実施体制等 ・ 緊急時の対応に対する取組み ・ 入居者の見守り支援への理解度、対応方法の認識 | 50 |
| 3 管理の経費の縮減が図られるものであること ・ 管理運営にかかる県の支出経費 (次の算定方法などにより算出する) <div>【当該提案者の点数】＝配点(20点)×②／① ※ ①は当該提案者の提示額 ②は最も低額の提示を行った申請者の提示額</div> | 20 |
| 4 県営住宅等の管理を安定して行う能力を有するものであること | 30 |

| | |
|---|-------|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 人的能力（実施体制、人員配置、有資格者確保等）の内容 ・ 物的能力（収支計画、資金調達、トラブルや危機管理対応、保険対応等）の内容 ・ 申請者の実績（賃貸住宅の管理実績、ノウハウの有無） ・ 申請者の安定性、信頼性（財務状況、資産、提携団体） ・ 業務全般に対する取組み姿勢 | |
| 合 計 | 1 0 0 |

※上記のうち項目によっては、実現可能性も考慮する。

1 0 指定管理者の指定

- （１）選定委員会で候補者を選定した後、福井県定例議会の議決を得て指定管理者として指定されます。
- （２）指定管理者として指定されるまでの間に、指定が不可能または著しく不適当となるような事情が生じた場合は、選定されなかった申請者のうちから新たに候補者を選定することがあります。
- （３）指定管理者が、正当な理由なくして協定の締結に応じない場合、または協定の締結までに財務状況の悪化等により事業の履行が確実でないと認められるに至った場合は、県議会の議決後であっても、指定を取り消すことがあります。

1 1 協定の締結

指定管理者として指定された後、管理にかかる詳細事項、経費等を最終的に定めるため、指定管理者と福井県との間で協定を締結します。

（１）包括協定の締結

ア 指定期間全体（５年間）を通じての基本的な事項を定める包括協定を締結します。

（なお、地方自治法施行令第１５８条第１項の規定に基づく使用料の収納委託にかかる委託契約については、別途契約します。）

イ 主な協定内容

- ・ 指定期間
- ・ 管理の業務に関する基本的な事項
- ・ 管理経費に関する基本的な事項
- ・ 個人情報の保護に関する事項
- ・ リスク管理、責任分担に関する事項
- ・ 事業報告に関する事項
- ・ 指定の取消しおよび業務の停止に関する事項

（２）単年度協定の締結

ア 包括協定に加え、年度ごとに単年度協定を締結します。

イ 主な協定内容

- ・ 当該年度の管理業務に関する事項
- ・ 当該年度の管理経費に関する事項

1 2 県と指定管理者の責任分担

(1) 県と指定管理者の責任分担の基本方針は次のとおりです。

| 項 目 | 指 定 管理者 | 県 | 備考 |
|--|------------|------|--------------------|
| 県営住宅等の運営管理（苦情対応、広報等含む。） | ○ | | |
| 施設、設備、備品等の維持管理 | ○ | | |
| 県営住宅使用料の収納 | | ○ | |
| 使用許可（県営住宅、駐車場、目的外使用等） | ○※1 | ○※2 | ※1 申請の受付等 ※2 許可 |
| 施設、設備の修繕（事故・災害によるもの） 〃 （管理上の瑕疵によるもの） | 協議事項 ○ | 協議事項 | |
| 施設利用者等への損害賠償（下記以外のもの） 〃 （管理上の瑕疵によるもの） | 協議事項 ○ | 協議事項 | |
| 利用者賠償保険への加入 | ○ | | |
| 施設の火災保険加入 | | ○ | |
| 事業終了時の費用 （指定管理者の事業が終了した場合における 事業者の撤収費用、指定の取消または業務 停止により生じる経費） | ○ | | |
| 災害時の対応（連絡体制確保、被害調査・報告、応急措置） 〃 （指揮、指示等、復旧措置） | ○ | ○ | |
| 物価等の変動 | ○ | | 光熱水費等 |
| 資金調達等 | ○ | | |
| 包括的な管理責任 | | ○ | |

※ 協議事項については、事案ごとの原因により判断するが、第一次責任は指定管理者が有するものとする。

1 3 事業の継続が困難となった場合の措置

- (1) 指定管理者は、事業の継続が困難になった場合またはその恐れが生じた場合、速やかに福井県に報告しなければなりません。
- (2) 指定管理者の責めに帰すべき事由により事業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、福井県は指定管理者に対して改善勧告等の指示を行い、期限を定めて改善策の提出および実施等を求めることができます。この場合、指定管理者が当該期限内に改善することができなかった場合は、福井県は指定管理者の指定を取り消し、または業務の全部または一部を停止させることができます。
- (3) 指定管理者が協定締結までに次の事項に該当するに至った場合、福井県は指定管理者の

指定を取り消すことができます。

ア 指定管理者が、正当な理由なくして協定の締結に応じない場合

イ 財務状況の悪化等により事業の履行が確実でないと認められるに至った場合

ウ その他、著しく社会的信用を損なう行為等により指定が不可能または著しく不適当となるような事情が生じた場合

(4) 上記(2)または(3)により指定管理者の指定が取り消され、または業務停止となった場合、福井県は指定管理者に生じた損害の賠償の責を負わないほか、指定管理者は福井県に生じた損害を賠償しなければなりません。

(5) 不可抗力その他福井県または指定管理者の責めに帰することができない事由により管理の継続が困難となった場合は、福井県と指定管理者は事業継続の可否について協議することとします。

14 その他

(1) 指定管理者は、令和8年4月1日から指定管理者の業務を円滑に遂行できるよう、自らの責任および負担において人的、物的体制を整備してください。

(2) 基本協定締結後、指定管理者を対象に、県営住宅等の管理全般についての研修会を実施する予定です。

(3) 令和8年4月1日までに入居申込み、明渡し届、修繕依頼等を受理している場合は、原則として現在の指定管理者から引き継いでください。

(4) 指定期間終了または指定取り消し等により、次期指定管理者に業務を引き継ぐ場合は、施設の管理運営に支障が生じないよう円滑な引継ぎに協力するとともに、業務にかかる必要データ等の提供をしていただきます。

(5) 担当およびお問い合わせ先

福井県土木部建築住宅課 公営住宅グループ 谷村、吉岡、小林

〒910-8580 福井市大手3丁目17-1

電話 : 0776-20-0507

FAX : 0776-20-0693

e-mail : kenjyu@pref.fukui.lg.jp