

(案-1)

県営住宅の管理業務にかかるサウンディング調査実施要領

山形県では、県営住宅の管理を山形県住宅供給公社（以下、「公社」という。）が行っておりますが、次期管理手法について、民間事業者の活用も視野に検討しています。

そこで、民間事業者の意見をうかがう「サウンディング調査」を実施し、次期管理手法の参考としたいと考えておりますので、ぜひご参加くださいますようお願いいたします。

1 県営住宅の概要

(1) 管理戸数等

県営住宅は、住宅に困窮する低額所得者等に賃貸するため、山形県が設置した住宅です。

令和6年4月1日現在の管理戸数は3,275戸（198棟）となっています。

※3,275戸のうち、R6.4.1現在で約13%が空き住戸となっています。

※詳細は別紙1「団地別、所在地別、県営住宅管理戸数」をご参照ください。

(2) 構造

(戸)

木造	簡二	中準耐	低耐	中耐	高耐	合計
70	6	54	82	2,905	158	3,275

(3) 建築年度

(戸)

S39以前	S40～S49	S50～S59	S60～H6	H7～H16	H17以降	合計
0	366	1,270	1,013	496	130	3,275

(4) 入居者の高齢化状況（令和6年4月1日現在）

(人)

入居者	65歳以上	前期高齢者 (65歳～74歳)	後期高齢者 (75歳～)
5,591人	1,480人 (26.5%)	810人 (14.5%)	670人 (12.0%)

(5) 管理方法

令和5年度より、管理代行制度により公社が県営住宅の管理を行っております。

※現行の管理代行期間：令和6年4月～令和9年3月（3年間）

※別紙2「管理業務分担表」及び別紙3「受注者が行う県営住宅等の管理業務の内容」をご参照ください。

(参考) 県営住宅管理にかかる費用（令和6年度予算）

(単位：千円)

	事務費※1	保守点検及び維持修繕費※2	合計
管理代行委託料	133,453	183,795	317,248

※1：事務費は原則固定です。

※2：保守点検及び維持修繕費は年度毎に変動し実績精算となります。また、現在の管理代行委託料では、50万円を超える修繕工事は、委託業務には含まれず、県が直接発注を行っております。指定管理制度においては、金額に関わらず委託業務に含まれる場合があるため、上記の金額はあくまでも参考としてください。

2 調査の目的

県営住宅の管理は、令和4年度までは指定管理制度により民間事業者が行っていましたが、令和4年度に令和5年度以降の管理について公募を行ったところ応募が無く、現在は、管理代行により公社が管理を行っています。

県営住宅は、昭和50年代から60年代に建設された団地が多く、施設の老朽化や入居者の高齢化の進行に伴う地域活動の低下が課題になっており、今後の県営住宅の管理を、より安定的、効率的に実施するため、民間事業者を活用する観点から、「民間事業者の参入意向」、「参入する場合の対応可能な管理業務」、「管理コストの低減（人件費、事務費）」、「管理業務に関するアイデア」等について、ご意見を頂くことで、次期管理手法の参考にさせていただくことを目的に、本調査を実施します。

3 スケジュール

令和6年7月8日	実施要領の公表
令和6年7月8日～7月19日	実施要領に対する質問受付および対応
令和6年7月8日～7月26日	サウンディングの参加申込
令和6年7月8日～8月2日	提案書の受付期間
令和6年7月8日～9月6日	個別対話の実施
令和6年10月予定	実施結果の公表

4 サウンディングの申込者

(1) 民間事業者（事業の実施主体となる意向を示す法人または法人グループ等）

※現管理者の山形県住宅供給公社は除きます。

(2) 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。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団のほか次に掲げる者に該当しないこと

●当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者

※「これに類するもの」とは、公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものをいう。

●法第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年を経過していない者

●次のいずれかに該当する者

a 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者
※役員等とは、「法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者」をいう。

b 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団を利用している者

c 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者

d 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

e 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

5 サウンディング 項目および申込

(1) サウンディング項目

- ① 県営住宅の管理業務への参入意向や参入するにあたっての障壁
- ② 参入する場合の対応可能な管理業務
- ③ 管理コストを低減するためのアイデアや他自治体での実績
- ④ 入居者の高齢化対応に関するアイデアや他自治体での実績
- ⑤ 共益費の徴収対応に関するアイデアや他自治体での実績
- ⑥ 空き住戸、空き住棟の利活用に関するアイデアや他自治体での実績
- ⑦ その他管理業務における他自治体での実績
- ⑧ ご意見・ご要望

(2) 質問の受付および対応（希望者のみ）

本調査に関する質問がある場合は、「質問書」（様式1）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。また、件名を「サウンディングの質問（県営住宅）」としてください。質問への回答は、質問者名を除き、質問内容とともに山形県ホームページで随時公表します。

【受付・対応期間】 令和6年7月8日（月）～7月19日（金）午後5時まで

(3) サウンディングの参加申込

参加を希望される事業者は、「サウンディング参加申込書」（様式2）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。また、件名を「サウンディングの参加申込（県営住宅）」としてください。

【受付期間】 令和6年7月8日（月）～7月26日（金）※期限厳守

※持参を希望される場合は、事前に「8 問合わせ・提出先」までご連絡ください。

(4) 提案書の提出

「サウンディングの参加申込」を提出した事業者は、「提案書」（様式3）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。また、件名を「サウンディングの提案書提出（県営住宅）」としてください。

【受付期間】 令和6年7月8日（月）～8月2日（金）※期限厳守

※持参を希望される場合は、事前に「8 問合わせ・提出先」までご連絡ください。

(5) サウンディング（個別対話）の実施

「提案書」に基づいて幅広く意見交換を行う場として、提案事業者との個別対話を予定しています。「サウンディング参加申込書」（様式2）に希望日時をご記入ください。希望日時を踏まえて調整させていただきます。

実施手段については、対面による面談を原則としますが、WEB面談も可能です。

【実施期間】 令和6年7月8日（月）～9月6日（金）

午前10時から午後5時の間（土、日、祝日を除きます）

6 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、山形県ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護に配慮し、公表にあたっては、事前に参加者へ内容の確認を行います。

【公表時期】令和6年10月（予定）

7 留意事項

（1）サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に関する費用（書類作成、対話等への参加費用等）については、参加者の負担とします。

（2）参加事業者の扱い

サウンディング（個別対話）は、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため参加者毎に個別で行います。

また、今後、県営住宅管理における事業者の公募を行う場合に、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

本調査でご意見・ご提案いただいた内容は、次期管理手法を検討・決定する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

（3）追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を行う場合があります。

8 問合わせ・提出先

〒990-8570 山形市松波二丁目8番1号

山形県県土整備部 建築住宅課 [庁舎12階] 担当：遠藤、峯田

E-mail：ykenchiku#pref.yamagata.jp

※上記「#」の部分「@」に変えた上で送信してください。

TEL：023-630-2646 FAX：023-630-2639

※電話問合せの場合、土、日、祝日を除く午前9時から午後5時までとします。