山形県県営住宅等指定管理者募集に関する質問と回答

質問１経費について（その１）

現行の経費と比べて、次期の上限額が増額されている理由は。

回答１

現在の指定管理期間中の人件費や物価の上昇率等を反映させていることのほか、下記の内容を管理経費として加算しているためです。

①賃貸住宅管理業法の改正に伴う業務管理者の配置による人件費

②県が直接支払っていた霞城セントラルの管理負担金（損害保険料、特別修繕金の合計額から駐車場使用料の持ち分割合から算出した配分額を相殺後の額）

③PFI事業で整備した十日町団地の保守点検費（令和８年度から指定管理者の用務となります）

質問２経費について（その２）

募集要項の５ページで指定管理料の上限額が示されているが、指定管理者が利益を得られる余地はあるのか。

回答２

雇用継続することは可能です。

質問３人員の確保方法

現在４地域で管理業務を行っている職員を雇用継続することは可能か。

回答３

例えば、住宅の定期的な施設点検を外部委託せず、指定管理者が自ら行うことで利益として得られる余地はあると考えています。

質問４選定方法について（その１）

今回の募集に応募した法人等が小規模だったとしても、一社しか応募しなかった場合は、指定管理者に選定されるのか。

回答４

小規模な法人だとしても県営住宅を一括管理する体制を構築できる方法を事業計画等で明確にし、選定委員会が指定管理者として適切であると判断すれば選定されるものと考えます。適切でないと判断すれば選定されません。

質問５選定方法について（その２）

今回、どこも応募しなかった場合どうなるのか。

回答５

直接県が管理することになるか、募集内容を見直しして再募集を行う事が考えられます。

質問６共同企業体で指定管理を行う場合の賃貸住宅管理業法に基づく手続きについて

共同企業体で管理業務を行う場合、構成する各法人が賃貸住宅管理業者の登録を行う必要があるか。

回答６

共同企業体として事業を行う場合は、代表法人が事業として登録していただくことになります。各社で登録を行う必要はありません。具体的な記載内容や手続きの詳細は、東北地方整備局建設産業課に個別にお問合せください。

質問７共同企業体で応募し、指定管理期間中に、一般社団法人に体制を変更することの可否

回答７

　指定管理者である共同企業体とその後に設立された設立された一般社団法人は、全く別の団体・法人であり、指定管理者そのものの変更となります。

共同企業体と一般社団法人には同一性や継続性は認められないため、指定期間中に共同企業体から一般社団法人に変更する場合は、再度、指定管理者の公募、審査委員会における審査を経て指定を受ける必要があります。