

岡山県営住宅

指定管理者募集要項

令和8年8月

岡山県土木部都市局住宅課

目 次

1	施設の概要	1
2	指定管理者が行う管理の基準	2
3	指定管理者が行う業務の範囲	3
4	指定管理者の指定の期間	3
5	指定管理料等に関する事項	3
6	応募資格	5
7	指定の申請の方法	7
8	指定管理者の審査基準及び配点	1 1
9	指定管理者の選定	1 3
1 0	協定の締結	1 3
1 1	管理継続が困難となった場合の措置	1 4
1 2	リスク分担に関する事項	1 5
1 3	保険への加入	1 7
1 4	監査等	1 7
1 5	留意事項	1 7
1 6	その他	1 8
1 7	問合せ先	1 8
	様式	1 9 ~ 3 8

岡山県営住宅指定管理者募集要項

1 施設の概要

(1) 施設の名称 岡山県営住宅及び共同施設（以下「県営住宅等」という。）

(2) 団地の名称、所在地、戸数、構造等

ア 岡山県営住宅

(令和8年5月31日現在)

	団地名称	所在地	戸数	入居	構造	築年	備考
1	原尾島	岡山市中区原尾島 2 丁目	54	0	RC	S30~33	募集停止中
			124	110	RC	H20~27	
2	光ヶ丘	岡山市中区湊 451 番地	78	22	CB	S33~35	募集停止中
			50	28	RC	S34~35	
3	東岡山	岡山市中区長岡	322	134	CB	S40~49	募集停止中
			418	318	RC	S40~43	
4	西大寺	岡山市東区可知	718	578	RC	S62~H10	
5	芳賀佐山	岡山市北区芳賀	430	255	RC	S51~54	7号棟は募集停止中
6	うらやす	岡山市南区浦安本町 94 番地 14	120	103	RC	S56	
7	築港	玉野市築港 2 丁目 25 番	36	21	RC	S28~29	募集停止中
8	玉大池	玉野市玉原 2 丁目 15 番	106	40	CB	S40~41	募集停止中
9	玉原	玉野市玉原 2 丁目 11 番	52	12	CB	S44~45	募集停止中
		玉野市玉原 2 丁目 8 番	180	76	RC		
10	伊部	備前市伊部 90 番地	155	126	RC	H14・H16	
11	山陽	赤磐市山陽	247	66	CB	S45~49	募集停止中
			955	545	RC	S46~50	
12	泉	和気郡和気町泉 250 番地	(198)	(72)	CB	S45~48	修繕等のみ募集停止中
13	老松	倉敷市老松町 3 丁目 2 番	18	5	RC	S28	募集停止中
14	中庄(旧)	倉敷市中庄団地	284	150	RC	S36~42	
	中庄(新)		378	313	RC・SRC	H4~11	
15	笹沖	倉敷市笹沖 88 番地	320	190	RC	S50~51	
16	中洲	倉敷市安江 550 番地の 1	230	174	RC	S51~53	
17	菰池	倉敷市菰池 2 丁目 3 番	99	85	RC	H12~17	
18	中山	倉敷市児島小川 10 丁目	120	55	CB	S43~45	募集停止中
			130	57	RC	S44~47	
19	富田	倉敷市玉島八島 1790 番地の 2	46	19	CB	S40~41	募集停止中

20	柏島	倉敷市玉島柏島 4348 番地	50	18	CB	S43	募集停止中
21	総社	総社市中央 1 丁目 19 番	73	39	CB	S39~50	募集停止中
			84	71	RC	S39	
22	総社泉	総社市泉 5 番地の 31	126	92	RC	S53~54	
23	津山	津山市林田 1909 番地	116	9	CB	S42~44	募集停止中
24	林田	津山市林田 1908 番地 2	80	43	RC	S46	
25	河辺	津山市河辺 723 番地	80	65	RC	S60	
26	高野	津山市高野山西 424 番地	96	46	CB	S50~52	募集停止中
27	佐良山	津山市一方 285 番地	72	52	RC	S57~59	
28	勝間田	勝田郡勝央町勝間田 32 番地の 3	24	19	RC	S56	
合計			6,471	3,936	(泉を除く)		

※構造は、RC：鉄筋コンクリート（中低層）、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート（高層）、
CB：コンクリートブロック

イ 共同施設

①駐車場（岡山県（以下「県」という。）管理）（令和8年5月31日現在）

	団地名称	区画数	契約数	備考
1	原尾島	124	82	
4	西大寺	718	507	
6	うらやす	120	86	
10	伊部	155	96	
14	中庄(新)	378	293	
17	菰池	99	76	
合計		1,594	1,140	

②その他

集会所、公園、道路、自動車保管場所（自治会等管理）等

ウ 施設の詳細

施設の詳細は、岡山県営住宅指定管理者業務仕様書（以下「業務仕様書」という。）による。ただし、建設又は除却等により、管理対象施設が増減することがある。

（3）設置目的

県営住宅等は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を提供することにより、県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

2 指定管理者が行う管理の基準

指定管理者が行う県営住宅等の管理の基準は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）、岡山県営住宅条例（平成9年岡山県条例第39号）、同施行規則（平成

9年岡山県規則第58号)、指定管理者の指定の申請等に関する規則(平成17年岡山県規則第134号)及び業務仕様書に規定するとおりとする。

3 指定管理者が行う業務の範囲

業務の範囲は、次のとおりとする。

なお、詳細は、業務仕様書による。

(1) 県営住宅の入居及び退去に関する業務

入居者の募集、退去手続等【入居決定・敷金還付は県】

(2) 入居者の管理等に関する業務

収入認定、入居者及び周辺住民からの苦情対応等【各種承認・家賃決定は県】

(3) 住宅使用料及び駐車場(県管理)使用料(以下「家賃等」という。)の収納に関する業務

家賃等収納、督促等【駐車場(県管理)使用許可・法的措置は県】

(4) 県営住宅等の修繕及び保守管理に関する業務

修繕工事、保守管理等

(5) その他県営住宅等の管理に関する業務

緊急対応、自動車の保管場所使用承諾証明書の発行に関する業務、自治会等に関する対応等

《留意事項》

ア 指定管理者は、清掃、警備といった個々の具体的な業務を第三者に委託することは差し支えないが、管理に係る業務を一括して第三者へ委託することはできない。

イ 指定管理者は、管理業務の実施を妨げない範囲において、自らの責任と費用により、自主事業を実施できるものとする。ただし、県営住宅等の適正利用に十分配慮したものとし、事前に県の承認を受けなければならない。

4 指定管理者の指定の期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで(5年間)

5 指定管理料等に関する事項

(1) 指定管理料

ア 県営住宅等の管理に要する費用に充てるため、県は指定管理者に対し、指定期間中に指定管理料を支払う。

今回公募する期間（５年間）における指定管理料の限度額は、

３，１８６，８２５千円（うち修繕費２，０６２，７３０千円）であり、
各年度の限度額は、

６３７，３６５千円（うち修繕費４１２，５４６千円）である。

当該限度額及び年額は、消費税及び地方消費税相当額を含むものであり、当該税相当額は、当該限度額及び年額の１１０分の１０に相当する額である。

詳細は、業務仕様書のとおりであるが、修繕費については、現時点の見込額であり、修繕実施箇所や予算措置状況により増減することがある。

また、施設の管理に係る収支予算書（様式５）において、上記の指定管理料の年度の限度額を超える収入見込額で申請した場合は失格とする。

なお、修繕費については、精算を行うので、上記金額を修繕費計欄に記載すること。

イ 家賃等の収納率による減額

現年度分の家賃等の収納率が、次の目標収納率（現年度分）を下回る場合には、その下回った収納率分を翌年度の指定管理料（修繕費を除く。）から減額する。指定の最終年度においては、別途、対象となる収納期間等を定め、当該年度で減額調整する。

なお、指定管理者が窓口、訪問等により滞納者から直接収納した家賃等については、原則として調定時期の古いものから充当するものとする。

目標収納率（現年度分）	９８．０％
-------------	-------

※ 収納率＝収納額÷調定額（小数点第２位を四捨五入）

※ 例えば、令和９年度において収納率が９７．５％であった場合、令和１０年度の指定管理料（修繕費を除く。）から、０．５％に相当する額を減額する。

ウ 指定管理料の額は、県が提示する指定管理料を上限として、指定管理者が応募に当たり提示した額を基準に、県営住宅の管理に関する包括協定（以下「包括協定」という。）において定めるものとする。

ただし、包括協定の締結後に消費税率等に変更があった場合においては、アの指定管理料の限度額及び指定管理者が応募に当たり提示した金額にかかわらず、変更後の消費税等の税率を勘案して、指定管理料の額を改定するものとする。

また、指定期間中の各年度の指定管理料の額は、業務内容の変動、消費税法

の改正等を踏まえ、毎年度締結する県営住宅の管理に関する年度協定（以下「年度協定」という。）において定めるものとする。

エ 適切な管理運営の確保を図るため、指定管理料を賃金水準や物価指数の変動に応じて増減させる仕組み（賃金・物価スライド）を適用し、別途協議により増減額を決めることとする。

オ 自主事業に要する経費に県が支払う指定管理料を充てることはできない。

カ 指定管理者が管理業務を実施するため、指定管理料により取得した物品のうち、施設の管理にとって特に重要な物品等の帰属先等の取扱いについては、包括協定において定めるものとする。

キ 指定管理者の経営努力により生じた剰余金については、修繕費を除き、指定管理者の収入とする。

ク 指定管理料は、会計年度（４月１日から翌年３月３１日まで）ごとに支払うものとし、支払の時期ごとの額については、年度協定において定める。

（２）その他

ア 指定管理者が収納する家賃等は、県の歳入となる（指定管理者の収入とはならない）。

イ 県営住宅等の管理業務に係る会計は、法人等の他の事業の会計とは区分して処理すること。

ウ 収納業務については、別途、県と収納業務委託契約を締結するものとする。

6 応募資格

（１）応募資格

応募資格は、次のとおりとする。

ア 岡山県内に本店、支店又はこれに準ずる事務所を置く、又は９の（６）に定める指定管理者の指定までに置こうとする法人その他の団体（以下「法人等」という。）であること。

イ 賃貸住宅の管理について指定管理開始時に、７００戸以上かつ３年以上の実績があること。

ウ 一級建築士の有資格者が常勤で在籍すること。

エ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和２年法律第６０号。以下「賃貸住宅管理法」という。）第３条第１項の国土交通大臣の登録を受け、同法第１２条第１項の業務管理者を選任できること。

オ 法人等又はその代表者が、次のいずれにも該当しないこと。

- ①法律行為を行う能力を有しない者
- ②破産者で復権を得ない者
- ③地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４第２項各号のいずれかに該当する者
- ④岡山県の指名停止措置を受けている者
- ⑤地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２４４条の２第１１項の規定による指定の取消しを受けたことがある者
- ⑥岡山県における指定管理者の指定の手續において、その公正な手續を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
- ⑦岡山県税（岡山県に納税義務がない者にあつては、本店又は主たる事務所所在地の都道府県税）並びに消費税及び地方消費税に未納がある者

力 法人等の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役その他これらに準ずる者を含む。）が、次のいずれにも該当しないこと。

- ①暴力団員等（岡山県暴力団排除条例（平成２２年岡山県条例第５７号）第２条第３号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）に該当する者
- ②暴力団（岡山県暴力団排除条例第２条第１号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等の統制下にある者
- ③暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者

（２）複数の法人等での共同応募

複数の法人等がグループを構成して応募する場合は、次の事項に留意すること。

ア グループの適切な名称を設定し、代表となる法人等を選定の上、指定申請の際にグループを構成したことを証する書面を提出すること。

この場合、代表となる法人等は、当該グループにおける責任割合が最大であることを要件とする。

イ 当該グループの全構成員が、（１）オ・力の応募資格を満たす必要があること。

ウ 当該グループの代表となる法人等が、（１）ア・イ・ウ・エの応募資格を満たす必要があること。

エ 当該グループの構成員は、別のグループの構成員となり、又は単独で、岡山県営住宅指定管理者募集要項（以下「募集要項」という。）による指定管理者の指定を申請することはできない。

オ 応募に関する事務は、すべて代表となる法人等の代表者を通じて行うこと。
また、県が当該代表者に対して行った行為は、当該グループの全構成員に対して行ったものとみなす。

7 指定の申請の方法

(1) 募集要項の配布

ア 配布期間

令和8年8月18日（火）から令和8年10月19日（月）まで（休日（岡山県の休日を定める条例（平成元年岡山県条例第2号）第1条第1項に規定する休日をいう。以下同じ。）を除く。）の午前9時から午後5時まで

イ 配布場所

岡山県岡山市北区内山下二丁目4番6号 岡山県庁本館6階
岡山県土木部都市局住宅課

ウ 配布方法

配布期間内に直接受け取るか、住宅課のホームページからダウンロードすること。

ホームページアドレス

<https://www.pref.okayama.jp/page/730588.html>

(2) 説明会

ア 日時及び場所

日時：令和8年8月31日（月） 午後2時から

場所：岡山県岡山市北区内山下二丁目4番6号 岡山県庁本館6階
土木部会議室

イ 説明会の内容

募集要項及び業務仕様書等の説明、参考資料の配付

ウ 留意事項

- ①募集要項、業務仕様書等資料一式を持参すること。
- ②参加者多数の場合等、日時場所を変更することがある。
- ③参加できる人数は、1法人等につき2名までとする。

(3) 説明会への参加手続

説明会への参加を希望する法人等は、説明会参加申込書（様式9）に必要事項を記載の上、持参、郵送、ファクシミリ又はメールにより申し込むこと。

なお、持参以外の方法により申し込みを行う場合は、送付した旨を電話にて連

絡し、受け取りの確認をすること。

ア 申込期間

令和8年8月18日(火)から令和8年8月25日(火)まで(休日を除く。)
の午前9時から午後5時まで

イ 申込場所

〒700-8570

岡山県岡山市北区内山下二丁目4番6号 岡山県庁本館6階

岡山県土木部都市局住宅課

電話番号 086-226-7536

ファクシミリ番号 086-234-9346

メールアドレス jutaku@pref.okayama.lg.jp

(4) 質問事項

質問を希望する法人等は、質問書(様式10)を持参、郵送、ファクシミリ又はメールで送付すること。電話や来訪等口頭による質問は受け付けない。

なお、持参以外の方法により質問を行う場合は、送付した旨を電話にて連絡し、受け取りの確認をすること。

ア 受付期間

令和8年8月31日(月)から令和8年9月7日(月)まで(休日を除く。)
の午前9時から午後5時まで

イ 受付場所

〒700-8570

岡山県岡山市北区内山下二丁目4番6号 岡山県庁本館6階

岡山県土木部都市局住宅課

電話番号 086-226-7536

ファクシミリ番号 086-234-9346

メールアドレス jutaku@pref.okayama.lg.jp

ウ 回答方法

受け付けた質問に対する回答をとりまとめ、岡山県土木部都市局住宅課(以下「住宅課」という。)ホームページにおいて公表する。

(5) 指定申請書の受付

指定申請を行おうとする法人等は、次に掲げる書類を提出すること。

また、申請に当たっては、業務仕様書の内容を反映したものとすること。

なお、審査の過程で追加資料の提出を求めることがある。

ア 提出書類

- ①岡山県営住宅指定管理者指定申請書（様式 1）
- ②岡山県営住宅の指定管理者の指定申請に係る申立書（様式 2）
- ③誓約書（様式 3）
- ④岡山県営住宅の管理に係る事業計画書（様式 4）及び収支予算書（様式 5）
- ⑤本事業年度における法人等の事業計画書及び収支予算書
- ⑥前事業年度における法人等の事業報告書、収支決算書及び財産目録
ただし、指定申請書を提出する日において前事業年度における事業報告書等が作成されていない法人等にあつては、前々事業年度における事業報告書等とし、指定申請書を提出する日の属する事業年度に設立された法人等にあつては、その設立時における財産目録とする。
- ⑦定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類
- ⑧法人にあつては、法人の登記事項証明書
- ⑨役員の名簿（様式 6）
- ⑩設立趣旨、組織、事業内容等法人等の概要がわかるもの
- ⑪岡山県税（又は岡山県に納税義務がない者にあつては、本店又は主たる事務所所在地の都道府県税）の完納証明書
- ⑫税務署が発行した消費税及び地方消費税の完納証明書
- ⑬賃貸住宅管理業法第 3 条第 1 項の国土交通大臣の登録を受けたことが分かるもの
- ⑭グループ構成員表（様式 7）（グループを構成して応募する場合）
- ⑮グループ協定書（写）（ 同上 ）
- ⑯一級建築士の有資格者名簿
- ⑰賃貸住宅管理実績（様式 8）

イ 提出部数

正本 1 部、副本 9 部（副本は複写可とする。）

ウ 受付期間

令和 8 年 8 月 1 8 日（火）から令和 8 年 1 0 月 1 9 日（月）まで（休日を除く。）の午前 9 時から午後 5 時まで

エ 提出場所

〒700-8570

岡山県岡山市北区内山下二丁目 4 番 6 号 岡山県庁本館 6 階

岡山県土木部都市局住宅課

オ 提出方法

持参又は書留郵便とし、令和8年10月19日（月）午後5時までに住宅課執務室内に必着とすること。

8 指定管理者の審査基準及び配点（選定委員1名の配点）

選定基準	審査項目	審査内容（審査の視点）	ウェイト	配点
入居者の平等な利用を確保することができるものであること。	(1) 管理の基本方針	(公の施設としての設置目的への理解) ・施設の設置目的を理解し、施設を活かす提案内容であるか。	1	5
		(管理方針) ・関係法令等を踏まえた管理方針となっているか。	1	5
		小 計		10
	(2) 管理業務の実施方針	(県営住宅の入居及び退去に関する業務) ・入居者募集、入退去業務等を適正かつ確実にを行う内容となっているか。	1	5
		(入居者の管理等に関する業務) ・各種申請、収入申告等の事務に対する理解や取組方針は適切か。	1	5
		・入居者等からの苦情、迷惑駐車等への対応は適切な内容となっているか。	3	15
		(家賃等の収納に関する業務) ・家賃等収納に必要な体制整備及び収納率向上に向けた取組方針は適切か。	1	5
		(県営住宅等の修繕及び保守管理に関する業務) ・修繕等業務が適正かつ確実に行える実施方法、実施体制となっており、緊急時には即時対応できるか。	1	5
		小 計		35
施設の機能を最大限に発揮するとともに、その管理に係る経費の縮減が図られるものであること。	(3) サービス向上につながる質の高い管理に向けた取組	(サービス向上を図るための具体的な方策と期待される効果) ・業務の実施場所、業務体制等について、入居者の利便性に配慮したものであるか。 ・入居者等のニーズを把握し、質の高いサービスの提供を実現させる内容となっているか。	1	5
		小 計		5
	(4) 危機管理に関する取組	(災害等緊急時の対応) ・災害及び緊急時における対応の方策が確保されているか。 ・災害及び緊急時に対応するための教育及び訓練の方策が充実しているか。 (事故防止の取組や事故発生時の対応) ・事故防止の取組がされているか。 ・事故発生時の対応方策が確保されているか。 ・施設の安全点検計画が策定されているか。 ・職員間の緊急連絡網が整備されているか。	1	5
		(個人情報の保護) ・個人情報保護対策は万全か。 (秘密漏洩防止・情報管理の対応) ・情報漏洩防止措置等情報管理体制は万全か。	1	5
		小 計		10

	(5) 効率的な管理に関する取組	(指定管理料要望額〈修繕費を除く。〉) ・指定管理料上限額に対し、申請書の指定管理料収入額はどの程度か。	1	5
		(効率的な管理計画) ・効率的に管理し、経費の節減等に取り組む内容であるか。	1	5
		小 計		10
事業計画に沿った管理を安定して行うことができるものであること。	(6) 申請者の管理体制	(組織体制) ・県内に分散する多数の県営住宅等の管理を安定して継続的かつ適切に行うことができる職員構成や職員配置であるか。 ・賃貸住宅管理業務に関する知識と経験を有した職員配置計画か。 ・管理責任者について、管理に必要な知識や資質が十分な者が確保される予定か。 (研修計画) ・職員資質向上のための研修が計画されているか。 (労働法令その他の関係法令等についての監督官庁からの指導等の状況) ・募集締切日から起算して過去3年以内の、労働法令その他の関係法令の違反の有無や監督官庁からの指導状況、対応状況はどうか。	2	10
		(類似施設の管理実績) ・管理実績戸数が県営住宅の戸数に見合っているか。	1	5
		小 計		15
	(7) 申請者の経営的基礎	(経営基盤の安定を図るための方策) ・経営基盤が安定しており、計画に沿った管理を行う能力を有しているか。 ・指定期間中に経営が破綻する恐れはないか。	1	5
		小 計		5
社会貢献に資する管理が図られるものであること。	(8) 社会的課題への対応	(障害者や高齢者等への対応) ・近年、県営住宅に求められている障害者や高齢者等への安全安心確保に向けた取組内容となっているか。	1	5
		(関係機関との連携) ・障害者や高齢者等の安全安心確保のため、福祉部門や保健所、町内会等地域の関係機関との連携に向けた取組内容となっているか。	1	5
		小 計		10
		合 計		100

※ 各委員は、審査内容ごとに、次により、「1」～「5」までの5段階評価を行う。

この評価数値にウエイト欄に記載した数値を乗じて得た点を当該項目の評価点とする。

評価	評価内容	評価点
「5」	特に優れている	ウエイト× 5
「4」	優れている	ウエイト× 4
「3」	普通	ウエイト× 3
「2」	やや劣っている	ウエイト× 2
「1」	劣っている	ウエイト× 1

9 指定管理者の選定

(1) 選定委員会の設置

指定管理者候補を選定するため、有識者等6名程度で構成する「岡山県土木部 指定管理者候補選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

(2) 資格審査

申請書類の提出時に、住宅課において、応募資格の適否について確認を行う。資格がないと認めた者に対しては、その旨及び選定委員会で審査を行わないことを通知する。

(3) 申請者によるプレゼンテーション

申請者による公開プレゼンテーションを実施する。公開プレゼンテーションの時期等については、別途申請者に通知する。

(4) 選定委員会による審査

前記「8 指定管理者の審査基準及び配点」により、各申請者の事業計画について審査を行い、各選定委員が付けた得点の合計点が最高の者を指定管理者候補とする。

ただし、県が求めるサービス水準を確保するため、審査基準のうち「管理の基本方針」に係る項目について、各選定委員の採点の合計点が満点の6割未満の場合には、選定委員会において2次審査を行い、当該申請者が施設の設置目的を達成できないと判断した場合は失格とする。

(5) 選定結果の通知方法

選定結果については、各申請者に文書で通知するとともに、採点結果等を県のホームページに掲載する。

(6) 指定管理者の指定

指定管理者候補は、令和8年11月議会の議決を経て、指定管理者に指定される。

10 協定の締結

指定管理者の指定及び予算成立の後において、管理の開始までの間に、県は指定管理者と協議の上、施設の管理に係る具体的な項目について、包括協定及び年度協定（以下「協定等」という。）を締結する。

1 1 管理継続が困難となった場合の措置

指定管理者は、管理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は、速やかに県へ報告しなければならない。事業の継続が困難となった場合における措置は、次のとおりとする。

(1) 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

ア 指定管理者の責めに帰すべき事由により県営住宅等の管理業務を継続することが困難となった場合又はそのおそれが生じた場合は、県は、指定管理者に対して必要な指示を行い、又は改善勧告を行い、期間を定めて、改善策の提出及び実施を求めることができる。

イ 指定管理者が管理業務の改善に関する指示に従わないときや指定管理者の責めに帰すべき事由により県営住宅等の管理業務を継続することが困難となったとき等には、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業務の全部若しくは一部の停止を命じることができることとする。

ウ 県が、指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理業務の全部若しくは一部の停止を命じた場合、県は、指定管理料の全部又は一部の支払いを行わず、既に支払った指定管理料の全部又は一部を返還させるとともに、県に生じた損害の賠償を指定管理者に請求することができるものとする。

(2) 当事者の責めに帰することができない事由による場合

不可抗力等、県、指定管理者双方の責めに帰すことのできない事由により、管理業務の継続が困難になった場合、事業継続の可否について協議するものとし、一定期間内に協議が整わないときには、それぞれ、事前に書面で通知することにより協定等を解除できるものとする。

(3) 県の責め（施設の廃止等）に帰すべき事由による場合

県は、指定期間中に、施設の廃止又は譲渡する場合があります、その場合は、期間を定めて管理業務の一部の停止又は廃止を命じることがある。この場合、県は、あらかじめその旨を指定管理者へ通知するものとし、指定管理料の全部又は一部の支払いを行わず、既に支払った指定管理料の全部又は一部を返還させることとする。管理業務の停止等により指定管理者に損害等が発生する場合は、県と指定管理者が協議して定めた額によりその損害を賠償する。

(4) 指定管理者の指定取消及び協定等の解除後の対応

指定管理者の指定取消又は協定等の解除後、次点候補者を指定管理予定候補者として、施設の管理に関する協議を行うことがある。

1 2 リスク分担に関する事項

県と指定管理者の間におけるリスク分担の方針は、次表のとおりとする。なお、次表に定める事項で疑義のある場合又は次表に定めないものについては、県と指定管理者が協議の上、決定するものとする。

種類	内容	県	指定 管理者
施設・設備の 修繕	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の県又は指定管理者のいずれの責めにも帰することができない自然的又は人為的な現象）によるもの		
	施設・設備の損傷	○	※
	被害状況調査、応急措置（特別修繕に含む）		○
	指定管理者の故意又は過失によるもの		○
	施設・設備の設計又は構造上の原因によるもの	○	
	上記以外の経年劣化によるもの		
	①大規模な修繕（１件が年度協定において定める修繕費の範囲を超えるもの及び県と指定管理者が協議の上決定するもの）	○	
	②①以外の修繕		
	計画修繕（国庫補助事業分を除く）		○
	一般修繕（入居者負担分を除く）		○
	空家修繕（入居者負担分を除く）		○
入居者管理	施設の保守管理業務		○
	施設の環境整備業務（除草、樹木の伐採等）		○
入居者管理	入居決定、家賃決定、敷金還付、法的措置等	○	
	入退去業務、不正入居者に対する指導業務等		○
物価変動等	人件費、物品費等の物価変動又は金利変動等に伴う管理運営経費の増（賃金・物価スライドの適用を除く）		○
法令又は税制 の変更等	施設管理に影響を及ぼす法令又は税制変更	○	
	指定管理者自身に影響を及ぼす法令又は税制変更		○
第三者への賠 償	①指定管理者の管理瑕疵に起因するもの		○
	②①以外の事由によるもの	○	
保険の加入	①建物の火災共済保険加入	○	
	②①以外のもの		○
周辺地域及び 住民への対応	①指定管理者の業務に関するもの		○
	②①以外のもの	○	
物品管理	県の貸与する備品・消耗品等の管理		○

※ 不可抗力による修繕業務をどちらが実施するかについては、施設・設備の損傷の程度に応じ、その都度判断する。

1 3 保険への加入

事故等が発生した場合に対応するため、原則として次の内容による保険に加入すること。

(1) 施設賠償責任保険（賠償金について補償）

故意又は過失の有無にかかわらず、施設・設備及び共同施設の管理上の瑕疵により他人に損害を与えた場合（人身事故や物損事故が発生した場合）の管理者が負担する賠償金を担保するもの。

(2) 補償内容

特約事項の附帯等により、当該保険の被保険者の範囲に県が含まれていることを条件とする。

- ・ 対人賠償 1 名につき 1 億円 1 事故につき 5 億円
- ・ 対物賠償 1 事故につき 1 千万円

(3) 保険対象施設

県営住宅等

1 4 監査等

指定管理者が実施する業務については、地方自治法等に基づく監査が行われることがあるほか、県が必要に応じて業務の監査を行い、報告を求めることがある。

1 5 留意事項

(1) 指定管理者として指定する前において、指定管理者の候補が前記「6 応募資格」に掲げる資格を欠くこととなったとき、又は社会的信用を著しく損なう等指定管理者としてふさわしくないと認められるときは、指定管理者の指定を行わないことがある。

(2) 指定管理者の指定後に、指定管理者が前記「6 応募資格」に掲げる資格を欠くこととなったとき、又は社会的信用を著しく損なう等指定管理者としてふさわしくないと認められるときは、指定管理者の指定を取り消し、又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることがある。

(3) 指定管理者の候補は、自己の責任及び負担において、令和9年4月1日から円滑に県営住宅の管理に係る業務を遂行できるように、人的及び物的体制を整えなければならない。

1 6 その他

- (1) 提出された書類は、返却しない。
- (2) 提出された書類の著作権は、申請者に帰属する。ただし、県は、指定管理者の公表等必要な場合には、申請書類の全部を無償で利用できるものとする。
- (3) 申請に係る経費は、すべて申請者の負担とする。
- (4) 提出された書類は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び岡山県行政情報公開条例（平成8年岡山県条例第3号）の規定に基づき、非公開とすべき箇所を除き開示する場合がある。
- (5) 申請書類の受理後に辞退する場合は、辞退届を提出すること。
- (6) 提出された書類に虚偽又は不正があった場合は、申請を無効とする。
- (7) 申請者の名称、代表者、所在地等を公表することがある。
- (8) 申請者に対して、提出された書類の内容について説明を求め、追加資料の提出を求めることがある。

1 7 問合せ先

郵便番号	〒700-8570
	岡山県岡山市北区内山下二丁目4番6号
	岡山県土木部都市局住宅課管理班
電話番号	086-226-7536
ファクシミリ番号	086-234-9346
メールアドレス	jutaku@pref.okayama.lg.jp

様式 1

岡山県営住宅指定管理者指定申請書

令和 8 年 月 日

岡山県知事 殿

申請者 主たる事務所
 の所在地
 法人(団体)名
 代表者名
 連絡先 担当者名
 電話番号

岡山県営住宅の指定管理者の指定を受けたいので、関係書類を添えて申請します。

令和 8 年 月 日

岡山県知事 殿

申請者 主たる事務所

の所在地

法人(団体)名

代表者名

岡山県営住宅の指定管理者の指定申請に係る申立書

岡山県営住宅の指定管理者の指定申請に当たり、法人等又はその代表者が、次の事項に該当しないことを申し立てます。

記

- 1 法律行為を行う能力を有しない者
- 2 破産者で復権を得ない者
- 3 地方自治法施行令（昭和 2 2 年政令第 1 6 号）第 1 6 7 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当する者
- 4 岡山県の指名停止措置を受けている者
- 5 地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 4 4 条の 2 第 1 1 項の規定による指定の取消しを受けたことがある者
- 6 岡山県における指定管理者の指定の手續において、その公正な手續を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
- 7 岡山県税（岡山県に納税義務がない者にあつては、本店又は主たる事務所所在地の都道府県税）並びに消費税及び地方消費税に未納がある者

誓 約 書

当社又は当団体は、次のことを誓約いたします。

また、必要な場合には、このことについて岡山県警察本部に照会することを承諾します。

記

- 1 当社又は当団体の役員（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 7 7 号）第 9 条第 2 1 号ロに規定する役員をいう。）は、次に掲げる者のいずれにも該当しません。
 - （1）暴力団員等（岡山県暴力団排除条例（平成 2 2 年岡山県条例第 5 7 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）に該当する者
 - （2）暴力団（岡山県暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等の統制下にある者
 - （3）暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者
- 2 1 の各号に掲げる者が、当社又は当団体の経営に実質的に関与していません。

令和 8 年 月 日

岡山県知事 殿

主たる事務所
の 所 在 地
法人(団体)名
役 職 名
代 表 者 氏 名



裏面もご確認ください。

様式 3（裏）

（参考）

岡山県暴力団排除条例（平成 22 年岡山県条例第 57 号）（抄）

（定義）

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 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。以下「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。
- 二 暴力団員 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。
- 三 暴力団員等 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。
- 四～六 略

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）（抄）

（定義）

第 2 条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 暴力的不法行為等 別表に掲げる罪のうち国家公安委員会規則で定めるものに当たる違法な行為をいう。
- 二 暴力団 その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。
- 三～五 略
- 六 暴力団員 暴力団の構成員をいう。
- 七・八 略

（暴力的要求行為の禁止）

第 9 条 指定暴力団等の暴力団員（以下「指定暴力団員」という。）は、その者の所属する指定暴力団等又はその系列上位指定暴力団等（当該指定暴力団等と上方連結（指定暴力団等が他の指定暴力団等の構成団体となり、又は指定暴力団等の代表者等が他の指定暴力団等の暴力団員となっている関係をいう。）をすることにより順次関連している各指定暴力団等をいう。以下同じ。）の威力を示して次に掲げる行為をしてはならない。

一～二十 略

二十一 行政庁に対し、自己若しくは次に掲げる者（以下この条において「自己の関係者」という。）がした許認可等（行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 2 条第 3 号に規定する許認可等をいう。以下この号及び次号において同じ。）に係る申請（同条第 3 号に規定する申請をいう。次号において同じ。）が法令（同条第 1 号に規定する法令をいう。以下この号及び次号において同じ。）に定められた許認可等の要件に該当しないにもかかわらず、当該許認可等をすることを要求し、又は自己若しくは自己の関係者について法令に定められた不利益処分（行政庁が、法令に基づき、特定の者を名宛人として、直接に、これに義務を課し、又はその権利を制限する処分をいう。以下この号及び次号において同じ。）の要件に該当する事由があるにもかかわらず、当該不利益処分をしないことを要求すること。

イ 略

ロ 法人その他の団体であって、自己がその役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。第 32 条第 1 項第 3 号において同じ。）となっているもの

ハ 略

二十二～二十七 略

岡山県営住宅の管理に係る事業計画書

1 法人（団体）の概要

法人（団体）名		
代 表 者 名		
主たる事務所の所在地		
電 話 番 号		
F A X 番 号		
設 立 年 月 日		
資本金(基本財産)		
従 業 員 数		
主 な 事 業 内 容		
(主たる事務所の所在地が岡山県外の場合) 岡山県内の支店又はこれに準ずる事務所 (置こうとする場合は予定)	名 称	
	※支店長名	
	所 在 地	
	電話番号	

※支店長又はこれに準ずる事務所長の役職名及び氏名を記載のこと。

2 事業計画

(1) 管理の基本方針

- ・ 県営住宅等の管理に当たって重視したいこと、県営住宅の特性や関係法令等を踏まえた管理方針について記載してください。

(2) 管理業務の実施方針

・次の各業務について、取組方針を記載してください。

ア 県営住宅の入居及び退去に関する業務

イ 入居者の管理等に関する業務

・各種申請、収入申告等

・入居者、自治会及び周辺住民等からの苦情・要望等、迷惑駐車等への対応

ウ 家賃等の収納に関する業務

エ 県営住宅等の修繕及び保守管理に関する業務

(3) サービス向上につながる質の高い管理に向けた取組

- ・入居者等に対するサービス向上を図るための具体的な方策や、管理に資する特筆すべき事項等について記載してください。

(4) 危機管理に関する取組

・次の各事務について、具体的に記載してください。

ア 災害等緊急時の対応及び訓練

イ 事故防止の取組や事故発生時の対応

ウ 個人情報の保護

エ 秘密漏洩防止及び情報管理の対応

(5) 効率的な管理に関する取組

- ・ 指定管理料要望額については、様式 5 へ記載してください。
- ・ 効率的な管理及び経費の削減等の取組について記載してください。

(6) 申請者の管理体制

ア 組織体制

- ・体制図（担当部署の体制を、組織全体における位置付けが分かるように記載してください。）

・職員の配置状況

所属・職名	雇用形態及び専従兼務別				担当指定管理業務	経験 年数	保有資格等
	正規職員		臨時職員				
	専従	兼務	専従	兼務			
合計							

※必要に応じて行の追加等を行ってください。

・管理責任者の経歴、資格等

・必要な人員の確保策

・その他（巡回管理人及び補助管理人、業務一部委託事項等）

イ 研修計画

- ・職員の資質向上のための研修計画について記載してください。

ウ 法令等の遵守状況（労働関係法令その他の関係法令等についての監督官庁からの指導等の状況（募集締切日から起算して過去３年以内））

エ 類似施設の管理実績

- ・賃貸住宅の管理実績について記載してください。

(7) 申請者の経営的基礎

・経営基盤の安定を図るための具体的な方策について記載してください。

(8) 社会的課題への対応

- ・近年、県営住宅に求められている障害者や高齢者等の安全安心確保に向けた取組方策を具体的に記載してください。
- ・障害者や高齢者等の安全安心確保のため、福祉部門や保健所、自治会など地域の関係機関や関連サービスとの連携につながる取組方策を具体的に記載してください。

ア 障害者や高齢者等への対応

イ 関係機関との連携

収支予算書（令和 年度）

（単位：千円）

項目			金額	備考
収入	指定管理料			
	合 計			
支出	人件費	人件費計		
	管理費	保守管理費		
		受水槽定期検査		
		汚濁負荷量測定		
		給水施設保守点検		
		消防施設点検		
		消火器取替		
		エレベーター保守点検		
		ガス警報器取替		
		残留塩素測定		
		緊急通報装置点検		
		避雷針点検		
		定期点検（建築・設備）		
		浄化槽負担金（自治会等）		
		その他		
		小計		
	事務費	印刷費、通信運搬費、 消耗品費、旅費、謝金 等		
		管理費計		
	修繕費	計画修繕		
		一般修繕		
		空家修繕		
		特別修繕		
		修繕費計		
	合 計			

注 1）自主事業等は含めないこと。

注 2）令和 9 ～ 1 3 年度の 5 年度分について、年度ごとに作成すること。

役員の名簿

役職名	氏名	備考

グループ構成員表

グループ名称				
代表団体	団体名			
	代表者			
	所在地			
	電 話		F A X	
構成団体	団体名			
	代表者			
	所在地			
	電 話		F A X	
構成団体	団体名			
	代表者			
	所在地			
	電 話		F A X	
構成団体	団体名			
	代表者			
	所在地			
	電 話		F A X	

賃貸住宅管理実績

住宅の名称	所在地	構造及び戸数	管理開始	所有者
戸数計				

※欄が不足する場合は、上記様式に準じて、用紙を追加してください。

令和 8 年○月現在における賃貸住宅の管理体制

〈記載例〉

		〇〇担当(2:常 1、非 1)
部長		〇〇担当(1:常)
(1)		〇〇担当(4:常 1、非 3)

※別紙による提出も可。この場合、A 4 版 1 枚以内としてください。

説明会参加申込書

令和 8 年 月 日

岡山県土木部都市局住宅課長 殿

提出者 主たる事務所
の所在地
法人(団体)名
代表者名
連絡先 担当者名
電話番号
F A X 番号
メールアドレス

岡山県営住宅の指定管理者募集に係る説明会に参加を申し込みます。

(参加者)

所属	氏名

質 問 書

令和8年 月 日

岡山県土木部都市局住宅課長 殿

提出者 主たる事務所
の所在地
法人(団体)名
代表者名
連絡先 担当者名
電話番号
FAX番号
メールアドレス

岡山県営住宅の指定管理者募集について、次の項目を質問します。

番号	質問事項

注) 複数質問がある場合は、項目番号を付けてください。