

倉敷市営住宅等

指定管理者募集要項

令和 7 年 7 月

倉敷市建設局建築部住宅課

# 倉敷市営住宅等指定管理者募集要項

倉敷市（以下「市」という。）は、倉敷市営住宅、倉敷市営再開発住宅、倉敷市営改良住宅、倉敷市営都市計画住宅、倉敷市特定公共賃貸住宅、倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等及びこれらの共同施設（公営住宅法（昭和２６年法律第１９３号）第２条第９号に規定する共同施設、これらに類する施設等をいう）（以下「市営住宅等」という。）の管理運営を効果的かつ効率的に行うため、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２４４条の２第３項及び倉敷市営住宅条例（平成９年条例第２５号）第６０条、倉敷市営再開発住宅条例（平成９年条例第２６号）第１７条、倉敷市営改良住宅条例（平成９年条例第２７号）第１９条、倉敷市営都市計画住宅条例（平成９年条例第２８号）第１７条、倉敷市特定公共賃貸住宅条例（平成１１年条例第３５号）第３８条、倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等条例（平成３年条例第２７号）第２４条の規定により、市営住宅等の管理運営に関する業務を行う指定管理者を募集する。

特段の規定がない限り、指定管理者が行う事項については、次のとおりとする。

## １ 対象施設の概要

現在、次の３つの対象施設を一括して指定管理者が管理運営を行っているが、今回も同様に一括して管理運営を行う指定管理者を募集する。

### （１） 対象施設 １

#### ① 名称

倉敷市営住宅条例、倉敷市営再開発住宅条例、倉敷市営改良住宅条例、倉敷市営都市計画住宅条例及び倉敷市特定公共賃貸住宅条例に規定する倉敷市営住宅、倉敷市営再開発住宅、倉敷市営改良住宅、倉敷市営都市計画住宅、倉敷市特定公共賃貸住宅及びこれらの共同施設（以下「対象施設 １」という。）

※ 中洲団地有料駐車場を除く

#### ② 数量

９２団地 ４，４０７戸

※ 団地の建替事業、除却などにより管理対象の団地数、管理戸数は増減することがある。

#### ③ 所在地等

別紙「対象施設 １ 倉敷市営住宅等一覧表」のとおり。

#### ④ 業務概要

- ア 対象施設 1 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
- ウ 家賃の収納等に関する業務
- エ 対象施設 1 の維持及び管理に関する業務
- オ その他対象施設 1 の管理運営に関する業務

### (2) 対象施設 2

#### ① 名称

倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等条例に規定する倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等及び共同施設（以下「対象施設 2」という。）

#### ② 所在地

倉敷市新倉敷駅前 1 丁目 2 3 番地

#### ③ 施設概要

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 8 階建

敷地面積 1, 9 0 2. 2 1 m<sup>2</sup>

延床面積 3, 7 6 4. 5 5 m<sup>2</sup>

施設内容 1、2 階 店舗 1 3 戸

3～8 階 住宅 3 0 戸

その他詳細は、別紙「対象施設 2 倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等施設平面図」を参照のこと。

#### ④ 業務概要

- ア 入居者の募集及び決定に関する業務
- イ 入居者の入居及び退去に関する業務
- ウ 入居者管理に関する業務
- エ 建物及び敷地管理に関する業務
- オ 維持修繕に関する業務
- カ 家賃及び光熱水費等の計算及び収納に関する業務
- キ ア～カのデータ作成、整備及び保管に関する業務

### (3) 対象施設 3

#### ① 名称

倉敷市営中洲団地有料駐車場（以下「対象施設 3」という。）

② 所在地

倉敷市安江 5 5 0 番地 5 7

③ 施設概要

構 造 路面アスファルト舗装

敷地面積 1, 0 6 1 . 5 3 m<sup>2</sup>

施設内容 駐車枠設置 普通自動車 3 7 台分、軽自動車 1 3 台分

その他詳細は、別紙「対象施設 3 倉敷市営中洲団地有料駐車場施設概要書及び平面図」を参照のこと。

④ 業務概要

ア 駐車場の使用許可に関する業務

イ 駐車場の維持管理に関する業務

ウ 駐車場使用料の徴収に関する業務

エ その他、駐車場の運営に関する業務

## 2 対象施設の設置目的、達成目標及び指定管理者に期待する役割

### (1) 設置目的

① 対象施設 1

住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市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 対象施設 2

倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等（「住宅等」と名称に記載されているのは、住宅及び店舗を含む施設であるため）は、新倉敷駅前の土地区画整理事業を円滑に進め、駅前地区を活性化するために設置された。土地区画整理事業の終了により、一般の賃貸物件として入居者の受入れを行っている。

③ 対象施設 3

倉敷市営及び岡山県営中洲団地用合併浄化槽跡地の有効活用として、団地内と周辺の駐車環境の改善に寄与し、団地住民等の利便性の向上を図るため設置したものである。

### (2) 達成目標

① 対象施設 1

業務名称	内 容	目標値
入居者募集業務	募集回数（年間）	3 回以上
入居者募集業務	募集戸数（年間）	1 2 0 戸以上
空家修繕業務	空家修繕戸数（年間）	1 2 0 戸以上
家賃収納業務	現年度分家賃収納率	9 8 %以上

② 対象施設 2

業務名称	内 容	目標値
入居者募集業務	店舗及び住宅の稼働率	8 0 %以上

③ 対象施設 3

業務名称	内 容	目標値
利用者募集業務	利用台数	4 5 台以上

(3) 指定管理者に期待する役割

① 対象施設 1 から対象施設 3 共通事項及び特記事項

ア 休日夜間の業務体制の整備

指定管理業務のうち、窓口開設時間外及び休業日（以下「休日夜間」という。）に発生する緊急を要する修繕や災害・事故対応等の業務は、休日夜間であっても直ちに対応することとしているが、これらの業務は特に迅速な対応を求められることから、確実に受付可能な体制を整備するとともに、休日夜間にかかわらず対応可能な業者を予め団地毎に確保するなどして、迅速かつ的確に対応できる措置を講じられたい。

イ 災害時の対応

休日夜間に関わらず、倉敷市域に災害等が予測される場合には、事前にパトロールを実施する等、被害の未然防止に努めること。また、切迫した災害の発生が予測される倉敷市地域防災計画に基づく警戒体制以上の体制となった場合又は市

が必要と判断するときは、事務所に対応できる人員を配置すること。

なお、市に災害対策本部が設置された場合には、必要な人員を参集し、市の指揮のもと連携し、点検・巡回等を実施すること。

#### ウ 高齢者等への配慮

高齢化と核家族化の進展などにより、公営住宅等においても高齢者のみの世帯が全国的に増加している。また、高齢者の単身世帯の増加や近隣住民との関係希薄化などにより、高齢者が誰にも看取られずに住宅で死亡する孤立死が増加傾向であり、その対策が求められている。

高齢者等が安心して暮らし続けることができるための取り組みを推進されたい。

#### エ 対象施設の老朽化への対応

施設の定期的な点検を実施して入居者の安全を確保するとともに、市が行う計画修繕を把握した上で、適切な時期に効果的な修繕を実施することで、対象施設 1 の長寿命化を図り、さらには維持管理コストの縮減に努められたい。

#### オ 地元事業者の活用

修繕及び設備等の保守管理・点検等の業務を第三者に委託又は請負わせるときは、倉敷市内に本社、支社又は営業所等を置き、地域の実情及び対象施設・設備等の状況を把握し、建設・設置・修繕等の工事内容に精通している事業者を優先して選定されたい。

特に修繕や災害・事故対応については緊急を要するものがあり、迅速な対応が求められることもあるため、地元事業者を優先して選定されたいとしているものである。

#### カ 倉敷市特定公共賃貸住宅の入居率の向上

倉敷市特定公共賃貸住宅について、公募の周知手法や募集方法の改善等により入居率を向上されたい。

#### キ その他

対象施設は、対象施設 1 から対象施設 3 のとおりであるが、対象施設敷地が国、岡山県又は市の他部署等が所管する土地等と一体となっている場合については、対象施設敷地内外を問わず、問題解決のために近隣対策として修繕等を行わなければならないことがある。

### ② 対象施設 1

#### ア 倉敷市営住宅条例等その他関係法令の遵守

- イ 入居者の利便性の向上や安全確保
- ウ 入居率、収納率の向上
- エ 緊急時の迅速な対応
- オ 特定公共賃貸住宅の公募周知方法や募集方法の改善等による入居率向上

③ 対象施設 2

- ア 倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等条例その他関係法令の遵守
- イ 入居者の利便性の向上や安全確保
- ウ 稼働率や収納率の向上
- エ 緊急時の迅速な対応

④ 対象施設 3

- ア 倉敷市営住宅条例その他の関係法令の遵守
- イ 利用者の利便性の向上を図るための適切な管理運営

### 3 指定期間

令和 8 年 4 月 1 日から令和 1 3 年 3 月 3 1 日まで（5 年間）

※ 本件公募は、倉敷市指定管理者制度推進方針（第 3 版：平成 2 1 年 1 1 月）Ⅱ 2 (2) に定める更新制は採用しない。

### 4 業務等の範囲、管理の基準及びリスク分担

倉敷市営住宅条例第 6 1 条、倉敷市営再開発住宅条例第 1 8 条、倉敷市営改良住宅条例第 2 0 条、倉敷市営都市計画住宅条例第 1 8 条、倉敷市特定公共賃貸住宅条例第 3 9 条、倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等条例第 2 5 条に規定する業務。業務等の範囲、管理の基準及びリスク分担の詳細は、別紙「倉敷市営住宅等指定管理者業務水準書」、「倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等指定管理者業務水準書」、「倉敷市営中洲団地有料駐車場指定管理者業務水準書」及び「倉敷市営住宅等指定管理協定条件規定書」に定める。

### 5 指定管理料、報奨金及び施設使用料

対象施設 1 及び対象施設 2 の指定管理業務に係る費用は、市が指定管理料を支払い、対象

施設 3 の指定管理業務に係る費用は駐車場の使用に係る料金（利用料金）収入により賄うものとする。収支計算書（様式 4）は、対象施設 1 から 3 のそれぞれに区分して作成すること。

## （１） 指定管理料

金 2, 351, 500 千円以内（消費税及び地方消費税を含む。）

- ① 指定管理業務に係る費用は、指定期間（令和 8 年 4 月～令和 13 年 3 月）を通じて、上記の範囲内とする。
- ② 指定管理業務に係る費用のうち、対象施設 1 の修繕料は総額 1, 460, 000 千円（消費税及び地方消費税を含む。）以上、対象施設 2 の修繕料は総額 10, 000 千円以上（消費税及び地方消費税を含む。）それぞれ計上することとし、収支計算書（様式 4）に記載すること。
- ③ 対象施設 1 及び対象施設 2 の修繕料については毎年度末に精算することとし、収支計算書（様式 4）で提案された修繕料の総額から実際に要した費用を除いた余剰については、市に返納することとする。

ただし、対象施設 1 又は対象施設 2 の修繕料に過不足が生じた場合には、対象施設 1 と対象施設 2 の修繕料の相互間でのみ流用を認める。この場合、収支計算書（様式 4）を改めて提出し、承諾を得る必要があり、流用後の修繕料について余剰が生じた場合は市に返納することとする。

※ 修繕に係る費用の収支が明らかとなるように、修繕料については他の指定管理経費と区分独立した経理帳簿類を備え、管理を徹底すること。

※ 市の求めに応じて、随時、経理状況等を説明できる体制を整備するとともに、仕様書、見積書（明細が記載されているもの）、契約書、領収書、写真帳（施工前後）等、修繕の実態が確認できる書類を適切に管理・保管し、対外的な説明責任が果たせるような体制を完備すること。

- ④ 具体的な指定管理料の支払い方法については、別紙「倉敷市営住宅等指定管理協定条件規定書」に定めるとおりとする。
- ⑤ 対象施設 1 から 3 ごとに指定管理業務に係る会計を区分して経理すること。また、団体自体の口座とは別の専用口座により管理すること。

## （２） 対象施設 2 の報奨金及び指定管理料の減額

- ① 報奨金と指定管理料の減額

市は、対象施設 2 について、年度ごとの管理期間による店舗と住宅それぞれの稼働率（入居率）に応じて、次表 1・2 のとおり、家賃の収納額の一定割合を報奨金として別



途支払う。ただし、家賃の収納率（店舗＋住宅）が 94%未満の場合は、稼働率にかかわらず報奨金は支払わず、次表 3 のとおり指定管理料を減額する。なお、報奨金及び指定管理料の減額分に 1 円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。

表 1

稼働率（店舗）	報 奨 金
70%未満	報奨金なし
70%以上 80%未満	収納家賃の 4.0%
80%以上 90%未満	収納家賃の 5.0%
90%以上 100%未満	収納家賃の 6.0%
100%	収納家賃の 7.0%

表 2

稼働率（住宅）	報 奨 金
70%未満	報奨金なし
70%以上 75%未満	収納家賃の 1.0%
75%以上 80%未満	収納家賃の 2.0%
80%以上 85%未満	収納家賃の 3.0%
85%以上 90%未満	収納家賃の 3.5%
90%以上 95%未満	収納家賃の 4.0%
95%以上 100%未満	収納家賃の 5.0%
100%	収納家賃の 6.0%

＊ 稼働率については、戸数×12カ月をA、戸数単位で入居者のあった延べ月数の合計をBとし、店舗と住宅それぞれについて  $(B \div A) \times 100$  で計算するものとする。

表 3

収納率（店舗＋住宅）	指定管理料の減額率
80%未満	50%
80%以上 85%未満	20%
85%以上 90%未満	10%
90%以上 91%未満	5%

9 1 %以上 9 2 %未満	4 %
9 2 %以上 9 3 %未満	3 %
9 3 %以上 9 4 %未満	0 . 5 %

## ② 過年度滞納家賃報奨金

市は、対象施設 2 について、指定管理者が、過年度の家賃を収納した場合には、当該収納額の 5 %に相当する額（指定管理期間開始前の滞納分を収納した場合には、当該収納額の 1 0 %に相当する額）を支払う。ただし、地方自治法第 2 3 5 条の 5 に規定する出納閉鎖前（翌年度の 4 月 1 日から 5 月 3 1 日）に収納した前年度の家賃については、過年度滞納家賃報奨金の対象として取り扱わない。

## ③ 報奨金の支払い

対象施設 2 についての具体的な報奨金の支払い方法については、別紙「倉敷市営住宅等指定管理協定条件規定書」に定めるとおりとする。

## （3） 対象施設 3 の施設使用料

金 5, 2 2 0, 0 0 0 円以上（消費税及び地方消費税その他一切の経費を含む。）

指定管理者は市に対象施設 3 の施設使用料として上記金額以上を支払うものとする。

支払方法その他詳細は、別紙「倉敷市営住宅等指定管理協定条件規定書」に定めるとおりとする。

なお、指定管理業務に係る費用は、指定期間（令和 8 年 4 月～令和 1 3 年 3 月）を通じての額とし、消費税及び地方消費税を含んだものである。

（計算例）

駐車場 1 台分につき、月額 3, 1 4 3 円の駐車場利用料金を徴収し、利用台数を目標値の 4 5 台とすれば、1 カ月 1 4 1, 4 3 5 円が指定管理者に収入として入る。

指定管理者が 1 カ月 5 4, 4 3 5 円を指定管理料（指定管理業務に係る費用）とすると、市に残りの 8 7, 0 0 0 円を施設使用料として、月々納付する。よって、月額 8 7, 0 0 0 円に指定期間の 6 0 カ月を乗じた額の金 5, 2 2 0, 0 0 0 円が提案額となる。

## 6 利用料金制

対象施設 1 及び対象施設 2 については、地方自治法第 2 4 4 条の 2 第 8 項に定める利用料

金制は採用しない。よって、住宅及び店舗の使用料（家賃）は市の歳入（収入）として取扱う。

ただし、対象施設 3 については、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項に定める利用料金制を採用する。

## 7 応募資格

### （１） 応募者の資格

応募資格は次の全ての要件を満たすこと。

① 共同住宅 1,000 戸以上の管理実績（令和 7 年 4 月 1 日時点）を有し、指定期間中、安全かつ円滑に倉敷市営住宅等を管理運営できる法人その他の団体（以下「団体等」という。）であること。

② 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）第 3 条第 1 項の規定に基づく賃貸住宅管理業の登録を受けていること。

また、市内事務所ごとに同法第 12 条第 1 項に規定する業務管理者を 1 名以上選任のうえ配置できること。

③ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づき、一級建築士事務所の登録を受けている者が在籍すること。

④ 公募参加表明書を提出している団体等

⑤ 次のいずれにも該当しないこと。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当する団体等

イ 市から指定管理を取り消され、その取り消しの日から 1 年を経過しない団体等

ウ 市から指定の全部又は一部を停止され、停止期間満了の日から 6 カ月を経過しない団体等

エ 税（国税、都道府県税及び市町村税）及び労働保険料を滞納している団体等

（株式会社、一般社団法人、一般財団法人、公益社団法人、公益財団法人以外の場合、団体等の代表者が税を滞納している団体等）

オ 手形又は銀行取引停止処分がなされ、又は支払停止事由が発生し、これが改善しない団体等

カ 差押、仮差押又は仮処分がなされ、これが解消していない団体等

キ 破産、会社整理又は特別清算その他倒産等に関する法律の手続きについて申し立て

- (債権者が申し立てを行った場合を除く。次号において同じ。) がなされた団体等
- ク 会社更生、民事再生の手続きについて申し立てがなされ、この手続きが終了していない団体等
- ケ 公の施設の管理運営に必要な許認可等について、監督官庁から許認可等を取り消され、その取り消しの日から1年を経過しない団体等
- コ 公の施設の管理運営に必要な許認可等について、監督官庁から許認可等の停止処分を受け、又はその停止期間満了の日から3カ月を経過しない団体等
- サ 公の施設の管理運営に必要な許認可等について、監督官庁から指導を受け、その状況が改善しない団体等
- シ 次に掲げる者が、支配人、無限責任社員、取締役、監査役若しくはこれらに準ずべき地位に就任し、又は、実質的に経営等に関与している団体等
- (ア) 選定委員会の委員(市職員の委員を除く)
- (イ) 暴力団員(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77号)第2条第6号に規定する者)
- ス 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第2条第2号に規定する暴力団をいう。)又は暴力団員が出資、融資、取引その他の関係を通じた権利を行使することにより、又は暴力団員がその親族関係若しくは交際関係を通じ、その事業活動の継続に重大な影響を及ぼしている団体

## (2) 複数の団体等での共同応募

- ① 複数の団体等が共同事業体を構成して応募する場合、全ての構成員が(1)⑤の要件を満たすこと。(1)①~④については、構成員のうち一団体等が要件を満たしていること。

### ② 共同企業体による提案

共同企業体を結成して提案を行う場合は、応募に関する事務を全て当該共同企業体の代表者を通じて行わなければならない。また、市が当該代表者に対して行った行為は、当該共同企業体全ての構成員に対して行ったものとみなす。

### ③ 重複提案等の禁止

当該募集において、一つの団体等が複数の提案をすることはできない。また、一つの団体等が、複数の共同企業体に加わることもできない。

## 8 契約保証金

市は、指定管理者（候補者）から契約保証金を徴する。

### （１） 契約保証金額

1 億円

### （２） 納付期限

令和 7 年 1 2 月定例市議会の開会日の前日まで

### （３） 減 免

銀行保証又は履行保証保険等の確実な担保が倉敷市に提出されたときは、契約保証金を免除する。指定管理業務その他類似業務の実績を有することをもって契約保証金を減免することはないので注意のこと。

## 9 公募スケジュール

公募のスケジュールは、以下のとおり。

① 募集要項配布期間	令和 7 年 7 月 1 7 日～8 月 4 日
② 公募参加表明書提出期限	8 月 5 日
③ 質問書及び自主事業事前審査書提出期限	8 月 5 日
④ 質問及び自主事業事前審査に対する回答日	8 月 1 8 日
⑤ 提案書提出期間	8 月 2 8 日～9 月 5 日
⑥ 選定委員会による選考（面接等）	9 月 3 0 日（予定）
⑦ 優秀提案者の発表	1 0 月中旬（予定）
⑧ 優先交渉権者と業務の詳細について協議	1 0 月中旬（予定）
⑨ 優先交渉権者と仮協定の締結	1 1 月中旬（予定）
⑩ 契約保証金の納付期限	令和 7 年 1 2 月定例市議会開会日の前日まで
⑪ 指定管理者の指定	令和 7 年 1 2 月定例市議会

## 10 募集要項等の配布

### （１） 配布方法

募集要項等の関係資料については窓口又はホームページにて配布する。直接窓口に来所するか、ホームページからダウンロードすること。

倉敷市住宅課ホームページ：

<https://www.city.kurashiki.okayama.jp/kurashi/sumai/1006237/index.html>

## (2) 配布資料

- ① 倉敷市営住宅等指定管理者募集要項
- ② 対象施設 1 倉敷市営住宅等一覧表
- ③ 対象施設 2 倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等施設平面図
- ④ 対象施設 3 倉敷市営中洲団地有料駐車場施設概要書及び平面図
- ⑤ 倉敷市営住宅等指定管理者業務水準書
- ⑥ 倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等指定管理者業務水準書
- ⑦ 倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等の修繕等費用負担区分についての取扱基準
- ⑧ 倉敷市営中洲団地有料駐車場指定管理者業務水準書
- ⑨ 倉敷市営住宅等指定管理協定条件規定書（リスク分担表を含む。）
- ⑩ 倉敷市指定管理者選定委員会 市営住宅等部会委員名簿
- ⑪ 倉敷市営住宅等指定管理者選定基準書（兼配点表）
- ⑫ 指定申請書（様式 1）
- ⑬ 事業計画書（様式 2）
- ⑭ 管理運営費提案書（様式 3－1）
- ⑮ 施設使用料提案書（様式 3－2）
- ⑯ 収支計算書（様式 4－1、4－2、4－3）
- ⑰ 団体概要書（様式 5）
- ⑱ 公募参加表明書兼誓約書（様式 6）
- ⑲ 事業計画書抜粋（様式 7）
- ⑳ 職員配置計画書（様式 8）
- ㉑ 市営住宅等指定管理質問書（様式 9）
- ㉒ 労働条件審査実施要領
- ㉓ 管理運営実績資料
- ㉔ 倉敷市営住宅条例及び規則等

※「㉔ 倉敷市営住宅条例及び規則等」のほか、関係する法令等については、次のホームページから検索の上、ダウンロードすること。

（ア）倉敷市の条例、規則、訓令等の例規：倉敷市法務課ホームページ

<https://krm203.legal-square.com/HAS-Shohin/page/SJSrbLogin.jsf>

(イ) 法令（法律や省令など）：電子政府の総合窓口（総務省のホームページ）

<https://laws.e-gov.go.jp/>

(ウ) 岡山県が所管する条例等：岡山県例規集（岡山県のホームページ）

<https://www.pref.okayama.jp/page/detail-17177.html>

(エ) 倉敷市地域防災計画：倉敷市防災危機管理室ホームページ

<https://www.city.kurashiki.okayama.jp/anzen/disaster/1012503/1014576.html>

## 1 1 質問及び自主事業事前審査

質問及び自主事業実施可能性の有無について、下記のとおり受け付ける。

### (1) 共通事項

#### ① 提出期限

令和7年8月5日（火曜日）午後5時15分まで

#### ② 提出方法

電子メールにより提出し、到着を電話にて確認のこと。

（電子メールアドレス：hsng@city.kurashiki.okayama.jp）

#### ③ 提出資格

公募参加表明書兼誓約書を提出した者

### (2) 一般質問

#### ① 書 式

ホームページで配布する「市営住宅等指定管理質問書（様式9）」を使用すること。

#### ② 回 答

電子メールにより全ての参加表明者に通知すると同時にホームページに公開する。

### (3) 秘匿質問

質問内容を公開することにより、質問者の本件公募における競争上の地位を侵す恐れのある内容の質問については、次のとおり取り扱う。

#### ① 書 式

ホームページで配布する「市営住宅等指定管理質問書（様式9）」を使用すること。

秘匿しなければならない理由を付して提出のこと。

#### ② 回 答

秘匿理由に合理性がある場合は、当該質問者にのみ回答を行う。ただし、提案書受付

期限の翌日に電子メールにより全ての参加表明者に通知すると同時にホームページに公開する。

秘匿理由に合理性がないと市が判断した場合は、当該質問者に当該秘匿質問を差し戻す。ただし、差し戻された秘匿質問について、当該質問者は、再度一般質問として回答を求めることができるものとする。なお、差し戻しの手続きに2日程度要する。

#### (4) 自主事業事前審査

##### ① 目 的

市は、市営住宅等の価値を高めるような自主事業の実施を推奨する。

しかしながら、過去の公募にあって、そもそも実施不可能な自主事業が提案された事例が散見された。このようなことは、市及び参加表明者の双方にとって無益な作業となるため、自主事業の実施可能性を事前審査することとしている。

なお、ここでの事前審査は、そもそも実施不可能な自主事業を排除することを目的とするものであり、「実施可能性がある」と判断した自主事業についても、その実施を保障するものではないことに留意していただきたい。

##### ② 書 式

自由。

##### ③ 回 答

当該質問者に可能性の有無を回答する。提案書受付期限後も他の参加表明者や一般への公開は行わない。

## 1 2 提出書類等

### (1) 公募参加表明

#### ① 提出期限

令和7年8月5日（火曜日）

#### ② 提出書類

公募参加表明書兼誓約書（様式6）

#### ① 提出方法

窓口を持参又は郵送

（郵送の場合は、書留郵便とし、令和7年8月5日までの消印有効とする）



## (2) 提 案

### ① 提出期限

令和7年9月5日（金曜日）まで

### ② 提出方法

窓口へ持参又は郵送

（郵送の場合は、書留郵便とし、令和7年9月5日（金曜日）までに倉敷市役所本庁舎に必着とすること）

### ③ 注意事項

ア 登記の全部事項証明書（登記簿謄本）及び納税証明書は、令和7年4月1日以降に発行されたものとし、貸借対照表、損益計算書は直近3年分とすること。

イ 収支計算書の作成にあたっては、将来の物価変動や賃金上昇等を考慮した収支計画を立てること。なお、物価変動を適切に考慮されていない収支計算書については、インフレーション等の物価変動に起因する協定変更の協議及びリスク分担の対応はできません。

ウ 提出書類にはページ番号を付番すること。

### ④ 提出書類

ア 指定申請書（様式1）

イ 事業計画書（様式2）及び事業計画書抜粋（様式7）

ウ 管理運営費提案書（様式3-1）

施設使用料提案書（様式3-2）

エ 収支計算書（様式4-1、4-2、4-3）

オ 団体概要書（様式5）

カ 登記の全部事項証明書（登記簿謄本）（法人格のない団体にあつては、団体規約）

キ 定款（寄附行為）

ク 貸借対照表及び損益計算書

（販売費及び一般管理費の明細のあるもので、直近3年分）

ケ 納税証明書（国税（税目は、法人税と消費税）、都道府県税及び市区町村税）

なお、団体等の本社の証明は所在地にかかわらず必須とし、支社や営業所等が岡山県内、倉敷市内にある場合は、本社の証明に加え、支社や営業所等の国税、岡山県税及び岡山県内の市町村税の証明も提出すること。

コ 労働保険料納付証明書

サ 職員配置計画書（様式 8）

シ 免許証、許可証等の写し

（本指定管理業務のうち、許認可等を要する業務を団体等が自ら実施する場合）

ス 一級建築士の有資格者名簿、免許証の写し及び建築士事務所登録証明書

セ 共同住宅の管理実績を記載した書類（任意書式）

ソ 賃貸住宅管理業者の登録通知の写し

#### ⑤ 提出部数

提案書は、原本を 1 部、コピーを 10 部の合計 11 部提出すること。

#### ⑥ 共同企業体での応募の場合

共同企業体で応募する場合は、共同企業体協定書、及び共同企業体を構成する団体について、それぞれ上記④オからコまでの書類を提出すること。

### 1 3 選考方法

提出書類の審査及び面接により、選定委員会において選考し、優秀提案者を決定する。

#### （1）選定委員会

別紙「倉敷市指定管理者選定委員会 市営住宅等部会委員名簿」のとおり。

#### （2）選定基準

別紙「倉敷市営住宅等指定管理者選定基準書兼配点表」のとおり。

#### （3）選定結果の公表

選定理由を付して、令和 7 年 10 月中旬に文書で全ての提案者に通知すると同時にホームページに公開する。

### 1 4 労働条件審査

優先交渉団体（共同企業体の場合は、すべての構成団体）は、選定結果の公表後、遅滞なく岡山県社会保険労務士会による「労働条件審査」を受け、岡山県社会保険労務士会が発行する「評価報告書」を提出すること。この審査は、社会保険労務士法（昭和 43 年法律第 89 号）第 2 条第 1 項第 1 号で規定する労働及び社会保険に関する法令について、優先交渉団

体の遵守状況を審査するもので、審査内容、費用等については、配布資料②労働条件審査実施要領のとおりとする。

## 1 5 仮協定の締結

優秀提案団体決定後、優先交渉団体と細目の協議の結果、合意に至った場合、仮協定を締結する。優先交渉団体と合意に至らなかった場合、第2交渉団体と協議する。

## 1 6 その他注意事項

### (1) 選定委員、関係市職員との接触の禁止

応募予定者、参加表明者及び提案者は、当該選定委員会の委員、関係市職員と本件公募についての不当な接触（質問及び面接等、正当な手続きでの接触は可。）を禁じる。不当な接触の事実が認められた場合には失格とすることがある。

また、対象施設1及び対象施設2は入居者が生活を営んでいる場であるので、入居者の専用スペースに入ることとはできない。応募にあたって現地調査等を行う場合は、倉敷市住宅課に事前に連絡のうえ、入居者の生活に支障がないよう十分に注意して行うこと。

なお、現在、管理を行っている指定管理者への問合せ等を行わないこと。

### (2) 提案に関する費用負担

公募にかかる費用は、全て提案者の負担とする。

### (3) 提案書の取扱

#### ① 返還及び提案書の内容変更

市が受理した提案書は、理由の如何に関わらず返還しない。また、明らかな間違い、軽微な修正を除き、内容変更は認めない。

#### ② 著作権

提案書の著作権は、当該提案者に帰属する。ただし、市は、選定結果の公表等に必要な場合には、提案書の内容を使用できるものとする。

#### ③ 文書の開示・非開示

提出書類について、開示請求があった場合は、倉敷市情報公開条例（平成10年条例第5号）に則し、公表することがある。

### (4) 参加辞退

参加表明者が提案を辞退するときは、必ず、窓口に辞退届を提出のこと。

#### (5) 提案辞退

提案者が辞退することは、理由の如何に関わらず認めない。

#### (6) 2段階選抜

提案者が4団体を超えた場合、又は、選定委員会が必要と判断した場合には、2段階選抜とすることがある。2段階選抜とした場合、日程・提案書式等を変更し、提案者に別途通知する。

#### (7) 協議

優先交渉団体は、選定結果の公表後、遅滞なく指定管理料の詳細な内訳を書面で市に報告しなければならない。この内訳書は、市と優先交渉団体が協定を締結した後に当該協定内容を変更する必要がある場合における基礎資料として使用するものとする。

## 17 窓口

〒710-8565 岡山県倉敷市西中新田640番地

倉敷市建設局建築部住宅課（本庁舎6階） 担当者：岡田、佐藤

TEL：086-426-3531 FAX：086-427-3536

（閉庁日を除く午前8時30分～午後5時15分）

E-mail：hsng@city.kurashiki.okayama.jp

## 用 語 集

### 1 協定条件規定書

市と指定管理者との間で締結する協定書の原案のこと

### 2 契約保証金

民法（明治29年法律第89号）第420条に規定する賠償額の予定、違約金のこと

### 3 仮協定書

市と指定管理者との間で締結する協定書で、市議会での指定管理者の指定の議決を得ていない間のもの（仮契約書に相当し、市議会の議決を経て、正式な協定書となる）

### 4 銀行保証

金融機関が発行する、連帯保証のこと

### 5 履行保証保険

損害保険会社が取扱う保険のこと

### 6 応募予定者

募集要項等の配布資料を取得した者

### 7 参加表明者

公募参加表明書兼誓約書を提出した者。提案書を提出する権利並びに公募にかかる質問を行う権利を取得する。又、応募を取り辞めた場合には、辞退届の提出義務を負う。

### 8 提 案 者

期限までに、提案書を提出した者

### 9 優秀提案団体

選定委員会によって選ばれた、優先交渉団体及び第2交渉団体等の総称

### 10 優先交渉団体

選定委員会によって、最も優れた提案を行ったとされた提案者のこと

### 11 関係市職員

窓口に在籍する職員（臨時、嘱託等を含む）、その他当該公募に関係する職員