

兵庫県営住宅指定管理者（東播磨地区）募集要項

兵庫県まちづくり部公営住宅管理課

目 次

1	管理する施設	1
2	指定管理者が行う業務	1
3	管理業務の水準	2
4	管理業務の基準	3
5	指定管理期間	3
6	管理業務に要する経費	4
7	県と指定管理者のリスク分担	8
8	応募資格	8
9	申請の手続	9
10	申請のための提出書類	10
11	選定方法	11
12	募集スケジュール	13
13	協定の締結	13
14	その他の事項	14
15	関係書類提出先・問合せ先	15
	(別表1) 応募指定管理者が管理を行う県営住宅一覧	16
	(別表2) リスク分担表	17

兵庫県営住宅指定管理者（東播磨地区）募集要項

兵庫県では、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づく県営住宅の管理業務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項並びに公の施設の指定管理者の指定等に関する条例（平成16年兵庫県条例第2号）及び兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例（昭和35年兵庫県条例第23号）の規定により、県営住宅（東播磨地区）の管理運営に関する業務を行う指定管理者を募集します。

■募集に当たっての注意点

兵庫県営住宅の現状、課題、管理方針等については、兵庫県ホームページに掲載されている「ひょうご県営住宅整備・管理計画」（令和3年7月改定）に記載されていますので、その内容を確認の上で応募してください。

（整備・管理計画のURL：https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks27/wd28_0000000006.html）

1 管理する施設

(1) 名称及び所在地等

東播磨地区

別表1 「指定管理者が管理を行う県営住宅一覧」のとおりとします。

(2) 管理に当たっての基本的な考え方

- ① 県営住宅の管理においては、公営住宅法、兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例その他の関係法令の規定を遵守し、適正な管理を行うこととします。
- ② 兵庫県知事の事務を執行する兵庫県まちづくり部公営住宅管理課及び公営住宅整備課並びに兵庫県住宅供給公社各部との緊密な連携・協力を図りながら、効率的でサービス水準の高い管理を行うこととします。

2 指定管理者が行う業務

指定管理者は、以下の業務（以下「管理業務」という。）を行うこととします。

(1) 入居者に係る業務

- ① 募集事務
- ② 入居事務
- ③ 退去事務
- ④ 単身高齢者世帯（原則75歳以上）の定期的な巡回業務（1か月に2回）
※ 災害復興公営住宅の単身高齢者世帯については、1か月に3回巡回
- ⑤ 県営住宅の建替え・集約事業等に伴う移転支援（一時移転を伴う場合を含む。）

(2) 収納に係る業務

- ① 収納業務
- ② 滞納督促事務
- ③ 家賃等の口座振替制度の実施に係る事務
- ④ 収入調査及び収入認定に関する事務
- ⑤ 収入超過者等に係る事務

- ⑥ 敷金・家賃の減免又は徴収猶予に関する事務
- ⑦ 生活保護世帯の住宅扶助費の代理納付に関する事務

(3) 一般管理に係る業務

- ① 県営住宅及び共同施設の管理
- ② 軽微な住宅設備の変更等の承認申請の受付事務
- ③ 火災及び天災等の対応
- ④ 各種承認等の手続きに関する事務
- ⑤ 団地自治会の支援等
- ⑥ 家賃・共益費の一括徴収に関する業務
- ⑦ 住環境改善運動補助事業に関する事務
- ⑧ 防火管理及び消防設備点検業務に関する事務
- ⑨ 共益費一部負担金の支払事務
- ⑩ 施設管理賠償責任保険への加入
- ⑪ 団地連絡員に関する事務
- ⑫ 入居者相互間に生ずる紛争等への対応
- ⑬ 入居マナーの向上及び要望・苦情・相談の処理
- ⑭ 駐車場管理に係る事務（駐車場利用料金の徴収業務、督促業務及び外部開放関係業務を含む。）
- ⑮ 所管地域の県営住宅用地の管理
- ⑯ ペット飼育可能な共生住宅とすることの可否に関する意向調査事務等

(4) 維持、補修に係る業務

- ① 空家補修工事
- ② 一般修繕・緊急修繕工事（日常生活を確保するために実施することが必要と判断される工事）
- ③ 火災及び天災等の災害復旧工事
- ④ 共同施設の修繕工事
- ⑤ 建築物等定期点検・報告業務

(5) その他の事項

- ① 管理事務所の設置運営
- ② 事業実施状況の監視・検査の実施
- ③ 事業実績報告書及び事業計画書等の提出
- ④ 建物引継ぎに関する業務
- ⑤ 個人情報保護
- ⑥ 情報公開に関する業務
- ⑦ 県営住宅管理システムの運用

3 管理業務の水準

指定管理者が行う管理業務は、別に定める「県営住宅（東播磨地区）の指定管理者が行う管理業務水準書（以下「水準書」という。）に記載されている内容以上の水準で実施することとします。

4 管理業務の基準

(1) 業務委託の制限

指定管理者は、管理業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはなりません。

ただし、管理業務の一部について、あらかじめ県が認めた場合は、この限りではありません。

(2) 関係法令等の遵守

管理業務の遂行に当たっては、地方自治法、公営住宅法、兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例その他の関係法令を遵守することとします。

(3) 守秘義務

指定管理者は、施設の管理を行うに当たり、業務上知り得た内容を第三者に漏らしたり、自己の利益のために使用したりしてはなりません。指定管理の期間が終了した後も同様とします。

(4) 個人情報の保護

指定管理者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年兵庫県条例第44号）の規定を遵守し、個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止その他の個人情報の保護のための必要な措置を講じなければなりません。

指定管理者が行う個人情報を取り扱う事務に従事している者又は従事していた者は、当該事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはなりません。なお、個人情報の漏えい等の行為には、これらの法律又は条例に基づく罰則が適用される場合があります。

(5) 情報の公開

指定管理者は、管理業務に係る文書等の情報の公開については、知事の承認を得て別途情報公開規程等を策定し、必要な措置を講じなければなりません。

(6) 指定管理者名等の表示

当該施設が指定管理者により管理運営されていることを示すため、指定管理者及びその連絡先を県営住宅内に表示するとともに、募集案内パンフレット等に明示していただきます。

(7) 適正な労働条件の確保

指定管理者は、労働関係法令を遵守し、管理業務に従事する労働者の最低賃金額以上の賃金の支払をはじめ、適正な労働条件を確保するための必要な措置を講じなければなりません。

5 指定管理期間

指定管理者が管理業務を行う期間は、令和9年4月1日から令和14年3月31日まで（5年間）とします。

上記以降の管理業務については、改めて指定管理者を募集する予定です。

なお、以下の項目に該当する場合は、指定管理期間内であっても指定管理者に対して指定を取り消し、又は期間を定めて管理業務の全部又は一部の停止を命ずることがあります。

- ① 年度末の入居者家賃収納率又は年度末の駐車場利用料金収納率が提案された目標収納率に対して5%以上下回った場合
- ② 当該指定管理者に管理業務を行わせることにより、県営住宅の管理に重大な支障が生じると認められる場合
- ③ 指定管理者が地方自治法第244条の2第11項に該当する場合

6 管理業務に要する経費

管理業務に要する経費は、①管理経費、②修繕費、③自治会等への委託費等、④防災管理関係業務、⑤施設賠償保険料に区分して、水準書に基づいて費用を見積もり、提案してください（提案額は消費税率10%（税込）で積算してください。なお、消費税率が変更となった場合は年度協定締結時に反映することとします。）。

各年度の指定管理料は、提案された額を上限として、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）毎に、管理戸数の増減を考慮の上、予算の範囲内で定めるとともに（年度により金額が減少することもあります。）、予算に応じて管理水準を見直すことがあります。

また、各年度終了時において、指定管理経費に過不足が生じて、年度協定で決定した額は変更しません（新規入居目標戸数の達成度合いに応じて精算する修繕経費部分を除く。）。

なお、「水準書」V-2の規定に基づく事業実施状況の監視・検査の結果によって、指定管理料を減額する場合があります。

(1) 指定管理料の内訳

① 管理経費

業務を行う上で必要な管理経費（人件費（生活サポーターを含む）・事務費・管理事務所賃貸料等）

② 修繕費

空家補修工事、一般修繕・緊急修繕工事、火災及び天災等の災害復旧工事、共同施設の修繕工事に必要となる経費

③ 自治会等への委託費等

住環境改善運動補助金、自衛消防組織協力金、連絡員手当、共益費の一部負担金

④ 防火管理関係業務

⑤ 施設賠償保険料

(2) 家賃収納に関するインセンティブとペナルティ

① インセンティブ

表1の現年度家賃収納率を超えて上回った場合、現年度家賃収納率を超えて上回った分の増収家賃収入額の50%に相当する額をインセンティブとして翌年度に支給します（消費税を含む。）。

過年度（1年前）家賃収納率が表1の率を5%を超えて上回った場合には、当該5%を超えて上回った分の過年度（1年前）増収家賃収入額の50%に相当する額を翌年度に支給します。

なお、指定管理期間の最終年度については、翌年度以降の指定管理者に変更がある場合のみ、現年度、過年度とも、当年度（最終年度）の1月末までの調定額に対する3月末時点の収納率をもってインセンティブを算出し、翌年度に支給します。

② ペナルティ

現年度家賃収納率が表1の率を0.3%を超えて下回った場合は、当該0.3%を超えて下回った分の減収家賃収入額の50%に相当する額をペナルティとして翌年度納付していただきます。

過年度（1年前）家賃収納率が表1の率を5%を超えて下回った場合には、当該5%を超えて下回った分の過年度（1年前）減収家賃収入額の50%に相当する額を翌年度納付し

ていただきます。

なお、指定管理期間の最終年度については、翌年度以降の指定管理者に変更がある場合のみ、現年度、過年度とも、当年度（最終年度）の1月末までの調定額に対する3月末時点の収納率をもってペナルティを算出し、翌年度納付していただきます。

表 1

地区名	東播磨地区
現年度家賃収納率	99.70%
過年度家賃収納率	70.28%

※ 家賃収納率＝年間家賃収納額／年間家賃調定額

※ 過年度家賃収納率の算定対象は前年度家賃に係るものに限る。

（参考）過去4か年の現年度家賃収納率及び過年度家賃収納率

地区名	年度	R4	R5	R6	R7	平均
東播磨地区	現年度	99.79%	99.76%	99.74%	99.77%	99.77%
	過年度	70.87%	67.76%	74.33%	68.17%	70.28%

(3) 指定管理料見直し項目

① 空家補修費

空家補修費は、新規入居目標戸数を達成するために要する額とします。新規目標戸数は、東播磨地区489戸です。

空家補修の対象となる新規入居戸数については、募集による入居のほか、建替えに伴う一時入居（新住宅以外に直接本入居する場合を含む。）、集約に伴う入居、借上県営住宅からの住み替えに伴う入居、住宅交換による入居及び県が認める長期の目的外使用による入居を含むものとします。

県が支払う空家補修費は、当該年度に概算で支払った上、年度末における新規入居目標戸数の達成度合いに応じて精算します。原則、目標を上回った場合は、1戸当たりの空家補修費（525千円）に上回った戸数を乗じた額を当該年度の指定管理料に上乗せし、目標を下回った場合は、1戸当たりの空家補修費に下回った戸数を乗じた額を当該年度の指定管理料から減額します（実際の経費がこれを下回っても減額せず、上回っても増額しません。）。ただし、県の予算の状況や指定管理者の空家補修に係る特別な事情等を踏まえ、補修費を増減することが不適切な場合は、年度途中に協議の上、調整することとします。

なお、新規入居による空家補修費の支払は、当該指定管理者が行う補修工事により入居した場合に限るものとします。

② 一般修繕・緊急修繕工事等

管理戸数（前年10月1日現在）に増減が生じる場合には、県が定める1戸当たりの金額に応じて見直すものとします。

③ 生活サポーター（地区管理員）

管理戸数（前年10月1日現在）に増減が生じる場合には、県が定める1人当たりの金額に応じて見直すものとします。

④ 連絡員

管理戸数（前年10月1日現在）に増減が生じる場合には、県が定める1人当たりの金額に応じて見直すものとします。

⑤ 管理事務費

管理戸数（前年10月1日現在）に増減が生じる場合には、県が定める1戸当たりの金額に応じて見直すものとします。

(4) 指定管理料の支払

県が支払う指定管理料の額は、提案された金額を基に、指定管理者と締結する協定費用を四半期毎に支払うこととします。

指定管理者が水準書で示した水準以上で管理を行う中で、経費の節減などの指定管理者の経営努力により生み出された剰余金については、精算による返還を求めません。

(5) 駐車場の管理経費

駐車場利用料金は、一旦指定管理者の収入となり、その収入から管理経費（9,052円／区画・年）を控除した額を収益還付金として県に納付していただきます。

毎年度の管理経費の額は、駐車場区画数の増減により積算します。

収益還付金は、県と指定管理者が締結する協定書により、四半期ごとに納付していただきます。

i) 管理経費

① 維持修繕費

駐車場の維持管理、修繕工事に必要となる経費

② 自治会等管理委託費

自治会等に駐車場管理の一部を業務委託するための経費

③ 駐車場の光熱水費

④ 人件費

⑤ 事務費

ii) 利用料金の決定

駐車場の利用料金は、近傍同種の駐車場の利用料金を考慮し、県の承認を得て指定管理者が決定します。ただし、既定の利用料金を変更しない場合は、県の承認は不要です。

県が新たに駐車場を設置する場合及び利用料金を変更する必要がある場合は、指定管理者は、近傍同種の駐車場の利用料金を調査し、改めて県の承認を得た上で決定します。

iii) 利用料金の収納努力

指定管理者は、駐車場の利用料金の収納について努力することとし、県が定める収納率を上回った場合は、増収分の半額に相当する額を県への収納還付金に加算し、県が定める収納率を下回った場合は、減収額に相当する額を指定管理者が負担し、県に納付していただきます。

iv) 未収分の取扱い

未収分については、次年度以降も収納について努力することとし、収納した場合は、収納額の半額に相当する額を県への収納還付金に加算します。ただし、iii) にて減収額に相当する額を指定管理者が負担している場合は、収納額からその額を除いた額の半額に相当する額を県への収納還付金に加算します。

なお、指定管理者としての指定期間が終了した時点における未収分については、県又は新たな指定管理者に引き継ぎます。

v) 収益還付金の精算

駐車場利用料金の上昇や新規駐車場の供用等による増収分は、増収額から管理経費を控除した額を収益還付金に加算します。指定管理者の責に帰することができない事由による駐車場利用率の低下・利用料金の変更、駐車場の廃止等による減収分は、県が負担することとします（障害者を対象とした現行の減免制度の適用に伴う減収分は除く。）。

これらの増収分・減収分については、3月末時点の調定額に基づき精算します。

vi) 外部開放

一定以上の空区画がある駐車場については、県の承認を得た上で、県営住宅の入居者以外に使用させることができます。

この場合、当該駐車場の外部開放の期間に応じて、表2の区分に従い、県への収益還付金に加算して納付いただきます。

なお、既に外部開放が実施されている駐車場においても、その期間を引き継いで表2の区分に従い、県への収益還付金に加算して納付いただきます。

表2

外部開放開始後5会計年度の間	収入分の1／2相当額
〃 6会計年度以降	収入分の3／4相当額

(参考) 外部開放

(単位：円)

住宅名	開放年度	外部開放 区画数	R4		R5		R6		R7	
			収納額	県収入	収納額	県収入	収納額	県収入	収納額	県収入
高砂松波町高層住宅駐車場	平成24年度	36	1,018,240	763,680	1,056,810	792,608	1,167,200	875,400	1,150,400	862,800
加古川船頭高層住宅駐車場	平成27年度	7	330,000	247,500	330,000	247,500	330,000	247,500	330,000	247,500
高砂龜山鉄筋住宅駐車場	平成29年度	6	316,800	237,600	316,800	237,600	316,800	237,600	316,800	237,600
加古川西鉄筋住宅駐車場	平成30年度	40	1,418,000	709,000	2,622,600	1,966,950	2,976,000	2,232,000	2,938,800	2,204,100
加古川河原鉄筋住宅駐車場	令和2年度	10	410,000	205,000	480,000	240,000	500,000	250,000	600,000	450,000
明石魚住住宅駐車場	令和2年度	19	1,170,000	585,000	1,170,000	585,000	1,297,800	648,900	1,170,000	877,500
明石東二見第2高層住宅駐車場	令和2年度	12	439,200	219,600	439,200	219,600	439,200	219,600	549,000	411,750
高砂米田鉄筋住宅駐車場	令和3年度	7	554,400	277,200	554,400	277,200	554,400	277,200	554,400	277,200
明石守池住宅駐車場	令和3年度	7	420,000	210,000	420,000	210,000	420,000	210,000	420,000	210,000
明石南王子住宅駐車場	令和3年度	8	585,600	292,800	585,600	292,800	585,600	292,800	585,600	292,800
明石清水第2高層住宅駐車場	令和3年度	18	1,069,860	534,930	1,098,000	549,000	1,098,000	549,000	1,105,871	552,936
明石大久保住宅駐車場(第2)	令和3年度	10	133,540	66,770	229,845	114,923	294,245	147,123	369,565	184,783
明石大久保南鉄筋住宅駐車場	令和4年度	10	732,000	366,000	732,000	366,000	732,000	366,000	732,000	366,000
西明石鉄筋住宅駐車場	令和4年度	5	426,000	213,000	426,000	213,000	426,000	213,000	426,000	213,000
加古川平岡鉄筋住宅駐車場	令和4年度	10	189,000	94,500	324,000	162,000	373,500	186,750	378,000	189,000
高砂鉄筋住宅駐車場	令和4年度	5	150,000	75,000	300,000	150,000	300,000	150,000	300,000	150,000
明石貴崎鉄筋住宅駐車場	令和4年度	11	198,800	99,400	596,400	298,200	596,400	298,200	601,660	300,830
高砂伊保鉄筋住宅駐車場	令和4年度	5	54,838	27,419	300,000	150,000	300,000	150,000	300,000	150,000
明石長坂寺住宅駐車場	令和5年度	6			402,600	201,300	439,200	219,600	439,200	219,600
加古川栗津鉄筋住宅駐車場	令和5年度	2			26,325	13,163	53,655	26,828	86,850	43,425
高砂春日野高層住宅駐車場	令和5年度	6			120,000	60,000	288,000	144,000	288,000	144,000
明石大久保第2鉄筋住宅駐車場	令和5年度	5			213,000	106,500	426,000	213,000	426,000	213,000
加古川別府鉄筋住宅駐車場	令和5年度	5			28,000	14,000	336,000	168,000	336,000	168,000
明石大久保住宅駐車場(第1)	令和6年度	5					300,000	150,000	300,000	150,000
明石大久保住宅駐車場(第4)	令和6年度	5					21,280	10,640	0	0
明石江井島第2鉄筋住宅駐車場	令和6年度	3					0	0	4,200	2,100
播磨本荘鉄筋住宅駐車場	令和6年度	9					60,035	30,018	161,220	80,610
高砂時光寺鉄筋住宅駐車場	令和6年度	6					48,000	24,000	288,000	144,000
計		278	9,616,278	5,224,399	12,771,580	7,467,344	14,679,315	8,537,159	15,157,566	9,342,534

※外部開放区画数はR7年度末時点

(6) 管理口座・区分整理

指定管理者としての業務に係る経費及び指定管理料収入は、指定管理者の専用口座で管理してください。

また、指定管理者としての業務に係る経理とその他の業務に係る経理を区分して整理してください。

(7) 家賃・敷金

県営住宅の家賃・敷金は兵庫県の口座で管理し、兵庫県の歳入として扱います。指定管理

者の収入にはなりません。

7 県と指定管理者のリスク分担

県と指定管理者のリスク分担は、別表2のとおりとします。

ただし、別表2に定める事項で疑義がある場合又は別表2に定めのないリスクが生じた場合は、県と指定管理者が協議の上、リスク分担を決定するものとします。

8 応募資格

(1) 応募者資格

- ① 単独の法人又は2以上の法人・法人格を有しない社団（以下「法人等」という。）のグループであること。
- ② 共同住宅等（分譲、賃貸を問わない。）の管理実績が、令和8年4月1日現在で1,000戸以上あること（グループでの応募の場合は代表法人の実績とする。）。

(2) グループでの応募の場合の条件

- ① 複数の法人等がグループを構成して応募する場合は、代表となる法人を定めるとともに、構成団体は連帯して責任を負います。
- ② 同時に複数のグループの構成団体となることはできません。
- ③ 単独で応募した法人は、グループの構成団体となることはできません。
- ④ 代表となる法人及びグループの構成団体の変更は認めません。ただし、グループの構成団体については、業務上支障がないと県が判断した場合に限り、変更を認めることがあります。

(3) 欠格事由

以下のいずれかに該当する場合は、応募できません。なお、特定非営利活動法人については、⑦及び⑧を適用しません。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続を開始している者
- ③ 申請書受付期間の最終日において、兵庫県から指名停止処分を受けている者
- ④ 兵庫県税（個人県民税及び地方消費税を除く。延滞金等の附帯金を含む。）、消費税及び地方消費税（延滞税等の附帯税を含む。）を滞納している者
- ⑤ 次に掲げる者
 - ア 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年を経過しない者が役員となり、又はその事業活動を支配する者
 - イ その者の親会社等（その者の経営を実質的に支配することが可能となる関係にある者をいう。）がアに該当する者
- ⑥ 兵庫県、他の自治体を問わず、指定管理者の取消しを受けた者
- ⑦ 直近の事業年度における確定した決算に基づく貸借対照表の繰越損失が資本等の額（資本金、資本剰余金及び利益剰余金の合計額から繰越利益剰余金及び中小企業においては役員借入金を除いた額とする。⑧において同じ。）を上回っている者
- ⑧ 直近の事業年度以前の3事業年度の全てにおいて資本等の額の20%を超える額の欠損を生じている者
- ⑨ 特定非営利活動法人については、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第42条

に該当する者

(4) 欠格事由に関する注意

- ① 県議会での指定の議決を受けるまでに欠格事由に該当した場合は、その事実が判明した時点で失格とします。
- ② 県議会での指定の議決を受けてから令和9年3月31日までの間に欠格事由に該当した場合は、その事実が判明した時点で指定を取り消します。

9 申請の手続

(1) 募集要項等の配布

本募集要項、県営住宅の指定管理者が行う管理業務水準書等応募に必要な関係書類は、次のとおり配布します。

- ① 配布期間：令和8年7月21日（火）から8月7日（金）まで
受付時間は午前9時から12時まで及び午後1時から5時まで。ただし、土・日・祝日は除きます。
- ② 配布場所：兵庫県まちづくり部公営住宅管理課

(2) 申請書の提出

- ① 受付期間：令和8年9月1日（火）から同月10日（木）まで
受付時間は午前9時から12時まで及び午後1時から5時まで。ただし、土・日・祝日は除きます。
- ② 受付場所：兵庫県まちづくり部公営住宅管理課
- ③ 申請書類の提出部数：正本1部 副本10部（コピー可） 電子データ1部
- ④ 提出の方法：持参

(3) 公募説明会の開催

応募希望者に対して公募説明会を、次のとおり開催します。

- ① 開催日時：令和8年7月30日（木）午後2時から2時間程度
- ② 開催場所：兵庫県公社館1階大会議室
- ③ 主な説明事項：指定管理者が行う業務、管理に関する経費及び応募資格・条件など。
なお、公募説明会における質疑応答の内容は、説明会終了後、県のホームページに掲載する予定です。
- ④ 参加希望の方は、令和8年7月24日（金）までに、「公募説明会参加申込書」（様式7）に団体名、参加予定人数（3名まで）等を記入した上、メール（E-mail アドレス：jutakukanri@pref.hyogo.lg.jp）により送付してください。なお、申込み状況によっては、参加人数を制限する場合があります。

また、出席の際は、「管理業務水準書」等配布した資料を持参してください。

(4) 質問事項の受付

申請に当たって質問のある場合は、次のとおり受け付けます。

なお、質問に当たっては、応募関係書類を配布した時の受付番号を必ず記入してください。

- ① 受付期間：令和8年7月30日（木）から8月7日（金）まで
- ② 質問の受付方法：質問事項を「募集要項等質問書」（様式6）に記入した上、メール（E-mail アドレス：jutakukanri@pref.hyogo.lg.jp）で受け付けます。
- ③ 回答の方法：県のホームページに掲載する予定です。

(5) 申請に当たっての費用負担

申請に当たっての費用は、申請者の負担とします。

10 申請のための提出書類

(1) 申請書類

正本1部、副本10部提出のこと

※ ③～⑤については、Word、Excel又はPowerPointで作成した電子データをCD-R、USBメモリー等に記録させて併せて提出してください。

- ① 申請書 (様式1)
 - ② 応募資格がある旨の誓約書 (様式2)
 - ③ 法人等の概要 (様式3)
 - ④ 指定管理料内訳書 (様式4)
 - ⑤ 事業計画書 (様式5)
 - ⑥ 共同住宅の管理実績
 - ⑦ 法人等の定款若しくは寄附行為又はこれに準ずる書類
 - ⑧ 法人の登記事項証明書
 - ⑨ 法人等の事業報告書、貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書（当該年度以前の直近3か年の実績を提出してください。）
 - ⑩ 法人等の事業計画書又は収支予算書（当該年度のものを提出してください。）
法人等の中期経営計画等（複数の法人等がグループを構成して応募する場合は、代表となる法人のみで可）
 - ⑪ 県税の納税証明書（3）及び国税の納税証明書（その3の3）
 - ⑫ 法人等の組織及び運営に関する事項を記載した書類（役員名簿、組織・運営体制に関する書類を提出してください。）
- (注) 申請書類のうち、⑨、⑩及び⑫については、法人等の形態により異なりますので、それぞれ整備されているものを提出してください。

(2) 留意事項

- ① 提出書類の変更の禁止
提出された書類の内容を変更することはできません（軽微な修正を除く。）。
- ② 提出書類の取扱い
提出書類の著作権は申請者に帰属します。ただし、県は指定管理者の決定の公表等必要な場合は、提出書類の内容を無償で利用できるものとします。なお、提出書類は、理由の如何にかかわらず返却しません。
- ③ 提出書類の使用言語
提出書類の作成に当たっては、日本語及びメートル法を使用してください。
- ④ 虚偽の記載をした場合の無効
申請書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。
- ⑤ 個別接触の禁止
本県職員その他本県関係者に対する本件申請についての個別接触を禁止します。接触の事実が認められた場合は、失格となることがあります。
- ⑥ 情報公開

提出書類は、情報公開条例（平成12年兵庫県条例第6号）の規定に基づき原則として全部公開します。

⑦ 追加資料の提出

県が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

11 選定方法

指定管理者の選定は、提案された管理に要する経費と各項目の内容について総合評価で行います。

提案された指定管理料が表3の金額を超える場合、又は著しく実現性を欠くと認められる場合は審査対象から除外します。

表3

地区名	上限額（5年間）	上限額（各年）
東播磨地区	2,649,065千円	529,813千円

(1) 選定の手順

① 選定の手順

- ・ 申請書の受理後、兵庫県まちづくり部公営住宅管理課で資格審査を行います。
- ・ 外部学識経験者等により構成する、兵庫県営住宅指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において総合的に審査を行います。
- ・ 選定委員会の結果を受けて庁内会議において指定管理者の候補者を決定します。

② ヒアリング

- ・ 選定委員会においては、事業計画書の内容や法人の経営状況などについてヒアリングを実施する予定です（10月中旬予定）。
- ・ 開催日時、開催場所等については、資格審査終了後、該当者に通知する予定です。

(2) 評価基準（評価の項目と配点）

条例に規定する 指定の基準等	評価の項目	評価の主な視点	提出書類	プレゼン 項目	配点
1 公の施設の管理の 業務に関する計画が、 管理の業務の適正かつ 確実な実施のために適 切なものであること (40点)	①県営住宅の適正な管理運営のた めの基本的考え方	・法令遵守に基づく各種審査の厳正な 運用 ・質の高いサービス ・高齢者・障害者対応 ・効果的・効率的な県営住宅の人的・ 物的な管理運営 についての基本的な考え方	事業計画 1		5
	②県民サービスの向上のための提 案	窓口業務など県民サービスの向上に繋 がる提案（業務時間帯、事務所配置場 所、外国人対応を含む）及び入居者か らの要望（休日・夜間を含む）に迅速 な対応ができる執行体制に関する提案	事業計画 2	○	5
	③事故・火災・災害時の対応	台風や災害等緊急時における速やかな 緊急対応体制	事業計画 3	○	5
	④業務実施体制	・業務知識・経験を有する人員配置 ・家賃と共益費の一括徴収に係る体制 整備 ・職務内容、組織の指揮命令系統 ・県民、入居者からの苦情処理体制 （把握方法と内部連絡体制を含む） ・不正入居・迷惑行為・無断退去等の 早期解決に向けた取組体制	事業計画 4	○	5
	⑤修繕業務執行体制や当該業務の 監督方法	・迅速、的確かつ効率的な補修を実施 する施工体制 ・入居者の補修満足度向上に向けた補 修方針（補修内容に係る説明等） ・工事に係る入居者への安全配慮等安 全管理 に関する提案	事業計画 5	○	5
	⑥家賃等の収納業務の執行体制	・家賃及び駐車場利用料金の収納率向 上 ・外部開放駐車場の拡大及び利用率向 上に向けた具体的方策 ・滞納者の早期把握 に関する提案	事業計画 6	○	5
	⑦個人情報の保護対策	マイナンバーをはじめとする個人情報 の厳正な管理方策及び金銭管理体制に 関する提案	事業計画 7	○	5
2 公の施設の管理の 業務を適正かつ確実に 実施するために必要な 経理的基礎及び技術的 能力を有するものであ ること（20点）	⑧法人の経営状況	・経営規模、経営の安定性・安全性、 財務の安定性 ・会社の内部統制（コンプライアンス 等） ・中期経営計画等	決算内容 中期経営 計画等		5
	⑨研修計画	職員の指導育成と職員研修の実施方針	事業計画 8		5
	⑩本県指定管理者の管理運営評価	現行の指定管理者が応募した場合、管 理運営評価の内容を点数に反映	—		5
	⑪費用計画の妥当性	費用計画と事業計画の整合性、費用計 画の実現性	事業計画 9		5
	⑫高齢者世帯への提案と実現性	福祉施策と連携した安定した暮らしへ の支援等	事業計画 10	○	5
3 県営住宅が抱える 課題への対応（40点）	⑬セーフティネットとして柔軟な 対応を実行するための提案と実現 性	特に配慮が必要な人が安心して暮らせ る住まいの提供等（課題を抱える妊産 婦の受入等）	事業計画 11	○	5
	⑭住民参加型のイベントの企画開 催に関する提案と実現性	住民相互・地域との交流の推進等（フ レイル予防や防災・防犯教室等）	事業計画 12	○	5
	⑮入居率向上に関する提案と実現 性	空き住戸の回転率アップとニーズ即 応、SNSによる広報等	事業計画 13	○	5
	⑯団地内外の地域コミュニティの 活性化に関する提案と実現性（自 治会及び民間事業者等との連携内 容を含む）	自治会活動の活性化、継続性の確保等	事業計画 14	○	5
	⑰若者・子育て世帯の入居率向上 に関する提案と実現性	ミクストコミュニティ形成の推進等	事業計画 15	○	5
	⑱低利用地・空家等を活用した新 たな収益に関する提案と実現性	多様なニーズに対応した有効活用と収 益化等	事業計画 16	○	5
	⑲その他独自提案と実現性		事業計画 17	○	5
合 計					100

(3) 選定結果の通知・公表

選定結果については令和8年10月下旬（予定）に申請者全員に対して郵送にて通知するとともに、兵庫県ホームページにおいて公表する予定です。

なお、選定委員会については、非公開とします。

12 募集スケジュール（予定）

- ・ 募集要項配布期間 令和8年7月21日（火）～8月7日（金）
- ・ 公募説明会 令和8年7月30日（木）
- ・ 質問事項の受付期間 令和8年7月30日（木）～8月7日（金）
- ・ 申請書受付期間 令和8年9月1日（月）～同月10日（木）
- ・ 選定委員会ヒアリング 令和8年10月中旬
- ・ 指定管理者候補者の決定 令和8年10月下旬
- ・ 仮協定の締結 令和8年11月上旬
- ・ 議会における議決 令和8年12月中旬
- ・ 基本協定の締結 令和8年12月下旬
- ・ 指定管理者による管理の開始 令和9年4月1日

※ スケジュールは公募状況等により一部変更することがあります。

13 協定の締結

(1) 仮協定の締結

県は、指定管理者の候補者に選定された事業者に対して、県営住宅の指定業務を委託する旨の仮協定を締結した上で、県議会による指定管理者の指定の議決を受けます。

なお、県議会において、指定の議決がされない場合又は否決された場合、指定を受けることができませんが、その場合、県は一切の費用補償をしません。

(2) 基本協定と年度協定の締結

県は、県議会の議決後、包括的な事項を定めた基本協定及び各年度の実施事項を定めた年度協定を締結します。

【基本協定】

① 総括的事項

（協定の趣旨・目的、指定管理者が行う業務の内容、指定管理期間、事業計画、責任者及び必要な職員の配置など）

② 管理業務の履行に関する事項

（関係法令の遵守、管理業務の履行における管理者の義務、物品類の使用・帰属、個人情報取扱いなど）

③ 指定管理料に関する事項

（指定管理料の支払方法、指定管理者の経理に関する事項など）

④ 業務の報告及び監督に関する事項

（業務の実施状況に関する報告、事故の場合等の報告に関する事項、県による検査・監督に関する事項など）

⑤ 指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項

（指定の取消し及び管理業務の停止を行う場合、指定の取消し等による損害賠償に関する

事項など)

- ⑥ 指定管理期間終了後に伴う措置に関する事項
(原状回復に関する事項、事務の引継ぎに関する事項など)
- ⑦ 個人情報の保護に関する事項
- ⑧ 情報の公開に関する事項
- ⑨ その他の事項
(権利義務の譲渡の禁止、疑義の決定など)

【年度協定】

- ① 年度協定の目的・期間
- ② 指定管理料に関する事項
- ③ その他必要な事項

(3) 協定が締結できない場合の措置等

指定管理者が、協定の締結までに次のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、協定を締結しないことがあります。

- ① 正当な理由なくして協定の締結に応じないとき。
- ② 財務状況の悪化により、管理業務の履行が確実にないと認められるとき。
- ③ 著しく社会的信用を損なう等により、管理業務の履行が確実にないと認められるとき。
- ④ 応募資格を喪失したとき。

14 その他の事項

(1) 準備期間中の業務

指定管理者は、仮協定締結後、管理業務開始までの準備期間中に、現在、県営住宅の管理業務を行っている指定管理者からの業務引継と、指定管理者内における研修等、令和9年4月から円滑に管理を開始できるよう、万全の準備を進めてください。

なお、準備に係る経費については、指定管理者の負担とします。

(2) 業務の継続が困難になった場合の措置

指定管理者は、業務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、速やかに県に報告しなければなりません。その場合の措置については、次のとおりです。

① 指定管理者の責に帰すべき事由による場合

指定管理者の責に帰すべき事由により、業務の継続が困難になった場合又はそのおそれが生じた場合には、県は指定管理者に対して必要な改善措置を講じるよう指示し、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ます。この場合、指定管理者がその期間内に改善することができなかった場合には、県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できます。

② 指定が取り消された場合等の賠償

前記①により指定管理者の指定が取り消され、又は業務の全部若しくは一部が停止された場合、指定管理者は、兵庫県に生じた損害を賠償しなければなりません。

③ 不可抗力等による場合

不可抗力その他県又は指定管理者の責に帰することができない事由により、業務の継続が困難となった場合、県と指定管理者は、業務継続の可否等について協議を行い、継続が困難と判断した場合、県は指定管理者の指定の取消し又は業務の全部若しくは一部の停止を

命じることができます。この場合、県は指定管理者に生じた損害は賠償しません。

(3) 実績評価及び指定の取消し

県は、指定管理業務の水準を確認するため、事業報告書や実地調査の結果等に基づき実績評価を行います。

実績評価の結果、指定管理業務が管理水準書や協定に定める基準を満たしていないと認められるときは、県は必要な改善措置を講じるよう指示し、それでも改善が見られない場合は、指定を取り消すことができるものとします。

また、暴力団員を業務統括者若しくは従業員としている場合又は暴力団若しくは暴力団関係者（暴力団員及び暴力団に協力し又は関与する等、これと交わりを持つ者をいう。）と社会的に非難されるべき関係を有していることが判明するなど社会的信用を損なうこと等により、指定管理者としてふさわしくないと認められるときは、県は指定管理者の指定を取り消すことがあります。

(4) その他協議すべき事項

協定書に定めない事項及び疑義が生じた場合については、県と指定管理者の双方は、誠意を持って協議を行うものとします。

(5) 業務の引き継ぎについて

指定管理者は、指定管理期間の終了又は指定の取消しにより次期指定管理者に業務を引き継ぐ場合、円滑な引継ぎに協力しなければなりません。

15 関係書類提出先・問合せ先

〒650-0011

神戸市中央区下山手通4-18-2

兵庫県まちづくり部公営住宅管理課（兵庫県公社館3階）

電話：078-230-8460

FAX：078-230-8466

E-mail：jutakukanri@pref.hyogo.lg.jp

https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks28/wd29_000000011.html

受付時間：午前9時～12時 午後1時～5時

（ただし、土・日曜日、祝日の受付は行いません）

別表1

指定管理者が管理を行う県営住宅一覧

(令和8年4月1現在)

住宅名		所在地	構造	棟数	管理戸数	駐車場区画	備考
大久保鉄筋住宅	674-0056	明石市大久保町山手台1、2、3丁目	中耐	9	283	188	
明石金ヶ崎鉄筋住宅	674-0071	明石市魚住町金ヶ崎1483-1	中耐	6	230	106	
明石長坂寺鉄筋住宅	674-0072	明石市魚住町長坂寺730	中耐	7	200	20	
明石清水鉄筋住宅	674-0074	明石市魚住町清水353-19	中耐	8	240	158	
明石大久保第2鉄筋住宅	674-0051	明石市大久保町大窪2489	中耐	7	210	153	
明石金ヶ崎第2鉄筋住宅	674-0071	明石市魚住町金ヶ崎1483-2	中耐	1	20	20	
明石西二見鉄筋住宅	674-0094	明石市二見町西二見795	中耐	3	64	36	
明石貴崎鉄筋住宅	673-0037	明石市貴崎1丁目、3丁目、4丁目	中耐	18	495	215	
明石江井島鉄筋住宅	674-0064	明石市大久保町江井島401	中耐	2	45	33	
明石林崎第2鉄筋住宅	673-0033	明石市林崎町3丁目502-2	中耐	2	70	21	
西明石鉄筋住宅	673-0011	明石市西明石町2丁目8-1	中耐	1	24	42	※1
明石魚住高層住宅	674-0083	明石市魚住町住吉3丁目745-9	高層・中耐	2	105	98	※2と一体
明石魚住高層住宅	674-0083	明石市魚住町住吉3丁目745	高層	1	9		
明石東二見高層住宅	674-0092	明石市二見町東二見8	高層	2	92	92	
明石東二見第2高層住宅	674-0092	明石市二見町東二見488-2	高層	2	111	78	
明石清水高層住宅	674-0074	明石市魚住町清水1600-3	高層	1	108	108	
明石大久保住宅	674-0056	明石市大久保町山手台2丁目126	準耐	1	21	21	
明石清水第2高層住宅	674-0074	明石市魚住町清水1261-1	高層	2	284	284	
明石江井島第2鉄筋住宅	674-0064	明石市大久保町江井島61-2	中耐	1	56	50	
明石東二見第3高層住宅	674-0092	明石市二見町東二見686	高層	1	75	75	
明石守池高層住宅	674-0074	明石市魚住町清水631	高層	1	130	180	※3
明石南王子住宅	673-0024	明石市南王子町16番地	高層	3	152	116	
明石大久保住宅	674-0056	明石市大久保町山手台1丁目41、3丁目	中耐	7	177	176	
明石守池住宅	674-0072	明石市魚住町長坂寺1297番地	中耐	1	50	0	※3と一体
明石林崎住宅	673-0031	明石市宮の上4番	中耐	1	30	21	
明石大久保南住宅	674-0054	明石市大久保町西脇364-1	高層	4	182	157	
西明石鉄筋住宅	673-0011	明石市西明石町2丁目6-1	中耐	1	18	0	※1と一体
明石魚住高層住宅	674-0083	明石市魚住町住吉3丁目745	高層	1	9	0	※2と一体
明石長坂寺住宅	674-0072	明石市魚住町字長坂寺619-1	高層	7	376	178	
加古川西鉄筋住宅	675-0036、675-0038	加古川市加古川町西河原、木村	中耐	11	420	273	
加古川神野鉄筋住宅	675-0008	加古川市新神野5丁目、7丁目	中耐	4	160	160	
加古川平岡鉄筋住宅	675-0104	加古川市平岡町土山390	中耐	25	700	355	
加古川船頭高層住宅	675-0053	加古川市米田町船頭537	高層	1	270	205	
加古川城の宮鉄筋住宅	675-0112	加古川市平岡町山之上684-11	中耐	2	50	0	
加古川野口鉄筋住宅	675-0019	加古川市野口町水足221、333	中耐	19	412	412	
加古川粟津鉄筋住宅	675-0039	加古川市加古川町粟津36	中耐	1	49	32	
加古川別府鉄筋住宅	675-0121	加古川市別府町新野辺北町3丁目23	中耐	1	60	60	
加古川神野高層住宅	675-0008	加古川市新神野7丁目2、3	高層	2	138	138	
加古川河原鉄筋住宅	675-0067	加古川市加古川町河原269-1	中耐	3	90	90	
加古川神野第2高層住宅	675-0008	加古川市新神野2丁目19-1、20、22	高層	3	189	418	※4
加古川神野住宅	675-0008	加古川市新神野7丁目2、3番1	高層	2	131	176	
加古川神野住宅	675-0008	加古川市神神野5丁目3番	高層	1	56		
加古川神野第2高層住宅	675-0008	加古川市新神野2丁目19番4	高層	3	231	0	※4と一体
高砂伊保鉄筋住宅	676-0074	高砂市梅井2丁目5	中耐	6	236	165	
高砂米田鉄筋住宅	676-0809	高砂市米田団地	中耐	19	850	180	
高砂春日野高層住宅	676-0814	高砂市春日野町10	高層・中耐	2	213	98	
高砂時光寺鉄筋住宅	676-0813	高砂市時光寺町34	中耐	11	270	270	
高砂鉄筋住宅	676-0025	高砂市西畑3丁目1	中耐	11	241	149	
高砂伊保崎南鉄筋住宅	676-0075	高砂市伊保崎南26-10、11	中耐	2	24	19	
高砂松波町高層住宅	676-0023	高砂市高砂町松波町440-31	高層	2	100	100	
高砂竜山鉄筋住宅	676-0811	高砂市竜山1丁目7	中耐	2	70	66	
稲美国安鉄筋住宅	675-1114	加古郡稲美町国安974-1、995-1	中耐	9	144	99	
稲美上新田高層住宅	675-1105	加古郡稲美町加古1840-1	高層・中耐	2	114	114	
播磨本荘鉄筋住宅	675-0143	加古郡播磨町宮北1丁目16	中耐	7	240	140	
播磨野添鉄筋住宅	675-0157	加古郡播磨町上野添1丁目7	中耐	5	160	73	
合計				259	9,484	6,418	

注1 管理戸数は建替事業等の実施により増減する事があります。

注2 駐車場区画数は、増減する可能性があります。

別表 2

リスク分担表

種 類	内 容	負担者	
		県	指定管理者
物 価 の 変 動	人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増		○
金 利 変 動	金利の変動に伴う経費の増		○
法 令 の 変 更	施設管理に影響を及ぼす法令の変更		○
税 制 の 変 更	消費税率の変更	○	
	前記を除く施設管理に影響を及ぼす税制の変更		○
支 払 い 遅 延	指定管理者の責に帰すことのできない理由により県からの経費の支払い遅延によって生じた事由	○	
	前記の場合以外		○
不 可 抗 力	災害救助法の指定を受けた被害（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災）による施設、設備の修復による経費の増加	○	
	災害救助法の指定を受けない自然災害及び県又は指定管理者のいずれの責に帰することのできない場合の施設、設備の修復による経費の増加		○
書 類 の 誤 り	事業計画書等、指定管理者が提案した書類の内容の誤りによるもの		○
入居者や第三者への賠償	指定管理者の責による犯罪や事故等により入居者や第三者に損害を与えた場合		○
事業終了時の費用	指定管理者業務の期間が終了した場合又は指定管理者が指定期間中において業務を廃止した場合に必要な費用		○
感染症対策等に伴う業務停止	災害、テロ、暴動、感染症対策等に伴う業務停止に伴う運営リスク	協議事項	