

岡山市勤労者福祉センター

指定管理者募集要項

令和 8 年 8 月

岡山市産業観光局商工部

創業支援・雇用推進課

【 目 次 】

ページ

I	岡山市勤労者福祉センターについて	
1	指定管理者公募の趣旨	P 1
2	施設の概要	P 1
II	指定管理者が行う業務について	
1	指定期間	P 1
2	指定管理者が行う業務	P 2
3	使用料及び指定管理料	P 2
4	指定管理者の指定、業務引継ぎ及び協定書の締結	P 3
5	その他（留意事項等）	P 3
III	応募について	
1	応募資格	P 4
2	応募方法	P 5
3	応募に当たっての留意事項	P 8
IV	審査について	P 9
V	指定の取消し等について	P 10
VI	お問い合わせ先	P 10
◇別表 1	リスク分担表	P 11
◇別表 2	岡山市勤労者福祉センター指定管理者選定基準	P 12
◇別表 3	岡山市勤労者福祉センター貸室利用状況	P 14
◇別表 4	岡山市勤労者福祉センター収支状況	P 14
◇様式		P 15
	・ 応募資格申立書	(様式第 1 号)
	・ 岡山市勤労者福祉センター指定管理者指定申請書	(様式第 2 号)
	・ 岡山市勤労者福祉センター共同事業体結成届出書	(様式第 3 号)
	・ 岡山市勤労者福祉センター共同事業体協定書	(様式第 4 号)
	・ 岡山市勤労者福祉センター指定管理者事業計画書	(様式第 5 号)
	・ 自主事業計画書	(様式第 6 号)
	・ 自主事業収支計画書（年度別，通年）	(様式第 7 号，第 8 号)
	・ 収支計画書（年度別，通年）	(様式第 9 号，第 10 号)
	・ 職員配置計画書	(様式第 11 号)
	・ 賃金水準変動対象人件費及び物価水準変動対象物件 費等提案書	(様式第 12 号)
	・ 応募者説明・現地見学会参加申込書	(様式第 13 号)

- ・ 質問書 (様式第14号)
- ・ 応募辞退届 (様式第15号)

- 《別添》
- ①岡山市勤労者福祉センター管理業務仕様書
 - ②岡山市勤労者福祉センター設備総合管理業務仕様書
 - ③岡山市勤労者福祉センター清掃業務仕様書
 - ④岡山市勤労者福祉センターエレベーター保守点検業務仕様書
 - ⑤岡山市勤労者福祉センター機械警備業務仕様書
 - ⑥岡山市勤労者福祉センター消防用設備点検業務仕様書
 - ⑦岡山市勤労者福祉センター防火対象物点検業務仕様書
 - ⑧岡山市勤労者福祉センター駐車場管理業務仕様書
 - ⑨岡山市勤労者福祉センター防鼠・害虫駆除業務仕様書
 - ⑩自動ドア保守点検業務仕様書

I 岡山市勤労者福祉センターについて

1 指定管理者公募の趣旨

岡山市勤労者福祉センターの管理運営を効果的かつ効率的に行うことを目的に、岡山市勤労者福祉センター条例（昭和51年市条例第53号）第2条の2の規定に基づき、指定管理者を募集します。

2 施設の概要

- (1) 名 称 岡山市勤労者福祉センター
- (2) 設置目的 勤労者の福祉増進，教養文化の向上及び余暇利用の充実を図る
- (3) 所 在 地 岡山市北区春日町5番6号
- (4) 構 造 鉄筋コンクリート造地下1階地上5階塔屋1階
- (5) 面 積 敷地面積 2, 274.9 m²
建築面積 716.3 m²
床面積 4,055.96 m²

(6) 施設概要

5階	675.99 m ²	体育集会室，第3会議室，機械室等
4階	675.99 m ²	大会議室，第1・2会議室，事務室（2），機械室等
3階	675.99 m ²	小会議室A・B・C，事務室（5），機械室等
2階	675.99 m ²	法律事務所，談話コーナー，機械室等
1階	676.01 m ²	管理事務所，事務室（2），機械室等
地下1階	675.99 m ²	駐車場，機械室等
駐車場	・入居者専用駐車場 地下10台，玄関前7台 ・一般用駐車場 西側35台（うち障害者用1台）	

- (7) 竣 工 昭和51年7月（平成28年耐震改修工事実施）
- (8) 利用状況 別表3のとおり
- (9) 収支状況 別表4のとおり

II 指定管理者が行う業務について

1 指定期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで（5年間）

ただし，指定期間内であっても指定管理者の指定を取り消すことがあります。

*詳細は「V 指定の取消し等について」をご覧ください。

2 指定管理者が行う業務

(1) 施設の管理運営に関する業務

別添「岡山市勤労者福祉センター管理業務仕様書」に定める業務

(2) 自主事業

- ① 指定管理者は、本施設の設置目的の達成及び市民サービスの向上に資するため、施設の管理運営に関する業務を妨げない範囲において、本施設を活用し、自主事業を実施することができます。
- ② 自主事業の実施に要する経費は、指定管理者が負担し、事業により得た収入は、指定管理者に帰属します。また、施設の管理運営に関する業務と自主事業とは経理を明確に区分してください。
- ③ 自主事業の実施において、第三者に損害を与えた場合の損害賠償など当該事業の実施に伴う一切の責任は、指定管理者において対処していただきます。
- ④ 自主事業の実施にあたり、指定管理者は、岡山市から事業内容の事前承認を受け、必要な使用許可手続をし、使用料を納付する必要があります。なお、必要な使用許可手続とは、自主事業の内容が本施設の設置目的の範囲内にあたる場合、通常施設を使用する際の使用許可を受けることとなります。自主事業の内容が本施設の設置目的の範囲外にあたる場合、指定管理者は、岡山市から行政財産の目的外使用許可を受けることとなります。（※目的外使用の例：自動販売機の設置）
- ⑤ 現在設置している自動販売機の内、1階（1台）及び4階（1台）については、指定管理者が設置したものではなく、撤去等もできません。

3 使用料及び指定管理料

- (1) 岡山市勤労者福祉センターの指定管理に当たっては、利用料金制度は採用していません。指定管理者には、岡山市勤労者福祉センター条例第5条及び同条の2に定める使用料を施設利用者から徴収し、岡山市指定（指定代理・収納代理）金融機関に払込みを行っていただきます。

- (2) 指定管理料は、岡山市勤労者福祉センターの管理運営業務に伴う必要経費と自主事業の収入とを勘案して、その金額と考え方、さらに、本業務の執行により生じた収益の処分の考え方について、具体的にご提案ください。

指定管理料の金額については、年度別金額及び指定期間中の合計額（5年間分）を提示してください。このとき、年度ごとに消費税率及び地方消費税（率10%）を含んだ金額とし、期間中の指定管理料は各年額を合計した額としてください。

- (3) 指定管理料は、前項を含め、応募団体から提出された事業計画等に基づいて、協定書で定める額とします。なお、各年度中の賃金水準又は物価水準の著しい変動により、協定書で定めた各年度の指定管理料が不適当と認められるときは、指定管理料の変更に関する協議を申し出ることができるものとします。

また、指定管理料の提案において、自主事業からの繰入金を勘案した場合は、当該

自主事業が実際に実施できるかどうかにかかわらず、提案された指定管理料に基づいて管理運営業務を実施していただきます。

- (4) 指定管理料の上限額（消費税及び地方消費税を含む。）は、142,320,000円（令和9年度から令和13年度の5年間分）です。

なお、指定管理料の提案額は、5年間の合計の指定管理料の上限額以下である必要があります。

- (5) 指定管理料の支払方法ほか、必要な事項については、協定書で定めるものとします。

4 指定管理者の指定、業務引継ぎ及び協定書の締結

- (1) 指定管理者の指定は、岡山市議会での議決を経て行います。その後、管理運営に係る協定書を締結します。

また、岡山市勤労者福祉センター使用料の徴収事務委託契約についても締結します。

- (2) 指定管理協定の発効までに、現行の指定管理者から業務引継ぎを行っていただきます。引継ぎに要する全ての経費は、次期指定管理者の負担となります。

- (3) この施設は災害時等に指定緊急避難場所となる公の施設です。第1号に規定する管理運営に係る協定書の締結と同時に、「災害時における避難場所等の開設運営に関する協定書」を岡山市（危機管理室）と別途締結していただきます。参考資料として協定書（案）を添付していますので、確認しておいてください。ただし、協定内容は施設により異なることがあります。

- (4) その他、詳細については、岡山市と指定管理者とが協議するものとします。

- (5) 指定期間が満了する年度においては、2月から3月にかけて、引継ぎ事務が発生します。この場合も、岡山市と詳細な事項について協議の上、引継ぎを行ってください。

5 その他（留意事項等）

- (1) 不可抗力その他岡山市及び指定管理者のいずれの責めにも帰することができない事由により生じた公の施設の管理に伴う損害については、指定管理者とその負担責任の帰属及び負担割合について協議させていただきます。（修繕等のリスク分担については、別表1「リスク分担表」のとおりです。）

- (2) 指定管理者は、その地位によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはなりません。

- (3) 指定管理者は、管理業務を一括して、又は主たる部分を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。

- (4) 指定管理者は、事前に書面による岡山市長の承認を得た場合は、管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができます。ただし、使用料の徴収事務委託

契約に基づく徴収事務は第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。

- (5) 管理業務に際しては、守秘義務の遵守を徹底していただきます。

管理業務に関して保有する個人情報の管理にあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）に従い、適切な管理を行っていただきます。

- (6) 管理業務に関する情報の公開については、岡山市情報公開条例（平成12年市条例第33号）の趣旨を踏まえ、公開に努めていただきます。

- (7) 施設の管理運営に関する業務の実施状況について、仕様書のとおり日常報告及び定期報告等を行っていただきます。

- (8) 施設の管理運営に関する業務の実施状況に対するモニタリング・評価結果については、公表します。

- (9) 施設の管理運営に関する業務の収支については、公表または公開します。

III 応募について

1 応募資格

- (1) 法人その他の団体（以下「団体等」という。）であること。法人格の有無は問わず、グループでの応募も可能です。個人又は個人と同一視されるような団体（組織、責任主体、代表者、意思決定、財産管理等の定めがないもの）は申請できません。

- (2) 指定期間中、対象施設を一体的に安全かつ円滑に管理運営できる経営の規模及び能力を有する団体等であること。ただし、グループの場合は、各構成員の経営の規模及び能力を総合して、対象施設を一体的に安全かつ円滑に管理運営できる経営の規模及び能力を有していれば良いものとします。

- (3) 岡山市内に本社、支社又は営業所等、事業活動の拠点があること。なお、グループの場合は、全構成員が岡山市内に本社、支社又は営業所等、事業活動の拠点を有していなければなりません。

- (4) 同様の施設の管理運営実績があること。ただし、グループの場合は、各構成員の管理運営実績を総合して、同様の施設の管理運営実績を有していれば良いものとします。

- (5) 団体等又はその代表者が、次の事項に該当しないこと。

① 法律行為を行う能力を有しない者が代表者である。

② 破産者で復権を得ない者が代表者その他役員である。

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（同項を準用する場合を含む。）の規定により岡山市における一般競争入札等の参加を制限されている者が代表者その他役員である。又は同項の規定により岡山市における一般競争入札等の参加を制限されている。

④ 団体等が、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の

規定により岡山市から指定の取消しを受けた日から2年を経過していない。

- ⑤ 岡山市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が代表者その他の役員である。
 - ⑥ 国税又は地方税を滞納している者が代表者その他役員である。又は団体等が国税又は地方税を滞納している。
 - ⑦ 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条に規定するものをいう。）が代表者、役員又は従業員である。
 - ⑧ 岡山市の長、他の執行機関の委員又は市議会議員が代表者その他役員である。（外郭団体及び町内会その他これに準ずる団体を除く。）
 - ⑨ 団体等が、岡山市から、岡山市指名停止基準別表第7項第1号ア、同項第2号ア、第8項第1号、第9項又は第11項のいずれかに該当することを理由に、指名停止されている。
- (6) III 2 (3)「応募者説明・現地見学会」に必ず出席してください。出席がない場合は応募することができません。ただし、グループで申請する場合は、代表となる団体等が出席すれば良いこととします。

※ 複数の団体等がグループを構成して申請する場合は、次の事項に留意してください。

- ① グループで適切な名称を設定し、代表となる団体等を選定の上、申請の際にグループを構成したことを証する書面（任意のもので構いませんが、共同事業体結成届〔様式第3号〕及び共同事業体協定書〔様式第4号〕を参考として作成しています。）を提出してください。この場合、代表となる団体等は、当該グループにおける責任割合が最大でなければなりません。なお、責任割合が最大であることの確認は、様式第4号共同事業体協定書の例であれば、損益の分担割合をもって行います。
- ② 当該グループの全構成員が、応募資格(1)及び(5)を満たしていなければなりません。
- ③ 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、この募集要項により指定管理の指定の申請をすることはできません。
- ④ 応募に関する事務は、代表となる団体等を通じて行います。
- ⑤ 申請後の代表団体等、グループを構成する団体等の変更は、原則として認めません。

2 応募方法

(1) 提出書類

次の書類について、各16部（正本1部、副本15部）をご提出ください。

- ① 応募資格申立書（様式第1号）

- ② 岡山市勤労者福祉センター指定管理者指定申請書（様式第 2 号）（岡山市勤労者福祉センター条例施行規則 様式第 8 号）

＊グループで申請する場合に添付するもの

- ・岡山市勤労者福祉センター共同事業体結成届出書（様式第 3 号）
- ・岡山市勤労者福祉センター共同事業体協定書（様式第 4 号）

- ③ 事業計画の概要（A 4 判 2 枚以内）

事業計画の中で、特にアピールしたい内容等を記載してください。

- ④ 事業計画書（様式第 5 号）

A 4 判縦形式で40ページ以内とし、本文で使用する文字のフォントサイズは、図面や表を除き 11 ポイント以上とする。

- ⑤ 自主事業計画書(様式第 6 号)

- ⑥ 自主事業収支計画書〔年度別，通年〕（様式第 7 号，第 8 号）

- ⑦ 収支計画書〔年度別，通年〕（様式第 9 号，第10号）

※ 年度別収支計画書については、支出科目ごとに、賃金水準の変動，最低賃金の今後の動向及び物価変動の状況等を反映し、施設に応じた適切な算定により金額を記入してください。

- ⑧ 職員配置計画書(様式第11号)

※ 事業計画書の勤務ローテーションと配置人数を一致させてください。

※ 確保済みの有資格者については、資格取得を証明する資料を添付してください。

- ⑨ 賃金水準変動対象人件費及び物価水準変動対象物件費等提案書（様式第12号）

- ⑩ 定款，寄附行為，規約又はこれらに準ずる書類

- ⑪ 貸借対照表（直近 3 年分）

- ⑫ 損益計算書（直近 3 年分）

- ⑬ 利益処分書又は株主資本等変動計算書（直近 3 年分）

- ⑭ 国税・県税・市税の納税証明書（発行日から 1 月以内のもの）

※ 納税証明書については、滞納が無いことを証明できるよう，次のとおりとします。

国税：「納税証明書」（法人税，消費税及び地方消費税に未納税額のない証明書）

県税：「納税証明書」によって，県徴収金の滞納がないことが証明できること。（証明書の使用目的は，「指名競争入札参加資格審査申請」で可能。）

市税：「滞納無証明書」（岡山市契約課／水道局入札参加資格審査用）によって，未納税額がないことを証明できること。

※ 県税及び市税については，岡山県及び岡山市の納税証明書とします。ただし，申請者の所在地が岡山県以外又は岡山市以外であるときは，当該所在地の

県税及び市税の納税証明書も添付してください。

- ⑮ 法人登記簿等の登記事項証明書又は登記簿謄本（発行日から3月以内のもの）

※「履歴事項全部証明書」（登記簿に記録されている閉鎖のない事項の全部の証明）

- ⑯ 役員の氏名（フリガナ）、住所、生年月日及び略歴（最終学歴及び職歴）を記載した書類

- ⑰ 印鑑登録証明書（発行日から3月以内のもの）

- ⑱ その他、必要と認める書類

※ 上記のほか、別途、書類等の提出を求めることがあります。

※ グループで申請する場合、①及び⑩から⑰までの書類はグループを構成するすべての団体等のものを提出してください。

※ 上記提出書類は、軽量化のため、紙製等のフラットファイル等に①から順に綴じ、表紙及び背表紙には、応募対象施設申請書名及び団体等名を明記してください。また、少なくとも③事業計画の概要から⑧職員配置計画書までには通し番号を付したり、提出書類の種別ごとにインデックスを付したりするなど、見やすさに配慮してください。

(2) 申請用紙の配布期間及び場所

① 申請用紙配布

（期 間） 令和8年8月24日（月）～令和8年9月9日（水）

午前8時30分～午後5時15分

※ 土曜日・日曜日・祝日は除きます。

（場 所） 岡山市北区大供一丁目1番1号

岡山市役所 5階

産業観光局商工部創業支援・雇用推進課

② 岡山市ホームページからのダウンロード

（期 間） 令和8年8月24日（月）～令和8年9月9日（水）

（ホームページURL） <https://www.city.okayama.jp/0000084731.html>

(3) 応募者説明・現地見学会

（日 時） 令和8年9月9日（水） 13時30分

（場 所） 岡山市勤労者福祉センター 岡山市北区春日町5番6号

（申込み） 応募者説明・現地見学会参加申込書（様式第13号）に所定事項を記入のうえ、令和8年9月1日（火）までに持参、FAX又は電子メールにより申し込んでください。なお、FAX又は電子メール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、受信確認を行ってください。

※ 応募団体は、応募者説明・現地見学会に必ず出席してください。出席がない場合は応募することができません。ただし、グループで申請する場合は、代表

となる団体等が出席すれば良いこととします。

※ 参加できる人数は、原則として1団体につき2人以内とします。ただし、グループで申請する場合は、構成員ごとの参加人数が1人以内であれば、1団体として2人を超えても差し支えありません。

(4) 質問受付

(期 間) 令和8年8月24日(月)～令和8年9月11日(金)

午前8時30分～午後5時15分

※ 土曜日・日曜日・祝日は除きます。

(方 法) 質問は書面でのみ受付けます。「質問書(様式第14号)」に記入の上、持参、FAX又は電子メールにて提出してください。なお、FAX、電子メールにより質問する場合は、送付した旨を電話にて連絡し、受信確認を行ってください。

書類又は本要項の名称・項目及びページを記入のこと。

※ 指定管理者の選定評価に支障をきたす質問や、今回の公募及び指定管理業務に必要ないと判断される質問は受け付けません。

(提出先)「VI お問い合わせ先」まで提出してください。

(回 答) 質問への回答は随時、岡山市のホームページで行います。なお回答内容は、本要項及び業務仕様書と一体として効力を有するものとします。

(ホームページURL) <https://www.city.okayama.jp/0000084731.html>

(5) 応募受付期間

令和8年9月16日(水)～令和8年9月25日(金)

午前8時30分～午後5時15分

※ 土曜日・日曜日・祝日は除きます。

(6) 書類提出先及び提出方法

応募団体は、申請書ほか必要書類を下記提出先にご持参ください。その他の手段(郵送・FAX・電子メール等)による応募は受け付けません。

(提出先) 岡山市北区大供一丁目1番1号

岡山市役所 5階

産業観光局商工部創業支援・雇用推進課

3 応募に当たっての留意事項

(1) 関係法令、関係条例及び規則等を承知の上で、ご応募ください。

(2) 提出された書類の内容を変更することはできません。ただし、岡山市が必要と認める場合は、追加書類を提出していただくことがあります。また、聞き取り調査等を実施することがあります。

(3) 提出書類は返却しません。

(4) 提出書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

- (5) 岡山市公の施設の指定管理候補者選定委員会設置条例（平成25年市条例第6号）に基づき設置され、指定管理者の候補者選定に関する審査を行う岡山市公の施設の指定管理候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員に対して、応募団体等が本件応募、選定に関して直接、間接を問わず自己の有利となる目的を持って意図的に接触することを禁止します。また、当該接触の事実が判明した場合は、その応募団体等は失格となります。
- (6) 応募に関して必要な費用は、全て応募団体等の負担となります。
- (7) 応募団体等から提出された書類等の著作権は、作成者に帰属します。
- (8) 前号にかかわらず、岡山市は、本要項に基づいて提出される書類の内容を無償で利用できるものとします。
- (9) 応募団体等から提出された前項の書類の全部又は一部、応募団体等の指定管理者選定基準の各項目の採点結果等が公表又は公開されることがあります。また、指定管理候補者選定に係る審議過程、審議結果及びその記録について、公表又は公開されることがあります。
- (10) 申請書類を提出後に応募を辞退する場合は、「応募辞退届（様式第15号）」を、申請書提出課に持参により提出してください。ただし、選定委員会における審査後の辞退は認められません。
- (11) 本募集にあたり、岡山市から応募団体等に提供する書類については、応募に係る検討以外の目的で使用するを禁じます。

IV 審査について

- 1 提出された事業計画書等は、選定委員会において内容を審査し、指定管理者の候補者を選定します。
- 2 選定委員会での審査に当たり、提出書類に基づき事業計画、収支計画及び財務諸表等について、応募団体等からヒアリングを行いますので、各応募団体等につき3人以内で、必ずご出席ください。

なお、ヒアリングを実施する日時及び場所については、応募受付期間終了後、選定委員会から応募団体等に通知します。（ヒアリング会場では、プロジェクター等の使用はできません。）
- 3 審査に当たっては、別表2「岡山市勤労者福祉センター指定管理者選定基準」により総合的に評価します。
- 4 指定管理料の提案額が、岡山市が予定する指定管理料の上限額を上回った場合は、評価の対象となりません。
- 5 指定管理者選定基準のいずれかの審査項目の内容で、評価点が得られなかった場合は、失格となることがあります。
- 6 審査結果については、応募団体等に対して、指定管理者の候補者の選定結果通知書の送付により通知します。

- 7 指定管理者の指定議案の議決後、岡山市のホームページで指定管理者の名称等を公表します。グループを構成している場合は、構成員の名称も公表します。また、採点結果については、申請者全員の平均総合点数を公表します。

V 指定の取消し等について

以下の事由に該当した場合、指定管理者の指定が取り消され、又は期間を定めて管理業務の全部又は一部の停止を命ぜられることがあります。

- 1 正当な理由なく、地方自治法第244条の2第10項の規定に基づく岡山市長の指示に従わないとき。
- 2 岡山市勤労者福祉センター条例及び同条例施行規則の規定又は協定書に記載の事項に違反したとき。
- 3 報告の要求等に対して正当な理由無くこれに応じないとき、又は虚偽の報告をしたとき。
- 4 応募資格を満たさなくなったとき。
- 5 指定管理者に滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売、破産等の手続が開始されたとき。
- 6 指定管理者の代表者、役員又は従業員の行為が、法令、条例、協定等に違反し、又は違反するおそれがあると認められるとき、その他管理業務を継続させることが社会通念上著しく不適當であるとき。
- 7 管理業務の処理が著しく不適當であると認められるとき。
- 8 管理業務を履行しないとき、又は履行の見込みがないと認められるとき。
- 9 その他指定管理者として不適當と認められるとき。

VI お問い合わせ先

〒700-8544

岡山市北区大供一丁目1番1号

岡山市産業観光局商工部創業支援・雇用推進課

TEL : 086-803-1315

FAX : 086-803-1738

E-mail : koyousuishin@city.okayama.jp

お問い合わせ時間等 : 土曜日・日曜日及び祝日は除きます。

午前8時30分から午後5時15分まで