

袋井市改良住宅及び再開発住宅

指定管理者募集要項

令和 8 年 7 月

袋井市

【問合せ・書類等提出先】

〒437-8666 静岡県袋井市新屋一丁目 1 番地の 1 袋井市役所本庁 3 階

袋井市都市建設部 建築住宅課 施設営繕係

受付時間 午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分（土・日曜日、祝日を除く）

電 話 0538-44-3120

ファックス 0538-44-3145

電子メール kenchiku@city.fukuroi.shizuoka.jp

ホームページ <http://www.city.fukuroi.shizuoka.jp/>（トップページ）

目次

1	指定管理対象施設の概要	1
2	指定管理者が行う業務の範囲及び管理の基準	2
3	指定期間等	2
4	指定管理委託料	2
5	業務の再委託	4
6	指定管理者と市のリスク分担	4
7	応募資格等	4
8	指定管理者の募集に関する事項	5
9	指定管理者の選定の方式	9
10	指定管理者の指定等の告示	11
11	著作権の帰属	11
12	事業報告と事業評価	11
13	その他	12

袋井市改良住宅及び再開発住宅指定管理者募集要項

袋井市（以下「市」という。）は、改良住宅及び再開発住宅の入居者等に対するサービスの向上及び施設の適切かつ効率的な維持管理を行うため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号、以下「法」という。）第 244 条の 2 第 3 項、袋井市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例（平成 17 年袋井市条例第 176 号）、袋井市改良住宅等管理条例（平成 17 年条例第 139 号）第 12 条の規定に基づき、指定管理者を募集します。

1 指定管理対象施設の概要

（１）施設の目的・役割

改良住宅は住宅地区改良事業の施行、また再開発住宅は土地区画整理事業の施行に基づき、その対象となる者に賃貸する施設ですが、現在は市営住宅と同様に、住宅に困窮する低額所得者に対しても低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に管理・運営しています。

（２）施設の名称・所在地・概要

指定管理対象施設は 5 団地 63 戸の住宅で、施設の所在地及び概要は下表のとおりです。

なお、対象施設は、用途廃止等の理由により、指定期間中に変動する可能性があります。

施設の名称		所在地	建設年度	構造等	管理戸数	住戸面積
種類	団地名					
改良住宅	改良岡崎南	岡崎 2020 番地の 1	昭和 48 年度	P C 造 準耐火 2 階建	15 戸	42.7 m ²
	改良岡崎東	岡崎 576 番地の 1	昭和 53 年度	P C 造 準耐火 2 階建	4 戸	58.8 m ²
	改良岡崎北	岡崎 2201 番地の 1	昭和 54 年度	P C 造 準耐火 2 階建	6 戸	58.8 m ²
再開発住宅	再開発住宅駅前	高尾町 21 番地の 4	昭和 55 年度	R C 造 耐火 5 階建	20 戸	56.4 m ²
	再開発住宅広岡	方丈五丁目 2 番地の 3	昭和 57 年度	R C 造 耐火 3 階建	18 戸	60.2 m ²

※指定管理の対象は、上記住宅の建物、設備、敷地及び敷地内に存する物とします。

2 指定管理者が行う業務の範囲及び管理の基準

(1) 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者が行う施設管理の基本的な内容は、次のとおりであり、詳細は、別途「袋井市改良住宅及び再開発住宅管理業務仕様書（以下「仕様書」という。）」に定めるものとします。

ア 入居者の公募及び入居、退去等の手続に関する業務

イ 入居者の指導及び連絡に関する業務

（ア）一般管理（入居状況の管理、苦情対応等）

（イ）家賃等納付勧奨

（ウ）収入調査及び家賃決定補助 等

ウ 住宅の維持管理及び軽微な修繕に関する業務

（ア）一般修繕

（イ）空室修繕

（ウ）施設保守点検（建築物等の点検等を含む）

（エ）団地環境整備

（オ）防火管理 等

エ その他市長が必要と認める業務

(2) 管理の基準

市が求める管理の基準は、袋井市改良住宅等管理条例及び同施行規則に定めるところです。

3 指定期間等

(1) 令和9年4月1日から令和14年3月31日までの5年間を予定しています。

(2) 指定管理者に指定する施設は、5団地一括指定とします。

4 指定管理委託料

(1) 利用料金制度

住宅の利用料金である家賃及び敷金等については、市の収入とし、利用料金制度の適用はありません。

(2) 指定管理に係る委託料

指定管理業務に係る経費（以下「指定管理委託料」という。）は、毎年度予算の範囲内において、四半期ごとに支払うことを基本とします。

ただし、指定管理委託料の金額や支払い時期等は別途協議の上、協定で定めます。

また、賃金水準や物価水準等の変動による価格変動への対応については、別途、仕様書に定めるものとします。

(3) 指定管理委託料に含まれる経費

ア 管理諸費

指定管理者の人件費、間接経費（社内経費）、直接経費（広告宣伝費、通信費、保険料等）

イ 保守管理費等

修繕費（草刈り、樹木剪定等を含む。）、施設管理費（給水施設保守点検費、建築物等保守点検費等）、共用施設の電気・水道料

(4) 上限額の設定

指定管理委託料は、次の額を指定期間中の上限額とします（当該上限額を超える指定管理委託料の提案は失格となります）。

【指定管理委託料の上限額】

令和9年度から令和13年度の合計：28,500千円（うち管理諸費：5,839千円）

令和9年度：6,300千円（うち管理諸費：1,100千円）

令和10年度：4,600千円（うち管理諸費：1,133千円）

令和11年度：4,800千円（うち管理諸費：1,167千円）

令和12年度：7,500千円（うち管理諸費：1,202千円）

令和13年度：5,300千円（うち管理諸費：1,237千円）

上限額は、現行の指定管理委託料に価格変動の実績を踏まえたものを基準とし、毎年度3%の人件費及び5%の労務費の上昇を見込んだ額としています。

また、上限額は、消費税及び地方消費税相当額を含むものとし、税率は消費税法（昭和63年法律第108号）及び地方税法（昭和25年法律第226号）並びにこれらを改正する法律で定める税率によるものとします。

5 業務の再委託

指定管理者は、受託業務の一部で、施設の管理運営を効率的・効果的に行う上で必要と判断される業務（個別の施設保守点検業務等）を第三者に委託することができますが、受託業務の全部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。

なお、再委託をする場合は、可能な限り袋井市内に本店等（支店、事務所等を含む）を有する業者へ委託をしてください。

6 指定管理者と市のリスク分担

市と指定管理者の責任分担は、別表1「袋井市改良住宅及び再開発住宅指定管理に伴うリスク分担表」のとおりとします。

ただし、同表、仕様書及び協定書に記載する事項以外の事項について疑義が生じた場合は、市と指定管理者が協議して定めるものとします。

7 応募資格等

（1）参加資格要件

ア 応募申請することができる団体は、指定期間中、安全かつ円滑に当該施設を管理運営でき、次に掲げる条件のいずれかを満たす法人又はその他団体（以下「法人等」という。）です。

（ア）静岡県又は袋井市の公営住宅等（公営住宅法に基づく公営住宅若しくは他法令等に基づき地方公共団体等が建設した住宅で、主として住宅に困窮した低額所得者への賃貸を行っている公的な住宅をいう。）を管理している又は管理した実績を有する者

（イ）次の全てに該当する者

- a 袋井市内に本店等（支店、事務所等を含む。）を設置していること。
- b 資本（出資）金等が750万円以上であること。
- c 基準日（令和8年6月30日とする。以下同じ。）において、耐火構造又は準耐火構造の共同住宅を含む賃貸住宅を250戸以上管理している、又は管理した実績を有すること。
- d 基準日において、賃貸住宅を引き続き3年以上管理している又は管理した実績を有すること。

(2) 次のいずれかに該当する者は、応募できません。

- ア 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更正手続き開始の申立てがなされている者
- イ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立てをしている者
- ウ 直近 3 年間の法人税、消費税、地方消費税、事業税、事業所税、県民税及び市町村民税を滞納している者
- エ 法人等の代表者及び役員が破産者及び禁錮以上の刑に処せられている者
- オ 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（一般競争入札に参加できない又はさせないことができる者）に該当する者
- カ 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 2 項に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行う者
- キ 地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定により、袋井市又は他の地方公共団体から指定管理の全部又は一部を停止されているもの又は指定の取消しを受けた日から 2 年を経過していない者
- ク 袋井市が行う建設工事等の請負又は物品の製造の請負、売買等の指名競争入札について指名保留又は指名停止措置を受けている者
- ケ その他、法令等に違反している又は違反しているおそれのある者

8 指定管理者の募集に関する事項

(1) 募集要項の配布

ア 配布時期

令和 8 年 7 月 27 日（月）から令和 8 年 8 月 14 日（金）

午前 9 時から午後 5 時まで（ただし閉庁日を除く。）

イ 配布場所

袋井市都市建設部建築住宅課窓口にて配布するほか、市のホームページからもダウンロードできます。

ウ 配布書類

（ア）袋井市改良住宅及び再開発住宅指定管理者募集要項

（イ）袋井市改良住宅及び再開発住宅管理業務仕様書

(2) 公募参加表明書兼誓約書の受付

ア 受付期間

令和8年7月27日(月)から令和8年8月14日(金)

午前9時から午後5時まで(ただし閉庁日を除く。)

イ 提出方法

公募参加予定者は、公募参加表明書兼誓約書(別紙1)に必要事項を記入の上、持参、又は郵送により、袋井市都市建設部建築住宅課まで提出してください。

ただし、郵送の場合は令和8年8月14日(金)午後5時必着とします。

(3) 質問事項の受付・回答

ア 受付期間

令和8年7月27日(月)から令和8年8月14日(金)

午前9時から午後5時まで(ただし閉庁日を除く。)

イ 提出方法

指定管理者募集に係る質問書(別紙2)により作成し、持参、郵送、ファックス、電子メールのいずれかにより、袋井市都市建設部建築住宅課まで提出してください。質問書は参加表明を行った方のみ提出できます。

なお、電話でのご質問には、お答えできません。

ウ 回答日

令和8年8月19日(水)を予定しています。

エ 回答方法

回答は袋井市ホームページ上で回答します。また、回答内容は、募集要項等の追加又は修正とみなします。

(4) 申請書類の受付

ア 提出期間

令和8年7月27日(月)から令和8年8月28日(金)

午前9時から午後5時まで(ただし閉庁日を除く。)

イ 提出方法

袋井市都市建設部建築住宅課まで持参又は郵送してください。ファックス及び電子メールによる提出は受け付けません。

また、郵送の場合は、令和8年8月28日(金)午後5時必着とします。

(5) 申請書類

ア 袋井市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則(平成 17 年 袋井市規則第 157 号) 第 3 条に規定する指定管理者指定申請書 (様式第 1 号)

イ 申請する法人等に関する書類

(ア) 定款、寄附行為、規約、その他これらに類する書類

(イ) 法人にあつては当該法人の登記事項証明書、法人以外の団体にあつては代表者の住民票の写し (代表者が外国人の場合、外国人登録証明書の写し)

(ウ) 団体概要書 (様式第 2 号)

(エ) 経歴、実績

(オ) 代表者の履歴、役員の構成、氏名

(カ) 事業概要又はこれに準ずるもの (パンフレット可)

(キ) 賃貸住宅管理実績表 (別紙 3)

ウ 過去の経営、運営状況を明らかにする書類 ((イ) から (エ) は直近 3 年間分)

(ア) 申請書を提出しようとする日の属する事業年度の収支予算書、事業計画書、前事業年度の収支計算書及び事業報告書

(イ) 貸借対照表及び損益計算書又はこれらに類するもの

(ウ) 財産目録

(エ) 納税証明書

a 法人 (法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税)

b 法人以外の団体 (代表者の市税、所得税、消費税及び地方消費税)

ただし、納税証明書を提出できない場合は、申立書 (別紙 4) を提出すること。

エ 指定管理委託料提案書 (別紙 5)

オ 事業計画書 (様式第 3 号)

カ 収支予算書 (様式第 4 号)

キ 第三者への委託予定業務一覧表 (別紙 6)

(6) 提出部数

正本 1 部、副本 11 部

(7) 応募に関する経費

応募に要する費用は全て申請者の負担とします。

(8) 応募の辞退

申請書類提出後に辞退する場合は、辞退届（任意様式）を提出してください。

また、プレゼンテーション・ヒアリングに欠席された場合は、辞退したものとみなします。

(9) 留意事項

申請書類については次のことに留意してください。

- ア 申請書類は、軽微な変更を除き変更できません。
- イ 申請書類の不備により応募資格の有無を判断できない場合は、失格とします。
- ウ 申請書類の内容に虚偽又は不正があった場合は、失格とします。
- エ 申請書類は、理由の如何に関わらず返却いたしません。
- オ 申請書類、提案内容について情報公開請求が提出された場合、袋井市情報公開条例の規定に基づき、公開することがあります。
- カ 応募する提案は、各法人等につき一案とします。
- キ 応募書類作成のため改良住宅、再開発住宅又は市営住宅敷地に立ち入る場合、事前に袋井市に連絡し承認を得るとともに、入居者が実際に生活を営んでいる場所であることを認識し、十分な配慮を行ってください。

(10) 指定管理者選定スケジュール

現時点で計画している主なスケジュールは、概ね次のとおりです。

内 容	時 期
広報 7 月号への掲載	令和 8 年 7 月 1 日
指定管理者の募集（公示）	令和 8 年 7 月 27 日
募集要項・申請書類の配布	令和 8 年 7 月 27 日～ 令和 8 年 8 月 14 日
参加表明書提出期限	令和 8 年 8 月 14 日
質問書提出期限	
質問に対する回答	令和 8 年 8 月 19 日
申請書類の提出期限	令和 8 年 8 月 28 日
プレゼンテーション・ヒアリング	令和 8 年 9 月下旬
指定管理者候補者選定結果の通知	令和 8 年 10 月下旬
管理業務について細目協議	令和 8 年 10 月下旬～
指定管理者との仮協定締結	令和 8 年 11 月中旬
指定管理者の指定（令和 8 年 11 月市議会定例会で議決）	令和 8 年 12 月下旬
指定管理者との協定締結	令和 8 年 12 月下旬
運營業務引継ぎ準備期間	令和 9 年 1 月上旬～
指定管理者制度開始	令和 9 年 4 月 1 日

※プレゼンテーション・ヒアリングの日時は申請書類受付以後に別途連絡します。

9 指定管理者の選定の方式

(1) 指定管理者の選定

指定管理者の募集及び選定は、公募型プロポーザル方式とします。

(2) 選定委員会

指定管理者の候補者の決定に係る審査は、袋井市指定管理者選定委員会設置要綱（平成 17 年袋井市告示第 356 号）に基づき設置する選定委員会が行います。委員会を組織する選定委員は次のとおりです。

委員長 副市長

副委員長	総務部長
委員	企画部長
委員	財政部長
委員	都市建設部長
委員	総合政策課長
委員	財政課長
委員	建築住宅課長

(3) 指定管理者の指定及び手続き

申請に基づき、袋井市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例第3条に掲げる基準を満たすもののうちから、次に示す審査方法等により指定管理者の候補者を選定し、議会の議決を経て指定管理者として指定するものとします。

(4) 審査方法等

ア 指定管理者候補者の選定方法

候補者の選定は、選定委員会が招集する会議において、提案書の書類審査、応募者への面接、プレゼンテーション等による事業内容の聴き取りを行い、審査します。

なお、会議は非公開とします。

イ 審査基準

候補者の選定にあたっては、別表2「袋井市改良住宅及び再開発住宅指定管理者審査基準」に示す項目により総合的に審査し、最も適当と認める者を選定します。

ウ 選定対象からの除外

応募した法人等が次のいずれかに該当した場合は、当該申請を選定対象から除外します。

(ア) 選定委員会の審査に関して、不当な要求等を申し入れた場合

(イ) 募集要項に対して違反又は不正があった場合

(5) 選定結果通知

選定結果は、申請書類を提出した法人等に対して通知します。

また、選定結果は、指定管理者を指定した後に、選定理由を付して公表します。

ただし、選定後に指定管理者に指定することが著しく不適当と認められる事情が生じたときは、指定管理者に指定しないことがあります。この場合又は指定管理者が業務を実施できない事態となった場合、次点者以降の提案者の順位を繰り上げることが

あります。

(6) 協定の締結

市は、指定管理者の候補者と仮協定締結後、施設の適正かつ円滑な管理運営に必要なとなる項目について協議し、議会の議決を経て指定管理者として指定した後に、指定期間を包括した協定と年度ごとの業務内容、指定管理委託料及び支払方法等を定めた年度協定を締結します。

(7) 指定の取消し等

市議会の議決を経て指定管理者として指定する前に、指定管理者に指定することが著しく不相当と認められる事情が生じたときは、指定管理者の指定を行わないことがあります。

なお、市議会の議決が得られなかった場合も、当該業務及び管理運営の準備のために支出した費用等については、一切補償しません。

また、指定管理者の指定後、指定管理を行う施設の管理の適正を期すために本市が行う指示に従わないとき、その他指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、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ずることがあります。

10 指定管理者の指定等の公告

指定管理者の指定、又は法第 244 条の 2 第 11 項の規定により指定を取り消し、若しくは管理の業務の全部又は一部の停止を命じたときは、その旨を公告するものとします。

11 著作権の帰属

事業計画書等の著作権は、申請者に帰属します。

ただし、指定管理者の決定の公表、選定事務等に関連して市が必要と認める場合は、市は事業計画書等の提出書類の内容を無償で利用できるものとし、必要な範囲内で複製を作成することができるものとします。

12 事業報告と事業評価

指定管理者及び市は、施設の管理運営状況に関する事業報告と事業評価について、次のとおり実施します。

なお、詳細は市と指定管理者で締結する協定で定めます。

(1) 事業報告

ア 指定管理者は、業務の処理状況等について、月次報告、年次報告その他随時に報告書を提出するものとします。

また、市は必要に応じて、調査・報告を求め、指導を行うことができるものとします。

イ 指定管理者が行う報告の様式は、協定時に別途定めます。

(2) 事業評価

市は、指定管理者から提出された報告書等により、指定管理者の業務の実施状況が市の仕様書の基準等を満たし、適切かつ確実なサービスが提供されているかについて、毎年度終了後に評価を行います。

(3) 是正勧告

事業評価の結果、指定管理者の管理運営業務が仕様書の基準等を満たしていないと判断した場合、市は指定管理者に対し是正勧告を行います。

(4) 業務の停止等

指定管理者が上記(3)の勧告にもかかわらず十分な対応がなされない場合、市は、指定管理者に対し、指定管理委託料の支払いの減額、又は指定管理者の指定の取消し、若しくは期間を定めて管理業務の停止を命ずるなどの措置を行うことができるものとします。

13 その他

(1) 事業継続が困難な場合の取扱い

何らかの理由により、指定管理者による事業実施が困難となり、市が指定管理者の指定を取り消す又は協定を解除する場合は、次のとおり取り扱います。

ア 指定管理者の責めに帰すべき理由である場合

市は生じた損害を指定管理者に請求するものとします。納入期限は、市から違約金の請求があった日を起算日として市が別に定めるものとします。

なお、指定管理者は、法第244条の2第11項の規定により、指定の取り消しを受け、または期間を定めて管理運営業務の全部若しくは一部の停止を命じられた場合において、市に対してその損害を請求することができません。

イ 不可抗力の場合

市及び指定管理者の双方で協議するものとします。また、一定期間内に協議が整わなかったときは、それぞれ、事前に書面にて通知することにより協定を解除できるものとします。

(2) 業務の引き継ぎ等について

ア 管理開始までの引き継ぎ

新たに指定管理者となる団体は、仮協定締結後から市及び現在の指定管理者との事務引継ぎ、改良住宅及び再開発住宅入居者等への周知並びに施設管理の遂行に必要な人材等の確保及び必要な研修等を行い、業務開始に向けて万全の準備を行うものとします。

なお、指定期間が始まるまでに要する準備経費については、新たに指定管理者となる団体の負担となります。

イ 管理終了時の引き継ぎ

(ア) 指定管理期間の終了、若しくは指定の取り消しにより次の指定管理者に引き継ぐ場合は、円滑かつ支障ない引き継ぎができるよう協力していただきます。

(イ) 現在の指定管理者に代わり、新たに指定管理者となる団体は、現在の指定管理者が当該施設の管理運営のために雇用している従業員のうち、引き続き雇用を希望する者の雇用に可能な限り努めてください。

(3) 協議事項

ア 本要項、協定書、仕様書に記載のない事項及び業務の執行について疑義が生じた場合は、市と指定管理者は誠意をもって協議し決定するものとします。

イ 仕様書等に定める業務内容等について、市の政策等により変更が生じた場合は、市と指定管理者は誠意をもって協議し決定するものとします。