

袋井市改良住宅及び再開発住宅 指定管理者制度適用実施方針

令和 8 年 3 月

袋井市建築住宅課

問合せ・意見等提出先

〒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	3
6	指定管理者と市のリスク分担	3
7	指定管理者の募集及び選定に関する事項	3
8	事業報告・評価等	8
9	その他	9
10	実施方針に関する問い合わせ先	10

袋井市改良住宅及び再開発住宅指定管理者制度適用実施方針

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住宅の適切かつ効率的な維持管理を行うため、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づき、指定管理者制度を導入し業務を行っているところですが、令和 9 年 3 月 31 日をもって指定期間が終了するため、令和 9 年 4 月 1 日から引き続き当該施設の管理運営を指定管理者に委ねることを予定しています。

袋井市改良住宅及び再開発住宅指定管理者制度適用実施方針（以下「本方針」という。）は指定管理者の選定を行うに当たり、指定管理業務の実施に関する方針を定めるものです。

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、除却等の理由により、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
住宅 再開発	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、次のとおりです。詳細は、別に定める「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。）」によるものとします。

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年間で予定しています。

(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。

(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

イ 修繕費等

修繕費、施設管理費（樹木管理、施設点検等）、共用施設の電気・水道料

5 業務の再委託

指定管理者は、受託業務の全部を第三者に委託又は請け負わせることはできません。

ただし、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であらかじめ市が認めた場合は、業務の一部を第三者に委託することができます。

なお、再委託する場合は、可能な限り市内の業者へ委託してください。

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 指定管理者の募集及び選定に関する事項

(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。）とする予定です。

(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

有すること。

(イ) 次のすべてに該当すること。

- 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（指定管理者の募集を公示する時期の前後で設定する予定です。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。

イ 次のいずれかに該当する法人等は、応募できないこととする予定です。

- (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もの
- (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もの
- (ウ) 商法（明治 32 年法律第 48 号）に基づき会社の整理の申立てがなされているもの又は会社の整理の開始を命じられているもの
- (エ) 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もの
- (オ) 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もの
- (カ) 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）に該当するもの
- (キ) 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もの
- (ク) 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もの
- (ケ) 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もの
- (コ) 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もの

(2) 指定管理者選定スケジュール（案）

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
実施方針の公表	令和8年3月中旬
指定管理者の募集（公示）	令和8年7月下旬
募集要項・申請書類の配布	令和8年7月下旬～
参加表明書提出期限	令和8年8月中旬
質問書提出期限	
質問に対する回答	令和8年8月下旬
申請書類の提出期限	令和8年8月下旬
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

(3) 提出書類と提出部数

提案に必要とする書類の詳細は、募集要項で公表しますが、次の書類を想定しており、提出部数は正本1部、副本11部を予定しています。

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、以下「規則」という。)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) 法人にあっては当該法人の登記事項証明書、法人以外の団体にあっ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

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、申立書を提出すること。

エ 指定管理委託料提案書

オ 事業計画書（様式第3号）

カ 収支予算書（様式第4号）

キ 第三者への業務等再委託予定一覧表

(4) 提出書類に関する留意事項

提出書類については次のことに留意してください。

ア 提出書類は、軽微な変更を除き変更できません。

イ 提出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 提出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 提出書類は返却しないものとします。

オ 提出書類、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 応募に要する費用は全て応募者の負担とします。

キ 応募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。

ク 応募は各法人等につき、提案は一案とし、複数の提案はできません。

ケ 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。

(5) 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。

(6) 指定管理者の候補者（優先交渉権者）の選定

ア 選定方法

指定管理者の候補者（優先交渉権者）の選定は、袋井市指定管理者選定委員会が行います。委員のメンバー等は、募集要項にて公表します。

なお、選定委員会は非公開とします。

選定の具体的な方法は、選定委員会の決定事項ですが、応募者から当該施設の管理運営に対する企画を提案していただき、その中から最も優れた提案の応募者を指定管理者の候補者（優先交渉権者）として選定する予定です。

(ア) 提案書の書類審査

(イ) 面接、プレゼンテーション等による事業内容の聞き取り

イ 選定基準

指定管理者の候補者（優先交渉権者）の選定にあたっては、総合的に審査し、最も適当と認める者を選定します。審査基準は別表2「袋井市改良住宅及び再開発住宅指定管理者審査基準」に示す予定です。また、その他詳細は募集要項にて公表します。

なお、指定管理者としての要件を満たす者がいなかった場合、当該年度においては指定管理者の再募集を行わない予定です。

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

(ウ) 7（1）の参加資格要件を満たさない場合

(7) 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。

(8) 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。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。

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。

8 事業報告・評価等

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、事業評価等について、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ることを想定しています。

(1) 事業報告

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、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。

なお、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

指定管理者が是正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、指定管理料の支払いの減額、指定管理者の指定の取消し、又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。

9 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、次のとおり取り扱う予定です。

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。

また、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、地方自治法第244条の2第11項の規定により、指定の取り消しを受け、又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

指定管理者は、仮協定締結後から市との事務引継ぎ及び改良住宅及び再開発住宅入居者等への周知、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、指定管理者の負担とします。

イ 管理終了時の引き継ぎ

(ア) 指定管理期間の終了又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

本方針、仕様書等に定める事項について、疑義・変更が生じる場合及び定めのない事項がある場合は、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。

10 本方針に関する問い合わせ

本方針に関する意見、質問等は、任意の様式に次の(1)ア～オを記入して、問い合わせ先へ直接お持ちいただくか、郵送、ファックス又は電子メールにて提出してください。

(1) 記載事項

- ア 件名(「改良住宅及び再開発住宅の指定管理実施方針に対する意見・質問」と記入してください)
- イ 住所(法人の場合は所在地)
- ウ 氏名(法人の場合は法人名・担当者名)
- エ 電話番号(Eメールの場合はEメールアドレス)
- オ 本方針についての意見・質問

(2) 提出期限

令和8年3月10日(火)～令和8年3月20日(金)

(3) 問い合わせ先

〒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)