

**那須塩原市営住宅
指定管理者募集要項**

**令和8年6月
那須塩原市建設部**

那須塩原市は、民間の能力を活用し、住民サービスの向上と経費の削減を図るため、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第244条の2第3項及び那須塩原市公の施設における指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成17年那須塩原市条例第230号）第2条の規定により、次のとおり当該施設を管理する指定管理者の候補者を募集する。

I 対象施設の概要

1 名称及び所在地

名称 那須塩原市営稲村団地 他14団地
所在地 那須塩原市埼玉8番地 他

2 施設の設置目的

住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸することにより、市民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

3 施設の概要

15団地、79棟、713戸（令和8年4月1日現在）

※各施設の詳細は、資料1「那須塩原市営住宅一覧」を参照のこと。

4 実績

(1) 指定管理料（令和4年度～令和8年度）199,999,360円

(2) 施設入居戸数 375戸（令和8年4月1日現在）

※各施設の詳細は、資料2「那須塩原市営住宅入居戸数」を参照のこと。

II 管理運営の条件

1 管理の基本方針

- (1) 関係法令、条例、規則等を遵守し、施設の設置目的に沿った管理運営を行うこと。
- (2) 利用者の平等な利用を確保し、差別的扱いをしないこと。
- (3) 利用者や地域住民の意見・要望を適切に管理運営に反映し、サービスの向上に努めること。
- (4) 効率的かつ効果的な管理運営を行い、経費削減に努めること。

2 管理の基準

管理の基準は、別紙「那須塩原市営住宅指定管理業務仕様書（以下「仕様書」という。）」のとおりとする。

3 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者が行う業務の範囲は、次に掲げる業務とする（詳細については、仕様書のとおり。）。

なお、指定管理者は指定管理業務を一括して第三者に委託することはできないが、部分的な業務については、専門の事業者にも再委託することが可能である。

- (1) 市営住宅及び共同施設の維持管理に関する業務
- (2) 市営住宅及び共同施設の点検に関する業務
- (3) 使用料（家賃及び専用駐車場使用料をいう。以下同じ。）の徴収、収納に関する業務
- (4) 入居、退去に関する業務
- (5) 入居者募集に関する業務
- (6) 上記の業務に附帯する業務

4 指定の期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで（5年間を予定）

- (1) 指定の期間は、議会の議決を経て、正式に確定する。
- (2) 自治法第244条の2第11項の規定に基づき、指定後であっても、指定管理者による管理を継続することが適切でないと認められる場合には、その指定を取り消し、又は期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命ずることがある。
- (3) 指定管理開始日から円滑に業務を遂行できるように、指定管理開始前の必要な期間内に、市や現指定管理者から業務内容等の引継ぎを受け、必要な人員や物品等を確保し、管理人等への研修を実施しなければならない。
なお、これに要する費用は指定管理者が負担する。

5 指定管理料

- (1) 指定管理料の基準額

指定期間5年間の指定管理料の提案上限額は、**210,000,000円**（消費税及び地方消費税含む。）とする。

また、提案額は指定期間における指定管理料の上限額とし、各年度の指定管理料は指定管理者の提案額を基準に、市と指定管理者が協議を行い年度ごとに決定する。

なお、各年度の指定管理料決定のための協議の際に、指定管理者による管理運営の水準が、この募集要項、仕様書及び事業計画書に定めたものに満たなかった場合には、指定管理料の減額を行うことがある。減額の基準・手続等については、協定で定める。

【参考】〈別紙1〉 指定管理料積算内訳（参考・年間）

(2) 使用料の取扱い

使用料は、市の歳入とする。

なお、指定管理者は自治法第243条の2に基づく使用料徴収事務を代行し、徴収した使用料を市に納付するものとする。

(3) 支払方法

指定管理料は、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに、指定管理者からの請求に基づき分割して支払う予定である。

なお、支払い方法・回数等については市と指定管理者で協議のうえ定める。

Ⅲ 申請の手続

1 申請書の提出

(1) 提出期限 令和8年7月17日（金）午後5時（必着）

(2) 提出先 那須塩原市 建設部 都市計画課

住所：那須塩原市共墾社108番地2（那須塩原市役所 本庁舎）

電話：0287-62-7162

FAX：0287-62-7224

E-mail：toshikeikaku@city.nasushiobara.tochigi.jp

(3) 提出部数 紙媒体 1部（正本1部）

及び提出書類一式の電子データ（副本1部）

(4) 提出方法 上記の提出先に持参又は郵送すること。

なお、電子データについては、データをCD-ROMに保存して提出すること。

2 申請資格等

指定管理者の指定申請を行う者（共同事業体による申請にあつては、全ての構成団体）は、次の資格を満たすことを要する。

(1) 令和8年4月1日現在、日本国内に事務所又は事業所を有する法人その他の団体であること。

(2) 法人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

② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをした者

③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により本市における一般競争入札の参加を制限されている者

④ 自治法第244条の2第11項の規定による指定の取消しを受けたことが

ある者

- ⑤ 那須塩原市暴力団排除条例(平成24年那須塩原市条例第3号)第2条第1号、第5号又は第6号に該当する者
- ⑥ 国税及び地方税を滞納している者

(3) 次のいずれにも該当する団体であること。

- ① 施設の運営が住民の平等利用を確保することができる団体であること。
 - ② 施設の効用を最大限に発揮させるとともに、その管理に係る経費の縮減が図られる団体であること。
 - ③ 管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有する団体であること。
 - ④ 申請日現在で、おおむね200戸以上の賃貸住宅の管理実績を有していること。
- (共同事業体の場合は、全ての構成団体が上記の(1)、(2)及び(3)の①から③の要件を満たすものとし、(3)の④については、単独で管理実績を有している構成員が含まれていること。)

3 提出書類等

申請に当たっては、次の書類を提出すること。

(1) 提出書類

- ① 指定申請書(様式第1号)
 - ② 当該施設の事業計画書(様式第2号)
 - ③ 当該施設の管理に関する業務の収支予算書(様式第3号)
 - ④ 定款その他の根本規則の写し及び登記簿謄本(法人以外の団体は会則等)
 - ⑤ 当該団体の直近3か年の決算書
- (貸借対照表、損益計算書、正味財産増減計算書、収支計算書等、申請の日の属する年度に設立された法人にあってはその設立時における財産目録)
- ⑥ 役員名簿及び組織に関する事項について記載した書類
 - ⑦ 国税及び地方税の納税証明書
 - ⑧ 登記事項証明書(法人の場合のみ、発行から3ヵ月以内のもの)
 - ⑨ 賃貸住宅又はこれに類する施設の管理に関する業務実績、ノウハウ等を記載した書類等
 - ⑩ 共同事業体の場合は共同事業体協定書兼委任状(参考様式)
- (共同事業体による申請の場合には、全ての構成団体の④から⑨の書類を提出のこと。)
- ⑪ その他、市が提出を求めた書類

(2) 申請に際しての留意事項

- ① 提出書類の変更の禁止
提出期限後においては、提出書類の内容変更は認めないこととする。

- ② 虚偽の記載をした場合の失格
提出書類の内容に虚偽又は不正があった場合は失格とする場合がある。
- ③ 提出書類の取扱い
提出書類は、理由の如何に関わらず返却しないこととする。
- ④ 申請の辞退
書類提出後に辞退する場合は、辞退届（任意様式）を提出すること。
- ⑤ 提出書類の著作権及び公表
提出書類の著作権は申請者に帰属する。ただし、指定管理者に選定された法人等の提出書類については、その全部又は一部を無償で使用できるものとする。
- ⑥ 情報公開
提出書類は那須塩原市情報公開条例（平成20年那須塩原市条例第31号）第2条に定める公文書となり、情報公開の対象となる。ただし、提出書類の中で応募法人等独自の知的財産に該当し、非公開を希望する場合には協議に応じるものとする。
- ⑦ 費用負担
申請に要する費用は、全て申請者の負担とする。
- ⑧ 追加書類の提出
市は、必要に応じて提出書類の補足資料の提出を求める場合がある。
- ⑨ 重複申請の禁止
共同事業体の構成団体は、別の共同事業体の構成団体となっていないこと。又は、単独の申請者となっていないこと。

4 質問事項の受付

申請に当たって質問がある場合は、次のとおり受け付ける。

(1) 質問受付

- ① 令和8年6月29日（月）から7月10日（金）午後5時までの期間
- ② 質問は、質問票〈別紙2〉により行い、電話、口頭による質問は受け付けない。
- ③ 質問票は、前記Ⅲ「申請の手続」1(2)へ電子メールで送付すること。

(2) 回答方法

質問に対する回答は、電子メールにより令和8年7月14日（火）午後5時までに行う。質問した法人等だけでなく、申請を予定している全法人等を対象に行うため、配信を希望する法人等は、事前に連絡すること。

IV ヒアリング・選定基準

指定管理者の選定に当たっては、提出された事業計画書、決算書等の書類審査及びヒ

アリングを実施のうえ指定管理候補者を選定する。

なお、選定基準は以下の項目とする。

1 選定基準

- (1) 施設の管理運営能力 (配点) 30点
 - ・申請団体の経営状況
 - ・管理運営に係る人的、物的体制
- (2) 住民サービスの向上 (配点) 40点
 - ・入居希望者の平等な利用の確保
 - ・入居者に対するサービスの向上
 - ・施設の効果的な活用
- (3) 実績の有無 (配点) 10点
 - ・管理運営の実績
 - ・自主事業の実績
- (4) 管理経費の縮減 (配点) 20点
 - ・指定管理料の提案額

2 ヒアリング日程

- (1) 日 時 令和8年7月31日(金) 午後1時30分から
1団体あたり30分程度を予定。うち20分程度を申請者による説明時間とし、10分程度の質疑応答時間を設ける。
- (2) 場 所 那須塩原市役所 東庁舎2階 901会議室
- (3) 参加人数 1応募者あたり5名以内とする。
- (4) そ の 他 詳細は、応募者に個別に通知するものとする。

V 選定結果及び指定の通知等

- (1) 選定結果については、全応募者に文書で通知する。
- (2) 指定管理者の候補者に選定された応募者は、自治法の規定に基づき議会の議決により確定し、議決後告示するとともに文書にて指定及び不指定の通知をする。

VI 協定の締結

1 協定の締結

市は、指定管理者の指定後、指定管理者と施設の管理に関する細目的事項を協議

し、次に掲げる事項を内容とする協定を締結する。

(1) 基本協定

指定期間全体（5年間）を通じて適用する事項については包括協定を締結する。

【基本協定の主な内容（予定）】

- ① 管理業務の基本的項目（業務の内容、管理施設の範囲等）
- ② 指定管理料及び利用料金に関する事項
- ③ 管理業務に関する責任分担に関する事項
- ④ 事業計画書及び事業報告書の提出に関する事項
- ⑤ 業務報告に関する事項（定期報告等）
- ⑥ 指定の取消し等に関する事項
- ⑦ 秘密保持、情報公開、個人情報の保護に関する事項
- ⑧ 管理業務の引継ぎに関する事項
- ⑨ その他

(2) 年度協定

年度（4月1日～翌年3月31日）ごとに取り決めるべき事項については、年度協定を締結する。

【年度協定の主な内容（予定）】

- ① 当該年度の管理業務の内容に関する事項
- ② 指定管理料及び利用料金に関する事項
- ③ その他

(3) その他

指定管理者が管理の開始前までに次に掲げる事項のいずれかに該当するときは、指定管理者の指定を取り消し、協定を締結せず、又は協定を解除できるものとする。

- ① 財務状況の悪化等により事業の履行が確実ではないと認められるとき。
- ② 社会的信用を著しく損なうなど指定管理者として相応しくないと認められるとき。

〈別紙 1〉 指定管理料積算内訳（参考・年間）

項 目	積算額（千円）					内 訳
	令和 9 年度	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度	令和 13 年度	
(1)人件費	13,900	14,273	14,673	15,064	15,500	常勤 3 名
(2)通信運搬費	500	500	500	500	500	電話、郵送料
(3)消耗品費	300	300	300	300	300	事務及び管理用消耗品
(4)修繕費	14,300	14,300	14,300	14,300	14,300	1 件 30 万円未満の修繕
(5)燃料費	100	100	100	100	100	管理用車両燃料代
(6)光熱水費	300	300	300	300	300	事務所等電気、上下水道料金
(7)賃借料	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	事務所賃借、車両リース等
(8)手数料	200	200	200	200	200	振込手数料
(9)保険料	150	150	150	150	150	事務所損害保険等
(10)租税公課	10	10	10	10	10	収入印紙代
(11)委託料	5,300	5,300	5,300	5,300	5,300	消防設備保守点検等
(12)広告費	40	40	40	40	40	H P 保守料
直接経費	37,400	37,773	38,173	38,564	39,000	
一般管理費	3,740	3,777	3,817	3,856	3,900	直接経費の 10%
合 計	41,140	41,550	41,990	42,420	42,900	

資料1 「那須塩原市営住宅一覽」

令和8年4月1日現在

名称	所在地	敷地面積 (㎡)	敷地所有形態	建設年度	構造階数	棟数 (棟)	戸数 (戸)	浴槽・ 風呂 釜等	駐車場 区画台数	
									専用	増設
稲村団地	埼玉8番地	34,350.25	市有地 一部借地	S48 H3～H9	耐火造 3・4階	13	220	有	220	50
若松団地	豊浦74番地	24,590.49	市有地	S59～H1	耐火造 4階	7	176	有	175	85
				S37～S39	木造 1階	2	2	無	—	—
磯原団地	高砂町4番19号	1,920.66	市有地	S58	耐火造 5階	1	20	有	22	—
錦団地	錦町7番12号 他	6,314.89	市有地	S55～S57	耐火造 4階	3	64	有	55	—
下厚崎団地	下厚崎5番地	15,005.83	市有地	S54	耐火造 4階	1	24	有	—	—
				S49～S50	簡易耐火 1階	2	10	無	—	—
鍋掛団地	鍋掛1088番地	6,289.27	市有地	S49～S50	簡易耐火 1階	6	30	無	—	—
南郷屋住宅	南郷屋3丁目140番地	3,640.28	市有地	S37	木造 1階	12	12	無	—	—
三島住宅	東三島6丁目337番地	3,811.93	市有地	S45	簡易耐火 1階	4	20	無	—	—
畑中住宅	東三島2丁目80番地	6,804.80	市有地	S46～S48	簡易耐火 1階	8	40	無	—	—
二区住宅	二区町341番地	10,000.00	市有地	S49	簡易耐火 1階	2	10	無	—	—
塩原 古町団地	塩原1100番地1	696.19	市有地	S53	簡易耐火 2階	2	10	無	—	—
塩原 八汐団地	塩原2417番地	2,126.01	市有地	S48～S49	簡易耐火 2階	4	20	無	—	—
塩原 福美団地	塩原72番地2 他	4,087.60	市有地	S50 S55～S56	簡易耐火 2階	5	25	無	—	—
塩原 前山団地	塩原1277番地4	1,871.00	市有地	S51	簡易耐火 2階	3	10	無	—	—
塩原 親和団地	関谷1264番地1 他	2,497.00	市有地	S52、S54	簡易耐火 2階	4	20	無	—	—
合計(15団地)		124,006.20				79	713		472	135

資料2 「那須塩原市営住宅入居戸数」

令和8年4月1日現在

地区	団地名	棟	管理戸数	入居戸数	入居人数	入居率	備考
黒磯	稲村	1号棟	24	18	22	75.0%	
		2号棟	24	13	23	54.2%	
		3号棟	12	5	8	41.7%	
		4号棟	12	5	7	41.7%	
		5号棟	12	4	9	33.3%	
		6号棟	12	7	17	58.3%	
		7号棟	12	6	10	50.0%	
		8号棟	12	5	14	41.7%	
		9号棟	24	11	11	45.8%	
		10号棟	16	4	7	25.0%	
		11号棟	24	12	24	50.0%	
		12号棟	24	11	21	45.8%	
		13号棟	12	4	7	33.3%	
	若松	1号棟	24	13	19	54.2%	
		2号棟	16	8	12	50.0%	
		3号棟	16	12	18	75.0%	
		4号棟	32	17	25	53.1%	
		5号棟	32	17	24	53.1%	
		6号棟	32	22	33	68.8%	
		7号棟	24	16	22	66.7%	
		木平	2	2	5	100.0%	募集停止
	磯原	1号棟	20	9	19	45.0%	
	錦	1号棟	24	12	23	50.0%	
		2号棟	24	16	31	66.7%	
		3号棟	16	10	13	62.5%	
	下厚崎	1号棟	24	13	25	54.2%	
簡平		10	0	0	0.0%	募集停止	
鍋掛	簡平	30	21	23	70.0%	募集停止	
西那須野	南郷屋	木平	12	2	3	16.7%	募集停止
	三島	簡平	20	17	19	85.0%	募集停止
	畑中	簡平	40	30	40	75.0%	募集停止
	二区	簡平	10	6	8	60.0%	募集停止
塩原	塩原古町	簡二	10	2	3	20.0%	募集停止
	塩原八汐	簡二	20	2	3	10.0%	募集停止
	塩原福美	簡二	25	9	17	36.0%	募集停止
	塩原前山	簡二	10	4	4	40.0%	募集停止
	塩原親和	簡二	20	10	10	50.0%	募集停止
合計			713	375	579	52.6%	
全地区(募集対象のみ)			504	270	444	53.6%	
黒磯地区			546	293	472	53.7%	募集停止中住宅の入居者を含む
西那須野地区			82	55	70	67.1%	募集停止中住宅の入居者を含む
塩原地区			85	27	37	31.8%	募集停止中住宅の入居者を含む