

地域ニーズに対応した市営住宅空き住戸の柔軟な活用 に関する提案募集要項

令和 8 年 8 月 2 7 日

宇都宮市都市整備部住宅政策課

1 目的

本市では、超高齢社会の進展などにより、市営住宅入居者の高齢化率が4割を超え、特に郊外部の大規模団地において、高齢化率が5割近くまで上昇するとともに、高層階の空き住戸が増加してきており、地域コミュニティの活性化に向けて、若い世代の入居促進に、より一層取り組む必要があります。

こうしたことから、国の承認のもと、市営住宅の目的外使用により、本来の入居要件に関わらず、地域の実情に対応した弾力的な運用ができる「地域対応活用」制度を活用し、若い世代による空き住戸への入居等を促進することにより、地域コミュニティの活性化につなげていこうとするものであります。

この取組は、民間活力の導入により、市有財産の有効活用を図るものであり、民間の柔軟なアイデアや豊富なノウハウを活かし、空き住戸の改修や、若者や子育て世代などの入居促進を図るため、民間事業者の皆様から、市営住宅の空き住戸の利活用に関する御提案を幅広く募集するものであります。

2 市営住宅の目的外使用

市営住宅は、所得が低い方々を対象に、健康で文化的な生活を営むための住宅を提供するものでありますので、この本来の使用目的とは異なる目的外使用については、本来入居者の入居を阻害せず、適切かつ合理的な管理に支障がない範囲内での使用が原則となります。

また、空き住戸の目的外使用にあたっては、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」に基づき、国の承認を得る必要があります。

本募集要項に基づく空き住戸の目的外使用に関しては、国への目的外使用承認申請に加え、本市において、地方自治法第238条の4第7項及び宇都宮市財産管理規則第15条第1項の規定に基づき、行政財産の使用許可を行うこととなります。

3 募集する活用用途

(1) 下表に示す「活用用途」で、「居住」の用途で提案してください。

【活用用途】

使用区分	例
市営住宅団地内や地域のまちづくり推進、活力向上等に繋がる取組	学生等の若年層向け住戸
人材確保（介護・医療・交通等）・産業の活性化等に資する取組	働き手（新規雇用、エッセンシャルワーカー）向け住戸
人口減少・少子化対策に繋がる取組	子育て世帯、若年夫婦世帯向け住戸
本市への移住・定住の促進に繋がる取組	移住・定住を希望する世帯向け住戸
その他公益性を有すると認められる場合	－

(2) 下記項目に該当する提案は、禁止とします。

- ① 市営住宅の本来目的である低額所得者に対する住戸提供を目的とする又はこれに準ずるもの
- ② 公序良俗に反するもの・反社会的勢力に関連するもの
- ③ 騒音・臭気・振動・粉塵の発生など、近隣住民や周辺施設の住環境を損なう恐れのあるもの
- ④ 公益性が低く、収益性のみを追求するもの

4 対象住戸の概要

(1) 対象住戸

募集区分※ ¹	対象住戸※ ²
A (4 室)	瑞穂野市営住宅 4-54, 4-58, 12-53, 35-41 口
B (5 室)	瑞穂野市営住宅 17-54, 18-41 口, 18-51, 19-58, 31-58
C (6 室)	山王市営住宅 7-303, 7-401, 7-406, 7-407, 10-401, 10-408
D (3 室)	下栗市営住宅 2-53, 7-31, 7-51

※1 複数区分の応募も可能です。

※2 住戸の間取り及び占有面積、その他の情報に関しては、別添 1「対象住戸の概要」を参照してください。

【参考：建築基準法上の用途】

- ・ 公営住宅の建築基準法上の用途は「共同住宅」であり、活用用途によって他用途に変更する場合は、関係法令（建築基準法、消防法、バリアフリー法等）の規制を受ける場合があります。
- ・ 活用団地に関する「用途地域」の指定状況は、別添 1「対象住戸の概要」を参照してください。なお、その他の団地の情報に関しては、次の URL にアクセスの上、確認してください。

○ 宇都宮市都市計画まちかど情報マップ

https://www.machi-info.jp/machikado/utsunomiya_city2/city_plan/gis-toshi.html

5 応募資格（全てを満たすことが条件）

- (1) 法人又はそれに準ずる団体であること
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当しないこと
- (3) 市の入札参加有資格者名簿に登録されている、又は 11 月 1 日（日）までに登録が完了する見込みであること
- (4) 本業務について類似の実績（住戸のリノベーション・住宅管理運営）を有すること
- (5) 宇都宮市暴力団排除条例第 2 条に規定する暴力団員等又は暴力団密接関係者に該当しないこと
- (6) 団地住民及び自治会等と良好な関係を築く意思を有し、活動等を実施できること
- (7) 宗教活動や政治活動を主たる目的としないこと
- (8) 特定の公職者（候補者を含む）又は政党を推薦、支持、反対することを目的としないこと
- (9) 公共の福祉に反する活動を行っていないこと
- (10) 国税及び地方税を滞納していないこと
- (11) その他、市長が適当と認める団体

6 申込方法

必ず、「(1) 空き住戸の現状確認」及び「(3) 事前確認」を実施したうえで、「(4) 応募申込」を行ってください。なお、募集要項に関する質問についても受付しておりますので、必要に応じご活用ください。

(1) 空き住戸の現状確認

受付期間：令和 8 年 9 月 1 日（火）～ 9 月 15 日（火）

※ 平日の午前9時から午後5時まで

希望日の5日前までに(3)③の確認先までお問合せください。

(2) 質問・回答

質問の受付期間：令和8年9月1日(火)～9月18日(金)

① 質問者の資格

「5 応募資格」を全て満たすもの

② 質問の方法

質問書(様式9)を記入のうえ、(3)③の確認先まで電子メールで送信してください。メールの件名は、「【質問書の送付】〇〇(団体名)」としてください。送信後に担当者まで送信した旨の電話連絡をお願いします。

③ 回答

質問については、質問受付期間終了から2週間を目途に、電子メールにて回答いたします。質問回答書は、本要項と一体のものとして、要項と同等の効力を有するものとします。

(3) 事前確認

受付期間：令和8年9月16日(水)～10月2日(金)

※ 平日の午前9時から午後5時まで

① 事前確認に必要な書類

(ア) 事前確認チェックリスト【様式第1号】

(イ) その他本市が必要と認めるもの

② 確認方法

①の書類を作成のうえ、持参、郵送又は電子メールにより確認してください。

③ 確認先

住所：〒320-8540 宇都宮市旭1丁目1番5号 宇都宮市役所10階

担当：宇都宮市都市整備部住宅政策課市営住宅管理グループ 牧野、大島

メール：u1605@city.utsunomiya.tochigi.jp 電話番号：028-632-2555

(4) 応募申込

空き住戸の現状確認及び事前確認後、以下の方法で申し込みを行ってください。

① 提出書類(各1部提出してください。)

(ア) 応募申込書【様式第2号】

(ア) 法人

法人登記簿謄本、定款、会社概要、直近3箇年の貸借対照表及び損益計算書

(イ) (ア) 以外の団体

団体の設立趣意書又はそれに代わるものの原本又は写し

(イ) 誓約書兼同意書【様式第3号】

(ウ) 活用計画書及び価格提案書【様式第4号～第8号】

(エ) 市町村等に納入すべき税金等を滞納していないことを証明する証明書原本

※ 国税は、税務署発行の「消費税及び地方消費税の納税証明書」(様式その3の3)で、発行後3か月以内のものに限る。

※ 市町村税は、事業所(本店)所在地の市町村発行の「納税証明書(課税されてい

る全税目に滞納がないことが確認できる証明書)」で、発行後3か月以内のものに限る。

※ 「消費税及び地方消費税に未納がないことの証明書」は、税務署発行のもので、発行後3か月以内のものに限る。

(オ) その他本市が必要と認める書類

- ② 申込受付期間：令和8年10月15日（木）～10月23日（金）

※ 平日の午前9時から午後5時まで

- ③ 提出方法：持参又は簡易書留など配達記録の残る郵便等
(郵送の場合は受付期間までに必着とする)

- ④ 提出先：(3) ③の確認先と同様

7 事業者の選定方法等

- (1) 応募申込内容の審査

審査方法は、提出された応募申込書等による「書面審査」とします。

- (2) 使用許可候補者の選定

事業者選定基準（別添2）に基づき審査を実施し、募集区分ごとに最も優れた提案を行った事業者を使用許可候補者として選定します。

※ 審査の結果、合計点が基準点（60点）未満となった場合は、失格とします。

- (3) 選定結果の通知及び公表

使用許可候補者の選定後、速やかに応募者に選定結果を通知するとともに、選定結果を本市ホームページに公表します。

- (4) 使用許可候補者の履行義務

- ① 使用許可候補者は、本市から使用許可を受ける前に、提出した活用計画書に基づき、自己の費用と責任において、提案スケジュールを遵守の上、住戸の整備・改修、入居者の募集・契約締結など、空き住戸の活用にあたって必要となる準備行為を実施してください。準備行為の実施にあたっては、本市と協議の上、事前に承諾を得てください。
- ② 事業者は、社会環境・情勢等の変化及び本市や関係者との協議により、公益上等の観点からやむを得ず、変更の必要が生じた場合かつ市の承認を得た場合を除き、提出した活用計画書等の内容を変更することはできません。

8 物件の改修等における留意点

- (1) 使用物件は、「現状有姿渡し」となります。

※ 「現状有姿渡し」とは、使用する物件を現在の状態のまま（本市によるリフォームや補修、解体等を行わない）引き渡すことを指します。

- (2) 使用物件の整備・修繕・改修や物品調達等については、事業者負担により実施してください。

インフラ（電気、上水道、ガス、通信）の整備に伴い新たな引き込み等を行う場合は、事業者が各インフラ管理者と協議を行い、負担金等や占用料が必要となる場合には、事業者が当該費用を負担してください。

- (3) 住戸内の改修に関しては、建築物の構造に影響を及ぼさない範囲で自由に改修を行うことを可能としますが、構造躯体や給水・排水立管の改変は不可となります。ただし、事業者において、耐震診断などを行い、安全性を確認した上で、耐力壁の部分的な撤去など構造躯体の改変等を行うことは可能です。(構造躯体の改変等を行う場合、耐震診断の結果など、安全性の確認ができる書類の提出が必要となります。)
- (4) 対象住戸の工事の実施にあたっては、近隣居住者の迷惑とならないよう、騒音・振動や喫煙等に十分に配慮するとともに、必要に応じて、団地自治会等との協議や住民への周知を行ってください。
- (5) 整備・改修を実施する前には、事前に、本市に図面等を提出いただき、承認を得た上で実施してください。整備・改修をする際の工事及び資材の購入、機材の借用等をする場合については、市内事業者を積極的に活用してください。
- (6) 竣工図等の図面資料を希望される場合は、本市で保有しているデータを貸し出します。問い合わせ先まで、連絡してください。

9 入居者の条件等

(1) 入居者の資格

- ① 居住する住まいの周辺の環境を乱し、又は他の者に迷惑を及ぼす行為をしない者
- ② 宇都宮市の住民基本台帳に記録されている者又は入居した日から14日以内に宇都宮市の住民基本台帳に記録される予定である者
- ③ 使用物件の団地自治会に加入し、地域コミュニティ活動に積極的に参加する意欲がある者
- ④ 暴力団員ではない者

(2) 入居者の募集方法等

使用許可候補者が決定した際は、その旨を本市ホームページに掲載するので、以降、入居者の募集及び決定は選定された事業者が行ってください。問い合わせについても事業者において対応してください。

(3) 入居者との契約

- ① 事業者は、入居者との契約を借地借家法第38条の規定に基づく定期建物賃貸借契約とし、契約期間は提案の事業期間内としてください。
- ② 事業期間の満了、事業期間の途中における許可の取消し、その他市からの返還請求により、事業者が市に当該住戸を返還する必要がある場合は、事業者と入居者との定期建物賃貸借契約も終了してください。このため、事業者と入居者との契約においては、契約期間内であっても、事業者が市から住戸の返還を求められた場合には契約を終了し、入居者が退去しなければならない旨を明記してください。
- ③ 事業者は、前項の場合において、入居者に対して必要な説明及び退去の手続きを行い、入居者の退去後、速やかに当該住戸を市に返還してください。
- ④ 入居者が退去に応じない等の理由により、市への住戸の返還が遅延し、市に損害が生じた場合は、事業者がその責任を負うものとします。
- ⑤ 事業者は、入居者と定期建物賃貸借契約を締結した時は、入居者に関する情報など、市が指定する資料を提出してください。また、入居者が退去した場合や入れ替わった場合も同様とし

ます。

(4) 留意点

- ① 入居者家賃は、若者や子育て世帯等が入居しやすくなるよう、周辺の同種の賃貸物件の家賃相当額を上限に設定してください。また、礼金の設定は行わないでください。
- ② 入居者が、使用物件の団地自治会に加入するとともに、可能な限り自治会活動に参画し、地域コミュニティの活動に協力するよう指導等を行ってください。また、その他入居者や近隣住民等との良好な関係構築に努めてください。
- ③ 目的外使用料及び駐車場使用料については、事業者が本市へ直接納付、共益費・自治会費については、入居者が自治会等へ直接納付してください。詳細は、別添1「対象住戸の概要」を参照してください。

10 使用許可等

(1) 使用許可申請等

活用計画に基づく住戸整備、改修及び入居開始日の確定後、次の様式により使用許可申請を行ってください。内容を審査した結果、支障がない場合には、本市から使用許可候補者に対して使用許可を行います。

(2) 使用許可の取り消し

次の事項に該当するときは、地方自治法第238条の4第9項に基づき当該使用許可を取り消します。

- ① 本市において、使用許可財産を公用又は公共用に供する必要が生じたとき。
- ② 偽りその他不正の手段により使用許可を得たとき。
- ③ 応募資格のいずれかを満たさなくなったとき。
- ④ 活用計画と著しく異なる運営をしたとき。
- ⑤ 使用許可を受けた者が許可条件に違反したとき。
- ⑥ 使用許可を受けた者が使用料の納付を怠ったとき。
- ⑦ 使用許可を受けた住戸を故意に毀損したとき。
- ⑧ その他、必要な指示に違反したと認められるとき。

(3) 使用許可期間及び事業期間

- ① 使用許可期間は、使用開始日（定期建物賃貸借契約における入居開始日とする）から最大1年間とし、使用期限は当該年度末（3月31日）を超えないこととします。ただし、10（2）に該当しない場合には、提案のあった事業期間の範囲内で継続使用することは可能です。
- ② 毎年度末ごとに使用許可期間の更新手続きが必要となりますので、使用許可期間満了の日の1か月前までに更新手続きを行ってください。
- ③ 使用許可終了時には、原状回復（物件の引渡時点の状態）のうえ、本市に返還していただきますが、「8（5）」で承認した工事のうち、本市が認める場合には、この限りではありません。故意、過失等、事業者及び入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損したものは、事業者の負担で修繕を行ってください（自然的な摩耗や通常損耗、経年劣化によるものは除く）
- ④ なお、提案した事業期間を超えても、本市が特に必要と認めた場合は、使用許可期間の更新

を承認しますので、継続して使用を希望される場合は、本市と事前に協議してください。

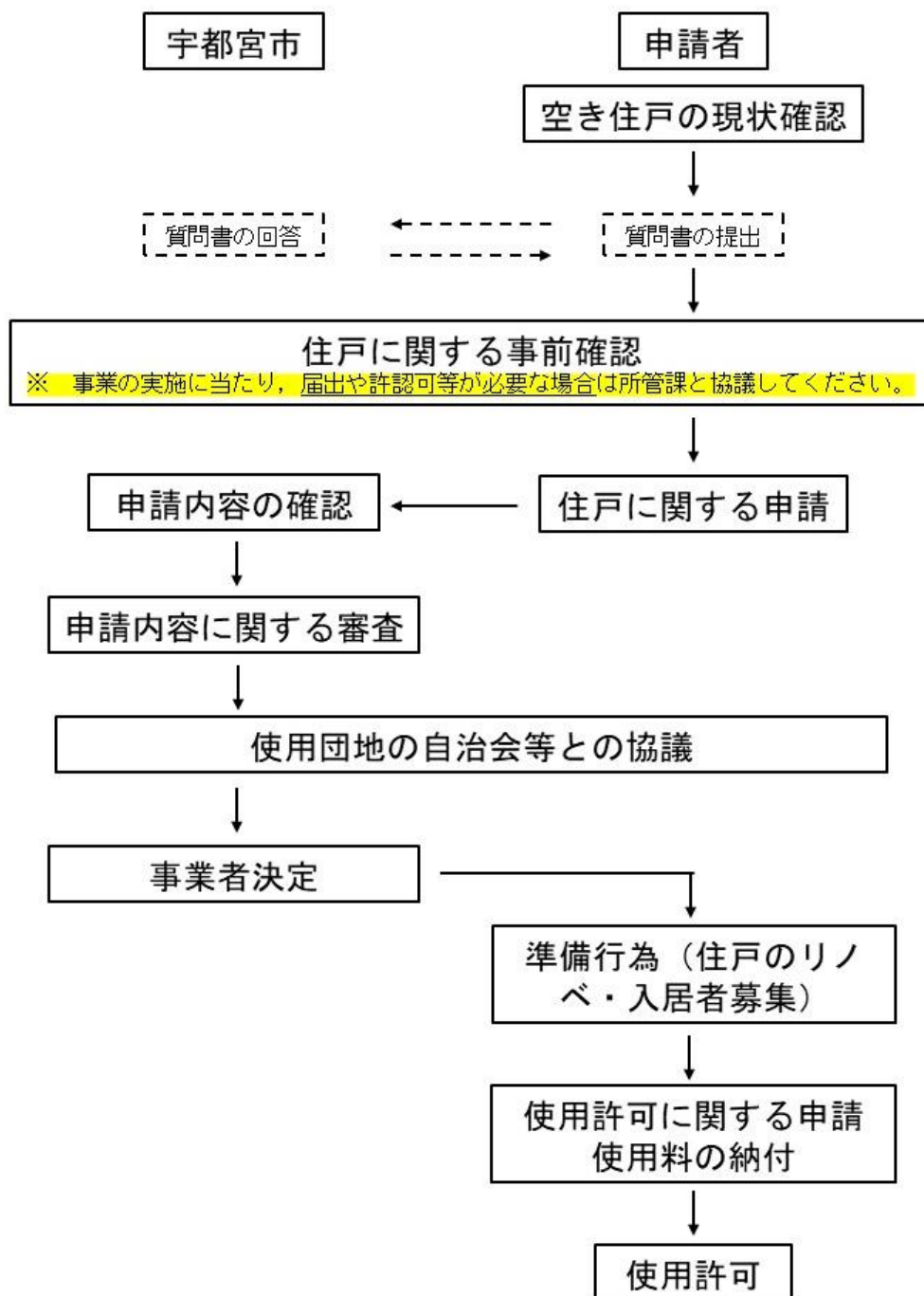
(4) 使用料等

- ① 使用料については、各住戸の使用料の目安の範囲内（別添1 対象住戸一覧の各団地の対象住戸の表を参照）で、事業者より提案をいただき、審査により決定した金額から、公益性のある事業であることを考慮し、減免（半額）を適用します。
- ② 事業者は、使用許可日を起点として、当該年度の使用料（家賃分・日割）及び（駐車場分・月割）を、本市が指定する期日までに一括で納付していただきます。
- ③ 事業期間内において、一度使用許可を得た住戸については、入居者不在の期間が発生した場合でも、使用料を納付していただきます。なお、事業期間を超えて使用許可期間を更新した場合も、借主がいない期間の使用料を納付していただきます。
- ④ 使用料については、市が認めた当初の事業期間において原則変更しないこととしますが、社会経済状況の変動等により、近傍類似の賃料と比較して乖離が生じた場合は、使用料の増減について協議を行い、変更する場合があります。

1.1 その他留意事項

- (1) 事業者は、住戸の維持管理等を実施するに当たり、本市市営住宅の指定管理者と連携・協力してください。
- (2) 事業の実施において、各種法令の遵守をするとともに、必要な届出や許認可等は事業者の責任のもとで手続きしてください。
- (3) 入居後、事業者の責任の範囲における既設設備等の不具合等に係る入居者からの問合せは事業者において対応してください。
- (4) 本市は、本事業の実施に関して、必要があると判断した場合は、その理由を添えて事業者に報告を求めることができるものとし、事業者には最大限協力していただきます。

1 2 事務手続きフロー



【問い合わせ先】

郵便番号：320-8540

住所：宇都宮市旭1丁目1番5号

担当：牧野，大島

電話番号：028-632-2555

メール：u1605@city.utsunomiya.tochigi.jp