

宇都宮市市営住宅指定管理者募集要項

1 対象施設の概要

(1) 施設の名称

宇都宮市市営住宅（以下、「市営住宅」という。）

(2) 施設の設置目的

宇都宮市市営住宅は、住宅に困窮する市民に良質な住宅を提供することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

(3) 所在地

栃木県宇都宮市星が丘2丁目2番41号ほか

(4) 施設概要

「施設の概要」**別紙1**「市営住宅等概要」のとおり

※ 団地の敷地内にある住棟並びに駐車場、集会所、高齢者生活相談所、公園等の共同施設とします。

※ 詳細は仕様書で示します。

(5) その他

市営住宅は、宇都宮市市営住宅条例（平成9年条例第28号。以下「市営住宅条例」といいます。）に基づき設置する施設です。

2 指定管理者が行う業務

指定管理者が行う業務は、市営住宅条例第25条に基づき、下記のとおりとし、詳細は仕様書で示します。

(1) 施設の運営に関する業務

ア 入居者募集に関する業務

イ 入居者の異動（入居、退去等）に関する業務

ウ 入居者への居住指導、相談等に関する業務

エ その他市営住宅の目的を達成するため必要な事業

(2) 施設の維持管理に関する業務

ア 施設の保守管理業務

- イ 樹木，芝生等植栽の維持管理業務
 - ウ 清掃等に関する業務
 - エ 修繕（小規模修繕，空家修繕）に関する業務
- (3) 市営住宅使用料・専用駐車場使用料に関する業務
- ア 使用料等の督促に関する業務
 - イ 使用料等の滞納整理に関する業務
- (4) 入居者のサービスの向上に資する自主事業（提案）
- 施設の設置目的に寄与し，かつ，施設の日常的な管理運営に影響を及ぼさない範囲において実施する自主事業
- ※ あらかじめ市の承認を受けた場合にのみ，自己の責任と費用により，新規事業，自主事業を実施することができます。実施を検討している場合には，応募団体が提案書を提出してください。なお，指定管理者の候補者として選定された場合，同提案は，市と指定管理者との間で締結する協定書に規定し，その内容を遵守していただきます。
- (5) その他の業務
- ア 会計関係帳簿，利用状況報告書等の作成及び宇都宮市（以下「市」といいます。）への報告
 - イ 緊急，防犯，防災等の危機管理マニュアル等の作成及び実施体制の整備
 - ウ 個人情報保護等の措置
 - エ 事業報告書の作成
 - オ 経理規定等（宇都宮市会計規則（平成１７年規則第１１号）に準ずるもの）の作成及び経理事務
 - カ 職員に対して運営管理に必要な研修の実施
 - キ その他日常業務の調整
- ※ 上記以外に，地方自治法施行令第１５８条の規定により，指定管理者の附帯業務として市営住宅使用料等の徴収又は収納を委託しますので，「収支計画書（様式１１－１）」及び「収支明細書（支出の部）（様式１１－３）」の「施設管理に係る経費」には，当該事務に係る費用も含めた金額を記載してください。

3 管理運営に関する基本的事項

(1) 管理の基準について

ア 窓口開設日及び開設時間

月曜日から金曜日の午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで

イ 窓口閉設日

① 土曜日及び日曜日

② 国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日

③ 12 月 29 日から翌年 1 月 3 日までの日

ただし、提案により、開設時間を延長、または休業日を少なくすることを可能とします。

(2) 宇都宮市情報公開条例の適用について

指定管理者は、宇都宮市情報公開条例（平成 12 年条例第 1 号）の趣旨に則り、その保有する情報の公開を行うための必要な措置を講じるよう、努めることとします。

(3) 個人情報の保護に関する法律及び宇都宮市個人情報保護法施行条例の適用について

指定管理者は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び宇都宮市個人情報保護法施行条例（令和 4 年条例第 31 号）の規定に従い、公の施設の管理を通じて取得する個人情報を保護するために、必要な措置を講じることとします。

(4) 宇都宮市行政手続条例の適用について

指定管理者は、施設を使用しようとする者の申請に対して、使用の許可等を行う場合は「行政庁」として宇都宮市行政手続条例（平成 8 年条例第 41 号）の適用を受けることになります。

(5) 災害時の対応

市営住宅は大規模災害が発生した場合など、市が必要と認める場合には、避難所等として使用する場合があります。

なお、指定管理者が市の指示に従う場合において、指定管理料の取扱いその他の必要な事項については、市と指定管理者が協議の上、決定します。

(6) 宇都宮市環境基本条例の適用について

指定管理者は、宇都宮市環境基本条例（平成 13 年条例第 32 号）の規定に従い、環境の保全のための必要な措置を講じていただきます。

(7) 宇都宮市暴力団排除条例の適用について

指定管理者は、宇都宮市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 37 号）の規定に従い、暴力団の活動を助長すると認められる場合には、施設の利用を許可しないなどの必要な措置を講じていただきます。

(8) 関係法令等の遵守

指定管理者は、上記(1)～(7)のほか、市営住宅に係る下記の法令等を遵守してください。

ア 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）

イ 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）

ウ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）

エ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）

オ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）

カ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

キ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）

ク 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）

ケ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
（昭和 45 年法律第 20 号）

コ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）

サ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）

シ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）

ス 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）

セ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）

ソ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

タ 宇都宮市市営住宅条例（平成 9 年条例第 28 号）

チ 宇都宮市市営住宅条例施行規則（平成 9 年規則第 37-2 号）

ツ 協定書

テ 仕様書

ト その他指定管理業務を行うに当たり遵守すべき法令等

※ 提案書において仕様書を上回る水準が提案されている場合は、提案書に示された水準により業務を実施するものとし、実施費用は全て指定管理者の負担とします。

(9) 業務の委託等

指定管理者は、本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。ただし、業務の一部について、あらかじめ市が認めた場合はこの限りではありません。

なお、市が認めた業務を委託する場合は、委託先を市内事業者から選定するよう努めることとします。

なお、市営住宅使用料等の収納に関する業務は、第3者へ再委託することはできません。

4 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までとします。

ただし、指定管理者が地方自治法第244条の2第10項に定める指示に従わないとき又は管理運営業務に重大な支障があるときは、指定期間内であっても指定管理者に対し指定の取消しをすることがあります。

5 指定管理料

(1) 指定管理料の額

前項の指定期間5年間の指定管理料の総額は、1,730,013千円（税込）以下とします。

提案していただく金額は、指定期間における上限額以下の金額となります。

指定管理料には、市から貸与する別紙2「貸与物品リスト」のほか、住宅管理システムリース料、住宅管理システム保守点検料は含みません。

※ 消費税及び地方消費税の税率については、合計10%で提案してください。なお、指定期間中に税率の変更があった場合には、「9リスクへの対応」に基づき適切に対応します。

(2) 経費の支払い

市は、会計年度（４月１日から翌年の３月３１日まで）ごとに、指定管理者の請求に基づき支払うこととします。支払いの時期や額，方法は協定で定めます。

(3) 市が支払う指定管理料に含まれるもの

ア 人件費

イ 事務費（消耗品費，備品，郵送料，印刷製本費，光熱水費，車両リース料，車両燃料費，事務所賃借料等）

ウ 施設管理費（別紙仕様書に規定する各種清掃業務及び施設保守点検業務等の実施にあたり必要となる費用，修繕費等）

(4) 修繕費の取扱い

ア 市営住宅の適正管理にあたって必要となる修繕（以下，「小規模修繕」という。）

１件当たり１，３００千円（消費税及び地方消費税を含む。）以下の修繕費は，指定管理料の範囲内で指定管理者の負担で行うこととします。

なお，指定管理者は，行った修繕のすべてについて，定期的に市に報告することとします。

イ 市営住宅の入居者募集や宝木市営住宅及び瑞穂野市営住宅の団地再生事業に伴う入居者の移転に係る空家修繕（以下，「空家修繕」という。）

- ・ 指定管理者は，指定管理料の範囲内で，毎月２０戸程度の公募ができるよう，計画的に空家修繕（畳，襖，天井，壁紙，電気・水道設備等）を実施すること。
- ・ 指定管理者は，指定管理料の範囲内で，宝木市営住宅及び瑞穂野市営住宅の団地再生事業に伴う入居者の移転に係る空家修繕については，移転先住戸となる空家修繕（３０戸程度）を行うこと。

(5) 物品の貸与

業務に要する主要な物品については，市が無償で貸し付けます。

6 業務実施条件

(1) 申請資格

申請者は、法人その他の団体（以下「団体等」といいます。）とし、次のとおりとします。

ア 宇都宮市に本社や事業所を有する団体等（今後、市内に事業所等を設置する予定の団体等を含むこととしますが、この場合においては、指定管理者の指定の議案が宇都宮市議会で議決された後、速やかに設置し、設置が確認された時点で指定を行うこととします。なお、共同事業体が申請する場合については、宇都宮市に本社、本店又は本部を有する団体等を1以上含むこととし、構成団体の全てが市内に事業所等を設置する必要があります。）

イ 公営住宅以外の共同住宅の管理実績（※1）又は公営住宅や改良住宅の指定管理者実績（※2）を有している団体等

※1 共同事業体で申請した場合、構成団体のうち1社以上が管理実績を満たしていることとします。

※2 公営住宅の指定管理者の実績とは、公営住宅法に基づく管理代行制度を含みます。また、指定の取り消し又は業務の一部停止とされたものを除きます。

ウ 団体等が次の各号に該当しないこと。（共同事業体が申請する場合については、構成団体のいずれかが次の各号に該当すれば、申請資格がないものと見なします。）

① 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、市の入札に参加できない団体等

② 地方自治法第244条の2第11項の規定により、市若しくは他の自治体から指定管理者の指定を取り消され、その取消しの日から2年（他の自治体の場合は1年）を経過しない団体等（ただし、当該団体等の責めによらない場合を除く。）又は同項の規定により、市若しくは他の自治体から管理の業務の全部又は一部を停止され、停止期間満了の日から1年（他の自治体の場合は6か月）を経過しない団体等（ただし、当該団体等の責めによらない場合を除く。）

③ 指定管理者の指定を管理の委託とみなした場合に、地方自治法第92条の2、第142条（同条を準用する場合を含む。）又は第180条の5第6項の規定に抵触することとなる団体等（いわゆる兼業禁止規定を準用）。ただし、同法の規定で対象外とされる出資団体（2分の1以上）に準じ、市の出資法人等や地域団体などの団体については、設立目的や活動の公共性・公益性を踏まえた上で、兼業禁止の例外として、指定管理者に指定することができることとします。

④ 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条第6号に規定するもの）又は暴力団の密接関係者（栃木県暴力団排除条例施行規則（平成23年栃木県公安委員会規則第1号）第3条に規定するもの）が役員就任、経営関与等を行っている団体等

なお、暴力団員に該当するかどうかを確認するため、栃木県警察本部に役員の個人情報を提供することとします。

⑤ 法人税、消費税及び地方消費税、宇都宮市税を滞納している団体等

⑥ 会社更正法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）その他倒産等に関する法律に基づくいずれかの手続きを行っている団体等

⑦ 市の指定管理者の指定手続において、その公正な手続を妨げた団体等又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正な利益を得るために連合した団体等

エ 団体等が、いわゆる権利能力なき社団に当たり、法律行為を行う能力を有しない場合には、その代表者が次の各号に該当しないこと。

① 法律行為を行う能力を有しない者

② 破産者で復権を得ない者

オ 社会保険等（健康保険、厚生年金保険及び雇用保険）への加入の必要がある場合、次の必要な手続きを全て履行している団体等

① 健康保険法（大正11年法律第70号）第48条の規定による届出

② 厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）第27条の規定による届出

- ③ 雇用保険法（昭和49年法律第116号）第7条の規定による届出
- (2) 欠格事項

団体等が次の各号に該当する場合は、その団体等を選定審査の対象から除外します。（共同事業体が申請する場合については、構成団体のいずれかが次の要件に該当すれば、選定審査の対象から除外します。）

- ア 申請書類に虚偽又は不正があった場合
- イ 申請者及び申請者の代理人並びにそれ以外の関係者が、選定に対する不当な要求を行った場合
- ウ 複数の申請書類を提出した場合
- エ 申請書類受付期限までに所定の書類が整わなかった場合
- オ その他不正な行為があった場合

7 業務実施に係る確認事項

(1) 事業報告書

指定管理者は、指定期間中の毎年度終了後、市が指定する期日までに次に掲げる事項を記載した事業報告書を作成し、提出することとします。

- ア 業務の収支状況に関する事項
- イ 業務の実施に関する事項
- ウ その他市が指示する事項

(2) 業務報告書

指定管理者は、指定期間中の毎月、市が指定する期日までに、上記(1)の事業報告書の事項を記載した業務報告書を作成し、提出することとします。

(3) 立入検査及び改善勧告

市は、業務報告書の確認及び業務実施状況の確認のため、随時管理物件へ立ち入ることができるものとし、指定管理者に対し業務実施状況や管理経費の収支状況等について説明を求めることができるものとし、

また、指定管理者の業務実施が仕様書等を満たしていないと判断した場合、市は、業務の改善勧告を行います。

8 リスクへの対応

指定期間における主なリスクについては、下表の負担区分を基本として対応します。

種 類	内 容	市	指定管理者
小規模修繕	1 件 1, 3 0 0 千円以下の修繕		○
	1 件 1, 3 0 0 千円を超える修繕	○	
空家修繕	—		○
火災保険への加入	—	○	
施設の増改築・移設	—	○	
物価変動	人件費, 物品費等物価変動に伴う経費の増加への対応		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増加への対応		○
需要の変動	利用者の減少に伴う利用料金の減収, 費用の増加への対応		○
指定管理者の過失による施設が損傷した場合の復旧責任	—		○
周辺地域, 施設利用者等の苦情対応	—		○
法令の変更	施設管理, 運営に影響を及ぼす法令変更に伴う経費の増加への対応 その他対応	○	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更に伴う経費の増加への対応 その他対応		○
税制度への対応	施設管理, 運営に影響を及ぼす税制度変更に伴う経費の増加への対応 その他対応	○	
	指定管理者に影響を及ぼす税制度変更に伴う経費の増加への対応 その他対応		○

※ 事故により損害賠償が求められるものや、不可抗力（天災，テロ等の人災）発生時の費用負担については、「10 損害賠償及び不可抗力」を御確認

ください。

9 損害賠償及び不可抗力

事故により損害賠償が求められるものや、不可抗力（天災、テロ等の人災）発生時の費用負担についての基本的な考え方は、次のとおりです。

詳細については、指定管理者と市との間で締結する協定書の中で規定します。

(1) 損害賠償について

ア 指定管理者の故意又は過失により、管理物件が損傷した場合、指定管理者は、市に対し、その損害を賠償することとします。

イ 指定管理者の責めに帰すべき事由により、利用者等の第三者に損害が生じた場合、指定管理者は、その損害を賠償することとします。

ウ 指定管理者は、市が加入している「全国市長会市民総合賠償補償保険」の被保険者になります。

【参考 全国市長会市民総合賠償補償保険の保険金額】

死亡・身体障がい	1名1億円／1事故10億円
財物損壊	1事故2,000万円

※ ただし、保険の対象は「賠償責任保険（身体賠償、財物賠償等）」のみであり、「補償保険（見舞金等）」は対象になりません。また、指定管理者が自らの責任と費用において実施する自主事業や、医療行為などの保険の対象とならない業務に起因する事故等によるものについても対象になりません。

エ その他、指定管理者は、自らのリスクに対して、適切な範囲で保険等に加入してください。

(2) 不可抗力による損害について

ア 不可抗力による損害が発生した場合には、速やかに市に通知するものとします。

イ 不可抗力による損害であるか否かの判定や費用負担については、指定管理者と市の間で協議するものとします。

ウ 不可抗力による損害や対応に要する費用については、原則として市の負

担とします。

10 指定期間満了以前の指定の取消し

次の場合、市は、指定管理者に対し指定を取り消し、又は期間を定めて業務の全部又は一部の停止を命じることができるものとします。

詳細については、指定管理者と市との間で締結する協定書の中で規定します。

(1) 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

ア 「6 業務実施条件」中、(1)ーウ各号、又はエ各号のいずれかに該当したとき。

イ 業務に際し不正行為があったとき。

ウ 市に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。

エ 市が行った業務の改善勧告に正当な理由がなく応じないとき。

オ 協定書の内容を履行せず、又はこれに違反したとき。

カ 手形若しくは銀行取引停止処分がなされたとき又は支払停止事由が発生したとき。

キ 差押、仮差押さえ又は仮処分を受けたとき。

ク 破産、会社更正、民事再生、特別精算その他倒産等に関する法律に基づくいずれかの手続について申立てがなされたとき。

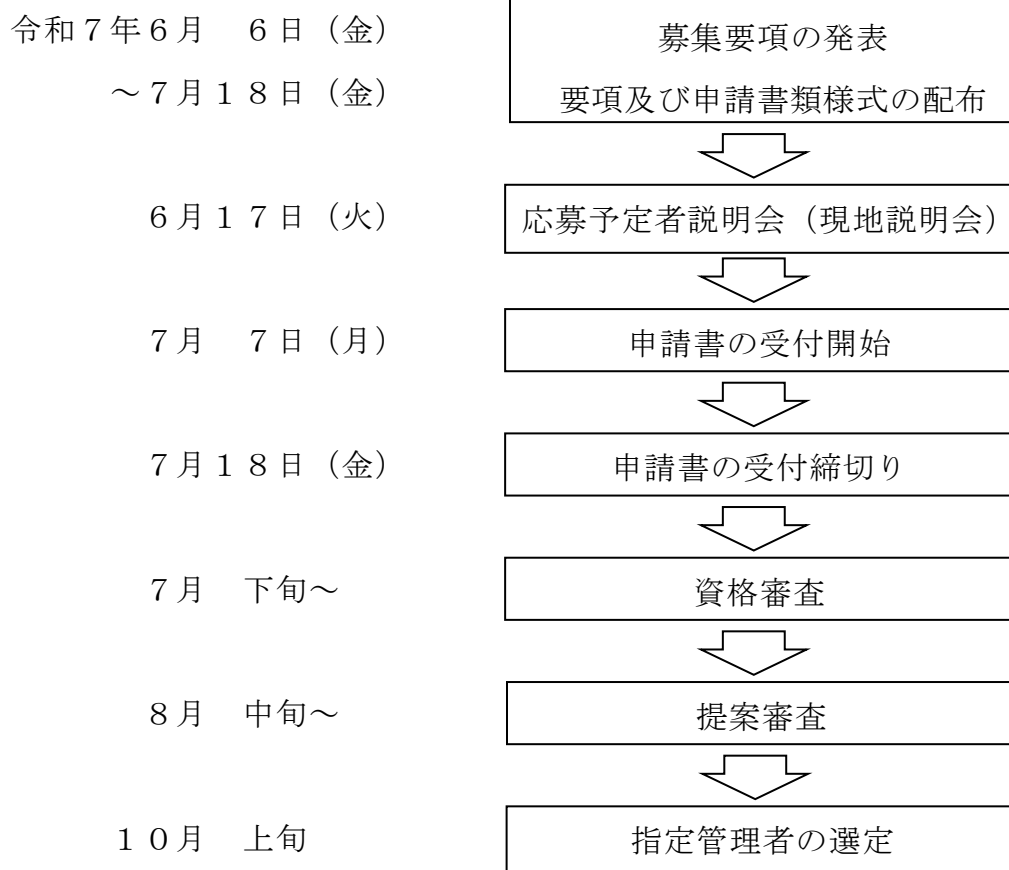
ケ 当該施設の管理運営に必要な事項に係る許認可等について、監督官庁から取消処分又は停止処分を受けたとき。

コ その他、市が必要と認めるとき。

(2) 不可抗力の発生による場合

不可抗力（天災、テロ等の人災）が発生し、施設を市民の避難所等として使用しなければならないような事情が生じた場合、協議の上、市は、指定を取り消すことがあります。

11 指定管理者選定のスケジュール



※ スケジュールは変更になる場合があります。

12 募集要項等の配布

(1) 配布期間

令和7年6月6日（金）から7年7月18日（金）まで（ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

(2) 配布時間

配布期間内の午前8時30分から午後5時15分まで

(3) 配布場所

宇都宮市役所住宅政策課（宇都宮市役所9階）

〒320-8540 栃木県宇都宮市旭1丁目1番5号

電話 028-632-2555 FAX 028-639-0614

(4) 配布資料

ア 募集要項

イ 業務仕様書

ウ 選定基準表

エ 申請様式一式（「17 提出書類」を御参照ください。）

オ 宇都宮市市営住宅条例（平成9年条例第28号）、同条例施行規則（平成9年規則第37号）、宇都宮市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成16年条例第35号）、同条例施行規則（平成17年規則第46号）

※ 配布資料は、市ホームページからダウンロードすることもできます。

13 応募予定者説明会（現地説明会）

応募方法、提案書類、指定管理業務、現場の状況等について、説明会を開催します。参加を希望する団体等は、令和7年6月13日までに、申込書を窓口へ持参又は電子メールで送付してください。なお、申請予定者は、説明会に可能な限り出席してください。

(1) 日時

令和7年6月17日（火）午後2時から

(2) 場所

宝木市営住宅

(3) 申込書

説明会参加申込書（様式12）

(4) その他

参加人数は、1団体等につき2名までとします。

当日は、宝木市営住宅1号棟南側へ集合してください。現地にて全体説明会及び施設見学等を行います。

14 質疑応答

(1) 提出期限

令和7年6月19日（木）

(2) 提出書式

質問書（様式13）

(3) 提出方法

文書による受付とし、窓口持参又は電子メールにより行うこととします。
口頭による質疑は受け付けません。

(4) 回答

申請予定者全体に周知するため、市ホームページで回答します。
なお、回答日は令和7年6月30日（月）を予定しています。

15 申請書受付期間及び時間

(1) 受付場所

募集要項配布窓口に持参又は郵便等により提出してください。

(2) 受付期間

令和7年7月7日（月）から令和7年7月18日（金）まで（ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

※ 申請書類に軽微な不備がある場合に限り、受付締切後、3日間（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）の補正期間を設けます。

(3) 受付時間

受付期間内の午前8時30分から午後5時15分まで

16 提出書類

申請時に、以下の書類を、正本各1部、副本各14部提出してください。
（ただし、「過去2年間の法人税法第74条に基づく法人税確定申告書及び添付書類一式」については、正本1部、副本6部を提出してください。）

※ 申請様式一式（様式1～11）を「Microsoft Word」、「Microsoft Excel」、「Adobe PDF」のいずれかの形式で記録した電子媒体（CD又はDVDに限ります。）1部も併せて提出してください。

(1) 資格審査に係るもの

- ア 指定申請書（資格審査用）（様式1-1）
- イ 団体等の概要（様式2-1）
- ウ 構成団体等の概要（様式2-2）（共同事業体の場合のみ）

- エ 共同事業体協定書兼委任状（様式３）（共同事業体の場合のみ）
- オ 宣誓書（様式４）
- カ 応募の動機（様式５）
- キ 団体等の労働条件（様式６－１，６－２）
- ク 団体等の組織体制（様式７－１，７－２，７－３）
- ケ 団体等の運営実績（様式８）
- コ 定款，規約等その他これらに類する書類
- サ 登記事項証明書（法人格を有する団体のみ）
- シ 印鑑登録証明書（法人格を有さない団体の場合は代表者のもの）
- ス 労働基準法第３６条に基づく協定届の写し（労働基準監督署受付印のあるもの）
- セ 過去２年間の事業報告書（提出日現在の最新の２事業年度分とすること。）
- ソ 法人税法第７４条に基づく法人税確定申告書の写し及び添付書類一式（貸借対照表，損益計算書その他財務省令で定める書類を含む。提出日現在の最新の２事業年度分とすること。）。法人税確定申告をしていない団体等については貸借対照表，収支計算書，財産目録，預貯金・借入金の残高証明書
- タ 国税の納税証明書（「その３の２」又は「その３の３」）及び市税完納証明書
- チ 役員名簿（住所，氏名（フリガナ），生年月日，男女の別が記載されたもの）
- ツ 指定を受けるに当たって許認可，資格等が必要な場合には，その資格を証明するもの
- テ 健康保険への加入の必要がある場合には，年金事務所又は健康保険組合発行の健康保険料の領収書の写し（直近の１回分）等
- ト 厚生年金保険への加入の必要がある場合には，年金事務所又は健康保険組合発行の厚生年金保険料の領収書の写し（直近の１回分）等
- ナ 雇用保険への加入の必要がある場合には，労働局，労働基準監督署又は労働保険事務組合発行の雇用保険料の領収書の写し（直近の１回分）等

ニ その他必要な書類

(2) 提案審査に係るもの

ア 当該施設管理の基本的な方針（様式 9）

イ 事業計画書

- ① 危機管理，安全管理，緊急時対策，防犯・防災対策（様式 10－1）
- ② 接遇の向上や利用しやすい環境づくり（様式 10－2）
- ③ 利用者ニーズの把握の仕組み（様式 10－3）
- ④ 住環境の向上に向けた事業の充実（様式 10－4）
- ⑤ 第三者委託における業者選定，指導・監督体制（様式 10－5）
- ⑥ 入居率向上の方策（様式 10－6）
- ⑦ 使用料収納率向上の方策（様式 10－7）
- ⑧ 高齢者世帯をはじめとする要配慮者世帯などへの支援や入居者コミュニティ交流促進のための取組（様式 10－8）
- ⑨ 構成団体間の連携に係る考え方及び役割分担等（共同事業体の場合）
（様式 10－9）
- ⑩ 自主事業（提案）の取組（様式 10－10）

ウ 収支計画書（総括表）（様式 11－1）

エ 収支明細書（収入の部）（様式 11－2）

オ 収支明細書（支出の部）（様式 11－3）

カ その他必要な書類

※ 当該施設の管理運営に要する事業所税については，収支計画書（総括表）及び収支明細（支出の部）に記載してください。

17 内容確認

市が必要と認めるときは，記載内容等について，申請者に対する内容確認を実施する場合があります。

18 指定管理者の選定及び指定等

(1) 選定基準

指定管理者の選定基準は，宇都宮市公の施設に係る指定管理者の指定の

手続等に関する条例第4条の規定により、次のとおりとします。

- ア 住民の平等利用を確保することができること。(平等利用の確保)
- イ 当該施設の効用を最大限に発揮させること。(施設効用の最大限の発揮)
- ウ 当該施設の管理に係る経費の縮減が図られること。(経費の縮減)
- エ 管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有すること。(安定した能力の保持)

(2) 選定方法

宇都宮市指定管理者選考等専門委員の意見等を踏まえ、宇都宮市指定管理者選定委員会が、次のとおり審査を行います。

ア 資格審査

申請資格と上記(1)の「安定した能力の保持」についての審査を行います。

① 申請資格の審査

「6 業務実施条件」に適合しているかを書類で審査します。

② 「安定した能力の保持」の審査

当該施設を管理するための安定した能力があるかを書類で審査します。

審査内容と配点は下表のとおりです。

なお、各審査項目（「運営実績」を除く。）において、0点があった場合は、不合格となります。

審査区分	審査項目	配点
応募の動機	応募した動機，意欲	各20点
労働条件	従業員の労働条件等	
組織能力	組織体制，研修体制，個人情報保護等	
運営実績	類似施設，類似業務の運営実績等	
財務能力	財務状況の健全性	
計		100点

※ 採点基準は、「特に優れている」を20点とし、「優れている」16点、「普通」12点、「やや劣る」8点、「非常に劣る」0点とします。

③ 合格者

60点以上の得点者（ただし、10者を超える場合には、上位10者とします。）

合格者には提案審査で行うヒアリング等の日程等をお知らせします。

イ 提案審査

① 審査内容

資格審査の合格者に対して、上記(1)の「施設効用の最大限の発揮」及び「経費の縮減」について、提出書類等に基づき、プレゼンテーションを行い、審査します。

審査区分と配点は下表のとおりです。

選定基準	審査区分	配点
施設効用の最大限の発揮	・ 基本的事項 ・ 利用者サービスの向上 ・ 入居率向上の方策 ・ 使用料収納率向上の方策 ・ 高齢者世帯をはじめとする要配慮者世帯などへの支援や入居者のコミュニティ交流促進のための取組	120点
経費の縮減	経費の縮減	80点
計		200点

※ 「経費の縮減」において、著しく低額の提案（上限額の8割以下）については、当該施設の管理運営が適正に履行されるかを調査します。

なお、プレゼンテーションには、市（又は現在の指定管理者）からの引継ぎを担当する者の出席を必須とします。

② 審査項目

上表の「審査区分」における具体的な審査項目は次のとおり（別紙「選定基準表」及び申請様式を参照）です。

- i 当該施設管理の基本的な方針（様式9）
- ii 危機管理，安全管理，緊急時対策，防犯・防災対策（様式10－1）

- iii 接遇の向上や利用しやすい環境づくり（様式１０－２）
- iv 利用者ニーズの把握の仕組み（様式１０－３）
- v 住環境の向上に向けた事業の充実（様式１０－４）
- vi 第三者委託における業者選定，指導・監督体制（様式１０－５）
- vii 入居率向上の方策（様式１０－６）
- viii 使用料収納率向上の方策（様式１０－７）
- ix 高齢者世帯をはじめとする要配慮者世帯などへの支援や入居者のコミュニティ交流促進のための取組（様式１０－８）

③ 合格者

６割以上の得点を満たし，提案審査を合格した団体等の中から，提案審査の得点の上位３者を指定管理者の最優先交渉者，第２位交渉者，第３位交渉者として選定します。

最優先交渉者から協定締結に向けた交渉を行い，協議が整った後，指定管理者の候補者とします。

※ 資格審査と提案審査の得点は，合算しません。

※ 提案審査において，いずれの団体の得点も６割（１２０点）に達しない場合，再募集します。

(1) 選定結果の通知等

ア 選定結果については，応募者全員に文書で通知します。

イ 選定後，応募の概況等及び審査内容の概要について，応募団体名を含め，公表します。

(2) 指定手続

ア 指定管理者の候補者として選定した団体等については，地方自治法の規定に基づき，指定管理者として指定する議案を市議会に提出し，議決を経て指定管理者として指定します。

イ 指定に当たっては，文書で通知するとともに，宇都宮市公告式条例（昭和２５年条例第３１号）の定めるところにより公告します。

ウ 市議会への提案は，令和７年１２月の宇都宮市議会定例会を予定しています。

19 協定の締結

指定管理者の候補者として選定された団体等は、細目について、市と協議の上、当該指定の議案の提案日以前に、仮協定を締結します。

仮協定は、議決を経て本協定としての効力を発します。

なお、主に次のような事項を協定します。

- (1) 事業、管理業務の実施内容に関する事項
- (2) 市が指定管理者に支払うべき指定管理料に関する事項（積算方法、精算の要否等）
- (3) 施設の補修等に関する事項
- (4) 個人情報の保護に関する事項
- (5) 情報公開に関する事項
- (6) 苦情処理に関する事項
- (7) 事業実施内容等の点検に関する事項
- (8) 事業報告に関する事項
- (9) 指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項
- (10) 指定の取消し又は指定期間満了に伴う次の指定管理者への引継ぎに関する事項
- (11) 事故等に係る損害賠償請求に関する事項
 - ・ 指定管理者と利用者等との間に生じた損害賠償に関する事項
 - ・ 指定管理者と市との間に生じた損害賠償に関する事項
- (12) 宇都宮市行政手続条例の適用及び遵守に関する事項
- (13) 宇都宮市環境基本条例の遵守に関する事項
- (14) 宇都宮市暴力団排除条例の適用に関する事項
- (15) リスクの分担に関する事項
- (16) その他

20 協定書の解釈に疑義が生じた場合の措置等

協定書の解釈に疑義が生じた場合又は協定書に定めのない事項が生じた場合において、市と指定管理者は、誠意を持って協議することとします。

21 業務引継ぎ

指定管理者として指定された団体等は、指定後速やかに、現在の指定管理者である株式会社東急コミュニティーから、市が十分と認める水準で業務引継ぎを受けることとします。

なお、指定管理者として指定された団体等は、業務引継ぎを受けるために当該団体等において要した経費を負担することとします。

22 留意事項

(1) 共同事業体による提案

応募に関する事務の全てを、当該共同事業体の代表者を通じて行うものとし、市が当該代表者に対して行った行為は、当該共同事業体全ての構成団体に対して行ったものとみなします。

なお、共同事業体が選定された場合には、仮協定の締結以前に、代表団体及び各団体の責任分担等を明確に定めた協定書を締結し、その写しを市に提出します。

(2) 共同事業体提案の構成団体の変更

共同事業体が提案する場合、代表者、構成団体等の変更は、原則として認めません。

ただし、構成団体については、業務遂行上支障がないと市が判断した場合、変更を認めることがあります。その場合は必要に応じて、書類の再提出等を求めることがあります。

(3) 指定管理者選考等専門委員、指定管理者選定委員、関係する市職員との接触禁止

申請者は、指定管理者選考等専門委員、指定管理者選定委員その他関係する市職員と、本件提案について接触する（当然に、説明会、ヒアリング、公募に関する質問等の正当な行為を除く。）ことを禁じます。接触の事実が認められた場合には、失格になることがあります。

(4) 重複提案等の禁止

同一の団体等が、複数の提案をすることはできません。また、同一の団体等が、複数の共同事業体に加わることもできません。

(5) 申請に対する費用負担

申請に関する費用は、全て申請者の負担とします。

(6) 提案書の著作権及び公表

提案書の著作権は申請者に帰属します。ただし、市は、指定管理者の選定結果の公表等に必要な場合には、提案書の内容を使用できるものとします。

なお、提出のあった提案書（添付書類を含む。）及び候補者名を含む選定結果は、情報公開の対象とし、原則、公開することとします。

(7) 提案書の取扱い

市が一度受理した申請書類及び提案書（申請書類及び提案書を記録した電子媒体を含む。）は、理由の如何に関わらず返却しません。

(8) 提案書の変更

市が一度受理した申請書類及び提案書は、明らかな間違い、軽微な修正を除き、内容の変更を認めません。

(9) 申請辞退（様式 14）

申請者が辞退する場合、市が被った損害については、申請者が賠償しなければなりません。

(10) 各種税の取扱い

- ・ 指定管理者が行う業務は、地方自治法に基づき「指定」という行政処分により行うものであり、仕事の完成を約する「請負」ではないことから、基本的に印紙（※）の貼付は必要ありません。

※ 別添基本協定書の中で、請負に該当する部分がある場合には、課税対象になるため、必要に応じ、税務署に確認する必要があります。

- ・ また、事業所税について、市内事業所等の床面積が 1,000 m²超もしくは従業員数が合計 100 人超であり、指定管理者制度において利用料金制を導入し、かつ利用料金収入が事業費全体の収入割合の 50%を超える場合には、課税される可能性がありますので、応募する前に市の税務部門に確認してください。

23 問合せ先

宇都宮市役所都市整備部住宅政策課（宇都宮市役所 9 階）

〒320-8540 栃木県宇都宮市旭 1 丁目 1 番 5 号

電話 028-632-2555 FAX 028-639-0614

E-mail ul605@city.utsunomiya.tochigi.jp