

足利市営住宅等指定管理者募集要項

足利市が設置している足利市営住宅、高齢者専用住宅、足利市特定賃貸住宅及び足利市特定公共賃貸住宅（以下「市営住宅等」という。）について、足利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年足利市条例第６号）第２条の規定に基づき、市営住宅等の設置目的を効果的かつ効率的に達成することができる指定管理者を募集します。

1 市営住宅等の概要等

(1) 施設概要

資料１「足利市営住宅等一覧」及び資料２「足利市営住宅等入居事務対象施設一覧」のとおり。

(2) 設置目的

ア 足利市営住宅

健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅困窮者に低廉な家賃で賃貸することにより、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。

イ 高齢者専用住宅

L S A（生活援助員）が常駐し、入居者の安否確認や緊急時の対応を行うなどの自立活動をサポートすることで、高齢者が安心して暮らせることを目的としています。

ウ 特定賃貸住宅（中橋ハイツ）

市街地活性化の一環として、中堅所得者向けの居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅を市が単独で建設し、市内外の個人、法人に賃貸することを目的としています。

エ 特定公共賃貸住宅（山辺南ハイツ）

中堅所得者の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の拡大を図り、もって市民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的としています。

(3) 入居・退去状況

市営住宅等の入居・退去状況については、資料3「足利市営住宅等の入居・退去状況」を参照してください。

2 指定の期間

令和9(2027)年4月1日から令和14(2032)年3月31日まで（5年間）を予定しています。この期間は、市議会での議決を経て正式に確定することになります。

また、指定期間中であっても、当該指定管理者による管理が適当ではないと認められる場合には、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理業務の全部又は一部の停止を命ずることがあります。

3 申請の資格

(1) 法人又はその他の団体（以下「法人等」という。）であること。なお、個人での申請はできません。

(2) 法人等及びその代表者が、次の者に該当していないこと。

ア 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、足利市における一般競争入札等の参加を制限されている者

イ 地方自治法（昭和22年法律第67号）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

ウ 足利市における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者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

エ 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号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員又は足利市暴力団排除条例（平成24年足利市条例第22号）第6条に規定する密接関係者

オ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員

カ 法人税、消費税及び地方消費税並びに足利市税を滞納している者

キ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている

者（ただし、更生計画又は再生計画の認可の決定が確定した者を除く。）

(3) 次の要件をすべて満たしていること。

ア 足利市内に事務所等を有していること。（ただし、栃木県内に事務所等を有しており、かつ、足利市内に事務所等を令和9(2027)年2月1日までに設置する予定がある者を含む。なお、共同事業体の構成員については、(4)アの規定による。）

※ 事務所等とは、営業活動の中心である一定の場所をいい、法人等の代表権、少なくとも、ある範囲内の独立の決定権を有する責任者の所在する場所であり、かつ、その場所で継続的に業務が行われていることが必要です。

イ 申請日現在で、集合賃貸住宅の管理実績700戸以上を有していること。

(4) 複数の法人等から構成される共同事業体で応募する場合

ア 共同事業体における資格要件等

- ・共同事業体の中に、足利市内に本社、本店又は本部を有する団体を少なくとも1以上含むこと。
- ・上記（足利市内の本社等）以外の構成団体については、(3)アの規定にかかわらず、栃木県内における事務所等の有無を問わないものとする。ただし、令和9(2027)年2月1日までに足利市内に事務所等を設置する予定があること。
- ・共同事業体の代表団体は、単独で上記(3)イの申請資格を満たしていること。
- ・共同事業体の構成団体又は単独で申請した法人等が、他の共同事業体の構成団体になることはできません。
- ・申請後の代表団体及び構成団体の変更は、原則として認めません。
- ・共同事業体における各構成団体は、管理業務の遂行及び遂行に伴い当該共同事業体が負担する債務の履行に関して連帯して責任を負います。

イ 共同事業体の名称

- ・各構成団体の名称とは別に、共同事業体の名称を定めてください。
- ・指定管理者の指定は、共同事業体に対して行われることとなります。

ウ 代表団体

- ・各構成団体の中から、代表団体（1団体）を定めてください。
- ・審査、選定及び指定に関する通知・連絡等は、代表団体に対して行います。
- ・各構成団体から代表団体に対して、次の事項を委任するものとして、様式

1－3「共同事業体協定書兼委任状」を提出してください。

- ①指定管理者の指定の申請に関する件
- ② 足利市との協定締結に関する件
- ③ 指定管理業務の履行に伴う契約締結に関する件

4 申請の手続

(1) 募集要項等の公表

令和8(2026)年6月1日(月)から令和8(2026)年7月14日(火)まで

(2) 説明会の開催

日時	令和8(2026)年6月22日(月) 午後2時00分～
場所	足利市役所6階 604会議室
参加人数	1法人(団体) 2名以内
申込	6月8日(月)から6月15日(月)までに、「足利市オンライン申請システム (https://www.city.ashikaga.tochigi.jp/online) 」手続き一覧(事業者向け)より、「【指定管理/説明会】足利市営住宅等」を選択し、必要事項を入力の上、申請してください。 ※申請には、利用者の新規登録(事業者としての登録)が必要です。
備考	説明会への出席は任意です。

(3) 質問の受付・回答

受付期間	令和8(2026)年6月15日(月)から6月29日(月)まで
質問方法	「足利市オンライン申請システム (https://www.city.ashikaga.tochigi.jp/online) 」手続き一覧(事業者向け)より、「【指定管理/質問】足利市営住宅等」を選択し、必要事項を入力の上、申請してください。 ※申請には、利用者の新規登録(事業者としての登録)が必要です。
回答方法	全ての質問に対する回答は、順次、7月3日(金)までに質問者名を伏せて本市ホームページに掲載します。

(4) 申請の受付

受付期間	令和8年7月1日(水)から7月14日(火)まで（土日を除く。） ※消印有効
提出書類等	様式0-1「申請書類等一覧」に掲げる書類等を提出してください。 なお、各書類の電子データ（PDF）も提出してください。
提出部数	6部（正本1部、副本5部）
提出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・提出書類等については、郵送（受付期間消印有効）又は建築・住宅政策課住宅政策・空き家対策担当宛に持参してください。なお、持参の場合、建築・住宅政策課での受付は、受付期間（土日を除く。）のうち、午前9時00分から午後4時30分まで（正午から午後1時までの間は除く。）となります。 ・電子データは、USBメモリ又は電子メール等により提出してください。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・書類は原則として日本工業規格A列4とし、フラットファイル等を用いて、「申請書類等一覧」の順にインデックスを付けて綴じてください。文字の大きさは11ポイントを基本とします。 ・電子データはPDFとします。 ・正本における「4 登記事項証明書（書類4-B）、納税証明書（書類4-E）及び労働保険料納付済証明書（4-F）は、原本を提出してください。

(5) 申請に当たっての留意点

ア 次の要件に該当する場合は失格とします。

- ・申請手続後に提出書類等の内容を変更した場合。ただし、申請内容について、市長が訂正を命じた場合又は軽微な場合については、訂正内容を確認の上、当該訂正を認めることがあります。
- ・提出書類等に虚偽又は不正があった場合
- ・申請の受付期限までに、所定の書類が整わなかった場合
- ・その他不正な行為があった場合

イ 申請に要する費用は、全て申請者の負担とします。

ウ 提出書類等は、理由の如何に関わらず返却しません。

エ 本市が必要と認める場合、追加書類の提出を求める場合があります。

オ 提出書類等の著作権は、申請者に帰属します。ただし、本市が必要と認める場合には、提出書類等の全部又は一部を無償で利用できるものとします。

カ 本市が提供する資料等は、申請に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

また、この検討の目的の範囲内であっても、本市の承諾を得ることなく第三者に対して、これを使用させたり、又は内容を提示したりすることを禁じます。

キ 提出書類等は、足利市情報公開条例に基づく情報公開請求の対象となり、同条例に定める不開示情報を除き、開示することがあります。

ク 申請書の提出後に辞退する場合は、辞退届を提出してください。（任意様式）

5 審査基準及び選定方法

(1) 選定の基準

市営住宅等の指定管理者候補者の選定にあたっては、足利市指定管理者選定委員会（以下「委員会」という。）において、資料5「指定管理者候補者選定基準」に基づく審査を行います。選定委員会は、学識経験者（3名）、行政経営部長及び施設所管部長等で構成され、応募者による提案説明や質疑応答を経て、委員5名で審査における採点を行います。

(2) 選定の方法

審査は、提出された事業計画書等の内容やプレゼンテーション（申請団体による提案説明）等に基づく総合的な審査を経て、申請団体の評点順位を決定します。なお、評点の合計が60点に満たない申請団体は、選定基準に定める判断基準（普通）を下回る水準であるため、失格となります。

(3) プレゼンテーション

プレゼンテーションの開催日時、場所、実施方法等については、申請団体に対して通知します。（令和8(2026)年8月10日（月）実施予定）

(4) 選定結果

選定結果については、本市ホームページに掲載するとともに、申請団体に文書

で通知します。（令和8(2026)年8月下旬予定）

(5) 留意事項

ア 本件提案について、申請者が選定委員会委員に接触することを禁じます。

接触の事実が認められた場合には失格とすることがあります。

イ 率直な意見交換が損なわれるおそれがあること、申請者の信用情報に関する内容等が取り上げられる可能性があることから、選定委員会は非公開とします。

ウ 選定結果として、申請団体名（共同事業体の構成団体名）、審査結果の概要等を公表することをご承知の上応募してください。

6 指定管理者候補者の選定後の手続

(1) 指定管理者候補者との協議

指定管理者候補者（選定第1位）となった団体と管理業務に関する細目について、協議を行います。この場合、必要に応じて候補者の提案に対して、提案内容の趣旨を変更しない範囲において修正を求めることができます。

また、指定管理者候補者（選定第1位）と協議が整わない場合は、選定第2位以降の候補者と順次協議を行います。

なお、指定管理者候補者との協議が整った後の辞退は、いかなる場合においても認められません。

(2) 指定管理者の指定

協議が整った指定管理者候補者は、市議会の議決を経て、正式に指定管理者に指定されます。なお、市議会の議決を得られない場合には、指定管理者候補者を指定管理者として指定することができません。その際、応募者が指定管理者業務を実施するために支出した費用（準備行為を含む）、提供したノウハウの対価等については、一切補償しませんのでご了承ください。

指定をする団体に対しては足利市指定管理者指定書を、指定をしなかった団体に対しては足利市指定管理者不指定通知書を通知します。（令和8(2026)年12月下旬予定）

(3) 協定の締結

指定管理者の指定に関する事項について、指定管理者の指定後、指定期間を通

じて適用する基本協定と、年度ごとに取り決めるべき事項を定める年度協定を締結します。

7 指定管理者が行う管理業務の範囲

指定管理者が行う業務の範囲は、次のとおりとします。

また、指定管理者は、業務範囲に掲げる業務の全部若しくは主要な部分を第三者に委託し、又は請け負わせることはできませんが、主要な部分を除く業務については、足利市の承認を得た上で、第三者に委託し、又は請け負わせることができます。

(1) 管理運營業務

ア 市営住宅等及び共同施設の維持管理に関する業務

- ・ 市営住宅等及び共同施設の巡視、点検、警備
- ・ 市営住宅等、駐車場等の維持管理
- ・ 樹木、公園遊具等の維持管理
- ・ 一般施設（建築物、エレベーター設備、水道施設、消防設備等）の維持管理及び小破修繕
- ・ 清掃

イ 市営住宅等及び共同施設の運営に関する業務

- ・ 市営住宅等の入居受付並びに家賃及び駐車場使用料の徴収
- ・ 市営住宅等入居者の管理

ウ 上記①及び②に附帯する業務

※ 指定管理者が行う管理業務の詳細は、添付書類「足利市営住宅等の管理に関する基本協定書」（足利市営住宅等管理運營業務仕様書等を含む。）を参照してください。

(2) その他の業務

ア 年度ごとの年間事業計画書及び事業報告書等の作成

イ 自己評価の実施

(3) 管理業務の範囲外

ア 自動販売機の設置、電柱の敷設等の使用許可については、指定管理者の管理業務の範囲外であり、市が行政財産の目的外使用許可を行い、その使用料

については、市の収入となります。

イ 市営住宅等の許可並びに入居者の毎年度の収入額の認定及び家賃の決定など、条例等で市長が行うこととされている業務は市が行います。

8 管理に要する経費等

(1) 市営住宅等を使用する者が納付する家賃及び駐車場使用料については、指定管理者が自らの収入として収受する「利用料金制」を採用せずに、市の収入とします。

(2) 指定管理者は、会計年度ごとに決定し市が支払う指定管理料の収入により、足利市営住宅等管理運営業務仕様書等に定めるすべての業務を行います。

指定管理料には、人件費、物件費〔消耗品費、修繕費等（1件150万円以下のもの）、光熱水費、通信運搬費、保守点検・維持管理に要する経費等〕、委託費、事務費などすべての経費を含みます。

なお、市営住宅等の管理に要する経費等の実績については、資料4「足利市営住宅等年度別収支報告書」を参照してください。

(3) 指定管理料（市委託料）は、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに指定管理者の請求に基づき分割で支払うものとし、具体的な金額や支払時期は年度協定により定めます。

指定期間における指定管理料上限額は、次に掲げる金額とします。指定管理料の額は、提案事項となりますので、様式3-1「収支計画書」等に記載してください。収支計画書の経費算出にあたっては、消費税及び地方消費税の税率を現行税率（10％）としてください。なお、施設管理を適正に行うため、収支計画を策定する際は、修繕費の項目に各年度の指定管理料の2分の1相当額を目安として計上してください。

指定管理料上限額568,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）

(4) 指定管理料（市委託料）の精算

指定管理業務を足利市が示した水準どおりに確実に実施する中で、経費の節減など指定管理者の経営努力により生み出された修繕費以外の剰余金については、原則として精算による返還を求めません。

また、指定管理者の運営に起因する不足額が生じた場合は、原則として補填

は行いません。

なお、150万円（消費税及び地方消費税を含む。）以下の修繕については、指定管理者の負担で実施することとし、収支計画に不足が生じてても市は補填しませんが、剰余金が生じたときは、精算により市に返還するものとします。

その他事業計画に予定した事業が行えなかったこと等により剰余金が生じたときは、年度精算により返還するものとします。

9 業務引継

(1) 業務開始による事務引継

指定管理者は、令和9(2027)年4月1日から円滑に管理業務ができるように、現在の指定管理者から十分な事務引継を受けてください。

なお、事務引継に要する経費は、全て指定管理者として選定された団体の負担とします。

(2) 業務終了による事務引継

次期指定管理者に業務引継ぎを行うため、管理する文書の整理、業務引継書の作成などを行うこと。通常、指定期間最終年度の2月頃から次期指定管理者の引継ぎが行われるため、円滑な業務遂行ができるよう十分な引継ぎ期間の確保に努めること。

(3) その他必要な業務

ア 募集要項等の作成の協力

次期指定管理者の募集要項等の作成にあたり、市の要請に応じて事業実績の取りまとめや備品台帳の作成など必要な業務を行うこと。

イ 次期指定管理者（候補を含む）の視察の受け入れや業務委託の打ち合わせ等、必要な業務を行うこと。

10 納税義務

指定管理者は、法人税、消費税、県民税、事業税等の納税義務を負う場合がありますので、事業計画書の作成に当たっては、管轄の税務署等に確認してください。

なお、税率の引き上げ停止等の措置が講じられた場合には、別途協議させてい

たきます。

《問合先・提出先》

足利市都市建設部 建築・住宅政策課 住宅政策・空き家対策担当（市役所本庁舎 6 階）

担当：吉澤

〒326-8601 足利市本城三丁目 2 1 4 5 番地

電 話 0 2 8 4 - 2 0 - 2 1 9 8（直通）

F A X 0 2 8 4 - 2 0 - 2 2 0 0

E-mail kenchiku@city.ashikaga.lg.jp

[資料]

- ・資料 1 足利市営住宅等一覧
- ・資料 2 足利市営住宅等入居事務対象一覧
- ・資料 3 足利市営住宅等の入居・退去状況
- ・資料 4 足利市営住宅等年度別収支報告書
- ・資料 5 足利市営住宅等指定管理者候補者選定基準

[添付書類]

- ・基本協定書（業務仕様書等含む）
- ・年度協定書
- ・申請書類一式

[規定（抄）]

- ・地方自治法
- ・足利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
- ・足利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 1 7 年足利市規則第 3 号）
- ・公営住宅法

- 公営住宅法施行令
- 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律
- 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令
- 足利市営住宅条例
- 足利市営住宅条例施行規則
- 足利市特定公共賃貸住宅条例
- 足利市特定公共賃貸住宅条例施行規則
- 足利市営住宅等の整備の基準に関する条例
- 足利市情報公開条例（平成 1 1 年足利市条例第 3 号）
- 足利市個人情報保護法施行条例（令和 5 年足利市条例第 2 号）