

那覇市営住宅等指定管理者募集要項

はじめに（施設の目的）

那覇市営住宅及び共同施設（以下、「市営住宅等」という。）は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、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に設置した施設です。市営住宅等の管理に関して、多様化する住民ニーズに適切かつ効率的に対応するため、平成 24 年度より指定管理制度を導入し、民間等のノウハウを活用して、市民サービスの向上及び経費の節減を図っているところであります。

今回、指定期間（R4～R8 年度、5 年間）の終了に伴い、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項、那覇市営住宅条例（平成 9 年 12 月 26 日条例第 35 号）及び那覇市営住宅条例施行規則（平成 10 年 3 月 16 日規則第 3 号）に基づき、新たな指定管理者の募集を行います。

1 施設の概要等

管理対象施設は、20 団地、約 6,000 戸の市営住宅等を対象とします。なお、本市では、真地、石嶺、宇栄原、大名、安謝第一市営住宅の建替事業を進めていることから、指定管理期間内で団地数及び管理戸数等に変動があります。

2 勤務場所及び勤務時間

(1) 勤務場所

那覇市庁舎の市営住宅課内にある指定管理者部分（約 80 m²、以下、「庁内事務所」という。）とします。ただし、修繕に関する業務は、本市と協議の上、業務に支障が無いと判断された場合は、庁外の事務所での業務を行えるが、その費用は指定管理者の負担とします。

(2) 勤務時間

庁内事務所での勤務時間は、那覇市職員の勤務時間（通常、平日の午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分）を含む時間帯とすること。また、緊急に対応しなければならない修繕工事や入居者等からの相談、要望、苦情及び事故等に対処するため、24 時間、365 日対応可能な連絡、処理体制を整えるものとします。

3 指定管理者が行う業務【本市に代わり行う業務（以下「本業務」という。）】

管理業務の範囲

- ① 市営住宅等の入退居又は使用の手続きに関する補助業務
- ② 入居者の指導及び連絡に関する業務
- ③ 家賃、共同施設の使用料等の徴収に関する補助業務
- ④ 市営住宅等の維持及び修繕に関する業務
- ⑤ 上記のほか、市営住宅等の管理に関し市長が必要と認める業務

※詳細については、「業務仕様書」を参照してください。

4 指定管理者が行う事業【自主事業】

市営住宅等の効果的活用や利用者の利便性の向上を図るため、指定管理者の責任と費用負担による事業（以下「自主事業」という。）を行うことができます。ただし、本市が事前に承認した自主事業計画に基づき実施することとし、本業務の妨げにならない範囲及び公共性に配慮した事業であることとします。

5 指定の予定期間（議決事項）

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで(5年間)

6 収入及び経費

(1) 委託料

市営住宅等における家賃等の収入は、指定管理者の収入とすることはできません。本業務に係る費用は、本市が委託料として、指定管理料及び維持修繕費等を支払います。

① 指定管理料について

委託料のうち指定管理料の額については、指定管理予定候補者から提出される本業務に関する収支予算書の額を基に、市と指定管理者が、協議のうえ、各年度の予算の範囲内で協定

書に定めます。協定書に定めた額は、各年度毎に市から指定管理者に対し支払います。なお、支払い方法時期等については、単年度の協定書に定めますが、会計年度（4月1日～翌年3月31日まで）を基準とし、毎月、原則として指定管理料の等分額を支払う予定です。また、指定管理料については、指定管理期間中における団地数及び管理戸数等の変動を理由とした変更はいたしません。移転件数や新棟入居件数の予定件数については、「業務仕様書」にてご確認ください。

指定管理料の上限額（税込み）は、下表のとおりとします。

管理業務費上限額（5年間）	￥409,750,000—
〃（年額）	￥81,950,000—

※上記金額は、消費税10%を含んだ額となっております。契約後でも消費税率の変動等があった場合は、それに応じて指定管理料も変更いたします。

② 賃金水準及び物価水準の変動への対応

指定管理料に係る人件費、事業費及び施設費のうち、賃金水準及び物価水準の変動による影響を受けるものについては、指定期間2年目以降の指定管理料からスライド制度を適用します（以下、「指定管理料スライド」という。）。

指定管理料スライドの詳細については、別添「那覇市指定管理料スライド制度の手引」を参照してください。

③ 維持修繕費等について

維持修繕費等は、市営住宅等の維持修繕及び保守管理業務等にかかる費用であり、別に、毎年、市長が定める予算の範囲内で「年度協定」で定めます。維持修繕費等の支払いは、実績に応じて、毎月の検査終了後に支払うものとし、余剰が生じた場合は、年度ごとに精算（本市へ全額返還）を行います。なお、維持修繕費等の業務内容については、「業務仕様書」に示すとおりです。

④ 庁内事務所の賃料及び光熱水費について

指定管理者は、庁舎内での業務を行う上で、庁内事務所の賃料及び光熱水費を負担する必要はありません。また、庁舎内での業務において使用する消耗品や備品についても、必要に応じて本市が準備いたします。

⑤ 費用の流用について

指定管理料、維持修繕費等における相互の流用は認めないものとします。

(2) 自主事業に係る費用と収入

指定管理者は、自主事業計画に基づき自己の責任と費用（人件費、設備設置費及び電気、ガス、水道費等）による自主事業を行うことができます。

自主事業による収入は、全て指定管理者の収入となります。

(3) 余剰額等の措置

- ① 本業務に係る経費は、年度ごとに精算することとします。
- ② ①の場合において、指定管理者の経営努力により経費削減等が認められ、収支に余剰が生じたときは、原則として余剰額の2分の1に相当する額を市へ納入することとします。なお、自主事業から生じた収益は余剰額に含みません。
- ③ 収支に不足が生じたときは、市は補填を行わないものとします。

(4) 管理口座

経費及び収入は、団体自体の口座とは別に指定管理者口座を設け管理して下さい。

7 管理運営の基本的な考え方

指定管理者は、市営住宅等を管理運営するにあたっては、法令等を遵守し、次に掲げる事項に沿って行うものとします。

(1) 遵守法令等

- ① 公営住宅法(昭和26年法律第193号)
- ② 住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)
- ③ 地方自治法(昭和22年法律第67号)
- ④ 那覇市営住宅条例(平成9年条例第35号)
- ⑤ 個人情報の保護に関する法律（令和4年法律第68号）、
那覇市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年条例第5号）
- ⑥ 建築基準法(昭和24年法律第201号)
- ⑦ 消防法(昭和23年法律第186号)
- ⑧ 労働基準法（昭和22年法律第49号）等の労働に関する法律
- ⑨ 那覇市公契約条例

⑩ 那覇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

⑪ 那覇市情報公開条例（平成 26 年条例第 26 号）

⑫ 指定管理者制度の情報公開に関する基準

⑬ その他関連法令等

(2) 市営住宅等は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、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た施設です。その設置目的に基づき管理運営を行うこと。

(3) 本業務の全部を第三者に委託し、又は請け負わせないこと。ただし、あらかじめ本市の承認を得た上で、指定管理料の範囲内で業務の一部を再委託することは可能とする。

(4) 特定の個人及び団体に対して、有利あるいは不利になるような取り扱いをしないこと。

(5) 市営住宅入居者の安全で快適な生活が出来るよう、サービス向上に努めること。

(6) 家賃等の収納率向上に努めること。

(7) 本業務の実施に当たり、適切かつ効率的に職員を配置することとし、指定管理者としての業務を円滑に遂行するため、必要な技能、資格を有する者が対応可能な体制を整えること。

(8) 市営住宅等の適切かつ効率的な管理を行い、経費節減に努めること。

(9) 個人情報等の適切な管理を行うこと。

8 備品等の貸与と帰属

指定管理者は、本市が所有する備品等（机、椅子、図面、カギ、工具、パソコン等）の貸与を受けることができます。ただし、貸与備品は原則として那覇市庁舎内で現行使用のものとなります。貸与を受けた備品等は、台帳等を備えて適切に管理しなければなりません。

なお、指定管理者が指定期間中に購入した備品等については、指定管理者に帰属します。

※セキュリティの都合により、庁内のネットワークに接続しているパソコンは、庁外のネットワークへの接続が制限されます。

9 業務の実施に係る損害

- (1) 本業務及び自主事業の実施に当たり、指定管理者に生じた損害は、市の責めに帰する理由による場合を除き、指定管理者の負担とする。
- (2) 本業務及び自主事業の実施に当たり指定管理者が第三者に及ぼした損害は、市の責めに帰する理由による場合を除き、指定管理者の負担においてその賠償をするものとする。
- (3) 上記(1)、(2)に対応するため、指定管理者は、リスクに応じた保険等に参加するものとする。

※「業務仕様書」の「市と指定管理者の責任分担表【資料3】」をご確認ください。

10 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

指定管理者は、業務の継続が困難になった場合又はそのおそれが生じた場合は、速やかに本市に報告しなければなりません。その場合の措置については、次のとおりです。

(1) 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

指定管理者の責めに帰すべき事由により業務の継続が困難になった場合又はそのおそれが生じた場合には、本市は指定管理者に対して改善勧告等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及びその実施を求めます。なお、指定管理者が当該期間内に改善することができなかった場合等には、地方自治法第244条の2第11項の規定に基づき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。

(2) 指定が取り消された場合等の損害賠償

上記(1)により指定管理者の指定が取り消され又は業務の全部若しくは一部が停止された場合、指定管理者は、本市が被った損害を賠償しなければなりません。

(3) 市及び指定管理者の責めに帰すことができない事由による場合

不可抗力その他、市及び指定管理者の責めに帰すことができない事由により、業務の継続が困難となった場合は、本市と指定管理者は業務継続の可否等について協議を行い、継続が困難と判断した場合、本市は指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理の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。この場合、本市は指定管理者に生じた損害は賠償しません。

(4) その他協議すべき事項

協定書に定めがない事項及び疑義が生じた場合は、本市及び指定管理者が誠意を持って協議し、解決に努めるものとします。

11 応募資格

応募者は、指定期間中、市営住宅等の管理を円滑かつ安定して実施できる法人その他の団体（共同事業体を含む。以下「法人等」という。）であって、次の要件に該当するものとします。

- (1) 沖縄県内に本店を有していること。（現在事項全部証明書等で確認される本店の所在が沖縄県内にあること。）
- (2) 申込日現在、共同住宅（分譲、賃貸を問わない）の管理実績があること。
- (3) 国税及び地方税に滞納がないこと。（直近3ヵ年）
- (4) 代表者及び役員に破産者及び拘禁刑に処せられている者がいないこと。
- (5) 会社更生法及び民事再生法等による手続きをしていないこと。
- (6) 公募開始日から契約締結日までの間に不渡り等を生じていない者であること。
- (7) 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号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行うものでないこと。
- (8) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む）の規定により、那覇市における一般競争入札等の参加を制限されている者でないこと。
- (9) 那覇市から指名停止措置を受けている者でないこと。
- (10) 那覇市の指定管理者の公募に応募しようとする日から過去1年以内に、指定管理者の責に帰すべき理由により、指定管理者の指定の取り消しを受けた者でないこと。
- (11) 自主事業に関し、法令の資格要件等や知識を有すること。
- (12) 選定委員が、応募しようとする団体の経営または運営に関与していないこと。
- (13) 共同事業体で応募する場合は、構成するすべての団体が上記の条件を満たしていることを確認した上で、代表団体及び責任分担を明記した「共同事業体協定書」を提出すること。なお、同一団体又は企業が、重複して応募することは出来ません。
- (14) 提出書類に虚偽の記載がないこと。

12 募集要項等の掲載

- (1) 掲載期間 令和8年7月16日(木)から同年9月16日(水)まで

- (2) 掲載場所 那覇市市営住宅課ホームページ

(<https://www.city.naha.okinawa.jp/kurasitetuduki/life/1002257/1012044.html>)

※原則、募集要項等の資料の配布は行わず、那覇市市営住宅課ホームページからのダウンロードとします。なお、ダウンロードできない場合は、市営住宅課(098-951-3262)までご連絡ください。

13 募集説明会申込期間

- (1) 募集説明会申込期間 令和8年7月16日(木)から同年7月24日(金)午後5時まで

参加を希望される団体は、募集説明会申込期間内に下記のE-mailで「那覇市市営住宅等指定管理募集説明会申込書」をまちなみ共創部市営住宅課管理グループあてに送付してください。

E-mail naha_b_zyu001@city.naha.lg.jp

14 募集説明会の開催

- (1) 開催日時 令和8年7月28日(火) 午前10時から12時

- (2) 開催場所 那覇市役所本庁舎8階 801会議室

募集要項等 市ホームページに掲載されている資料は当日配布しません。各自でご持参願います。

募集説明会への参加は応募の必須条件ではありません。

なお、参加者が少数の場合、募集説明会の開催を中止する場合があります。

15 募集要項等に関する質問の受付及び回答

募集要項等に関する質問を以下のとおり受け付けます。質問に対する回答は、質問受付後概ね5営業日以内に那覇市市営住宅課ホームページにて回答を掲載します。

- (1) 受付期間 令和8年7月20日(月)から同年8月31日(月)午後5時まで

(2) 受付方法 質問書(様式9)に質問の主旨を簡潔にまとめ、下記のFAX又はE-mailのいずれかで提出してください。なお、電話や口頭等による質問には原則として回答しません。

- (3) 送付先 那覇市まちなみ共創部市営住宅課

FAX 098-951-3243

E-mail naha_b_zyu001@city.naha.lg.jp

(4) 回答方法 那覇市市営住宅課ホームページ

(<https://www.city.naha.okinawa.jp/kurasitetuduki/life/1002257/1012044.html>)

16 提出書類等（次の項目によるほか、別紙「応募申請提出書類等一覧表」参照）

応募を希望する法人等は、次の書類（正本1部、副本9部）を提出してください。申請に際して必要となる費用は全て応募者の負担とし、提出された書類等や資料等は返却しません。なお、提出された書類等は、那覇市情報公開条例の規定に基づく情報公開の対象となることがあります。

(1) 指定管理者指定申請書第78号様式(那覇市営住宅条例施行規則第43条の2関係)

(2) 市営住宅等指定管理者事業計画書等(様式1～様式8)

(3) 事業計画提案書（1～19）

(4) 添付書類

① 法人である団体にあつては、定款又は寄付行為、及び登記事項に係る証明書

② 法人でない団体にあつては、定款又は定款に相当する書類、及び代表者の身分証明書(市区町村長が発行するものに限る。)

③ 直近3ヵ年の事業年度における事業報告書、貸借対照表、収支計算書、財産目録、その他の経理的基礎を有することを明らかにする書類(申請の日の属する事業年度に設立された法人にあつては、その設立時における財産目録)

④ 役員の名簿及び履歴書

⑤ 納税証明書

ア 法人である団体にあつては、直近3ヵ年の国税、都道府県税及び市町村税の各納税証明書。設立1年未満の場合は、代表者の直近3ヵ年の国税、都道府県税及び市町村税の各納税証明書

イ 法人でない団体にあつては、代表者の直近3ヵ年の国税、都道府県税及び市町村税の各納税証明書

⑥ その他市長が必要と認める書類

- (5) 共同事業体の場合は、代表者及び他の構成員すべてにおいて、上記の添付書類及び様式 3、様式 4、様式 5、様式 8 をすべて提出してください。また、様式 7 を参考に各構成員で交わした協定書を提出してください。

17 応募方法等

指定管理者指定申請書第 78 号様式のほか、必要書類等を次の期間内に持参または郵送してください。提出後の書類の変更は認めませんが、不備等に対する追加提出のみ可能とします。FAX による申請は受け付け出来ません。なお、応募者は、応募書類の提出をもって本募集要項の記載内容を承諾したものとみなします。

- (1) 受付期間 令和 8 年 7 月 16 日(木)から同年 9 月 16 日(水)まで(土、日及び祝日を除く)
- (2) 受付時間 午前 9 時から午後 5 時(正午から午後 1 時までの間を除く)
- (3) 受付場所 那覇市役所本庁舎 8 階 市営住宅課
- (4) 送付先 〒900-8585 那覇市泉崎 1-1-1 那覇市役所 8 階 市営住宅課

18 選定の方法等

(1) 資格審査

指定申請書等の提出後、応募資格要件を満たしているかどうか市営住宅課にて書類審査を行います。審査結果については、後日通知致します。なお、欠格者は、それ以降の審査は行いません。

(2) 選定委員会

指定管理予定候補者の選定を公平かつ適正に行うため、指定管理予定候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、書類審査及びプレゼンテーションによる審査を行います。なお、プレゼンテーションの開催は、令和 8 年 10 月中旬頃を予定しております。日時及び場所等については、後日応募者へ連絡します。

(3) 選定基準

選定委員会は、次の基準を基本に公平かつ公正に審査し、選定します。審査は、「那覇市営住宅等の指定管理者選定に係る評価表」を用いて行いますが、評価点の満点（100点）に選定委員の数を乗じ算出された総点数の6割に満たない場合、応募者は選外となります。

- ① 事業計画書等の内容が、市民の公平な利用を確保できるものであること。
- ② 事業計画書等の内容が、市営住宅等の効用を最大限に発揮させるものであるとともに、効率的な管理がなされるものであること。
- ③ 事業計画書に沿った管理を安定して行う物的及び人的能力を有すること。
- ④ 前各号に掲げるもののほか、市営住宅等の設置の目的を達成するために十分な能力を有すること。

(4) 注意事項

- ① プロジェクター及びスクリーン等については、市営住宅課で用意するが、ノートパソコン等を使用する場合は、応募者で用意すること。また、ノートパソコン等はHDMI端子にて外部出力ができるものとする。
- ② 機器の設置は、プレゼンテーション開始時間までに行うこととし、開始時間を過ぎた場合は、所要時間に含めること。
- ③ 指定時間に遅れた場合は、失格となる場合があること。
- ④ 応募者は、指定管理予定候補者の選定に関して選定委員会の委員と接触しないこと。接触の事実が認められる場合には、失格となる場合があること。

19 失格事項

次の事項に該当する場合は、指定管理者の対象から除外します。

- (1) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (2) この要項の内容を遵守しない場合
- (3) その他不正行為があった場合

20 事業開始前に管理の実施が困難になった場合における措置に関する事項

指定管理者の業務開始前までの期間に、指定管理予定候補者として選定された者又は指定管理者（以下「指定管理者等」という。）が、次の事項のいずれかに該当した場合は、指定管理予定候補者としての決定又は指定管理者の指定を取り消すことがあります。取り消しの事態が発生した場合は、前記「17 選定の方法等」における選定委員会の審査における順位により、第2位に決定した応募者を新たな指定管理者の候補者として選定します。

- (1) 那覇市議会において指定に係る議案が否決されたとき。
- (2) 指定管理者等が倒産し、若しくは解散したとき又は 社会的に非難される事件を起こしたとき。
- (3) 資金事情の悪化等により、業務の履行が確実でないと認められるとき。
- (4) 指定管理者等が提出した書類に虚偽の記載があることが判明したとき。
- (5) 正当な理由なくして、協定の締結に応じないとき。
- (6) この募集要項に定める応募資格を失ったとき又は応募資格がないことが判明したとき。
- (7) その他指定管理者に指定することが不可能となったとき又は著しく不相当と認められる事情が生じたとき。

21 応募の辞退

応募書類の受付後に辞退する場合は、辞退届（様式10）を提出してください。

22 指定管理予定候補者の選定結果及び公表

指定管理予定候補者の選定結果を応募者に文書で通知するとともに那覇市市営住宅課ホームページにて公表します。なお、選定結果に対する異議及び電話等によるお問い合わせには応じられません。

23 指定管理予定候補者との仮協定の締結

本市は選定された第1順位の指定管理予定候補者と細目を協議し、協議成立後、仮協定を締結します。協議開始後14日以内に協議が成立しない場合は、第2順位、第3順位の指定管理予定候補者と順次協議を行います。

24 指定管理者の指定

選定委員会において指定管理予定候補者として選定された者は、議会の議決（令和 8 年 11 月定例会予定）を経て指定管理者として指定します。

25 指定結果

応募された法人等には、指定又は不指定の通知書を議会終了後速やかに通知します。

26 指定管理者との協定締結

指定管理者に指定された者は、市長が定める協定書を本市と締結するものとします。

27 業務の引継ぎ

指定管理者として指定された団体は、協定締結に先がけて新年度の事業計画書及び収支予算書等を提出するとともに、本業務を円滑に開始するため、令和 9 年 3 月 31 日までに業務の引き継ぎ等必要な準備を行っていただきます。なお、業務の引継ぎ等に係る経費は指定管理予定候補者の負担となります。

また、指定期間終了もしくは指定取り消しにより、指定期間終了後に管理を行う者に本業務を引き継ぐ際は、本業務に必要な文書、那覇市に帰属する備品等について指定期間終了後に管理を行う者に対して円滑な引継ぎを行っていただきます。

28 募集及び選定等スケジュール

スケジュールは、以下のとおり予定しています。

- | | |
|-----------------|---------------------------------------|
| (1) 募集要項等の掲載 | 令和 8 年 7 月 16 日(木)から同年 9 月 16 日(水)まで |
| (2) 募集説明会申込期間 | 令和 8 年 7 月 16 日(木)から同年 7 月 24 日(金)まで |
| (3) 募集説明会の開催 | 令和 8 年 7 月 28 日(火) 10 時～ |
| (4) 募集要項等の質問の受付 | 令和 8 年 7 月 16 日(木) から同年 8 月 31 日(月)まで |

- | | |
|----------------------|--|
| (5) 質問への回答 | 質問受付から概ね 5 営業日以内にホームページへ
掲載 |
| (6) 応募申請の受付 | 令和 8 年 7 月 16 日(木)から同年 9 月 16 日(水)まで |
| (7) プレゼンテーション(選定委員会) | 令和 8 年 10 月中旬頃予定

(日時、場所等は、後日応募者に連絡します。) |
| (8) 指定管理者の決定(議会の議決) | 令和 8 年 11 月定例会(12 月予定) |
| (9) 協定の協議・締結 | 議決後から 7 日以内 |

29 問い合わせ先

那覇市 まちなみ共創部 市営住宅課

住 所 〒900-8585 那覇市泉崎 1 丁目 1 番 1 号 那覇市役所本庁舎 8 階

電 話 0 9 8-9 5 1-3 2 6 2

F A X 0 9 8-9 5 1-3 2 4 3

E-mail naha_b_zyu001@city.naha.lg.jp