

議案第 2 2 2 号 薩摩川内市営住宅等（甌島エリア）の指定管理者の指定について

【建築住宅課】

1 指定管理者に行わせる施設の概要

施設名（薩摩川内市営住宅等（甌島エリア））

(1)設置条例	薩摩川内市営住宅条例、薩摩川内市一般住宅条例
(2)設置目的	ア 住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で入居させるために、市営住宅及び準公営住宅を設置 イ 地域に定住し就労する者等の生活安定及び地域の活性化を図るため、また高齢者、寡婦、寡夫及び身体障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者に対しての一般住宅を設置
(3)施設の事業内容	甌島エリアの市営住宅等、住宅敷地内にある駐車場や浄化槽等の共同施設の運営管理全般
(4)現在の管理形態	指定管理（委託料制）

2 指定管理者に行わせる業務

- (1) 入居者の募集及び入居・退去に関する業務
- (2) 保管義務等に関する業務
- (3) 施設の管理及び環境整備に関する業務
- (4) 施設の維持修繕に関する業務
- (5) 一般管理業務
- (6) 納入通知書等配付及び住宅使用料納付催告に関する業務
- (7) 上記(1)～(6)に掲げるもののほか、市長が必要と認める業務

3 指定管理候補者の概要

(1)名称	株式会社水建システム
(2)所在地	薩摩川内市里町里 1 9 0 4 番地 8
(3)代表者名	代表取締役 村岡 俊一郎
(4)設立年月日	平成 4 年 9 月 2 日
(5)資本金	1 0, 0 0 0 千円
(6)職員数	1 0 名（令和 7 年 9 月現在）
(7)事業概要	建築工事業、指定管理者業務の管理運営業務等の事業

4 当該指定管理候補者が示した事業計画の概要

(1)基本方針	ア 甌島地域における住宅確保に配慮を要する者の住宅セーフティネットとしての役割を担うほか、公の財産である施設の管理運営にあたって、市の推進する政策を実現するために市と連携して最大限の効果を発揮する運営に努める。 イ 不動産管理・公共施設指定管理またそれに係る法令について、知識及び技術の向上を目標として、適宜社内・社外研修を計画し、実施する。
---------	--

(2)管理計画	<p>ア 入居者より依頼があった室内修繕については、現場状況確認後、【管理事務所にて対応可能】【業者依頼が必要】【市へ連絡・協議の後、業者依頼】の別を確認し入居者と日程調整を行い作業にあたる。</p> <p>イ 浄化槽の緊急停止や断水など全戸の入居者に影響がある修繕が発生した場合について緊急に修繕が必要な事象の発生を確認後、直ちに全入居者及び市へ連絡する。（掲示板掲示、ポスティング、緊急連絡網等を活用）可能であれば、管理者または指定業者が現地に急行し、状況確認および安全確保を実施する。市との協議を経て、修繕にあたる。</p> <p>ウ 台風や大雨により大規模災害が発生した際は、現場状況等可能であれば、まず入居者の安否確認と現場状況の把握を行う。また、地域の自治会・消防団・市防災担当課と連携し、現地の情報収集を行う。被災住宅の位置と被害状況（名的被害・建物損壊・通行不可等）を一覧で整理し、早期に市へ報告する。</p>																															
(3)運営計画	<p>ア 住まいに安心して住み続けられることは、入居者・入居希望者にとって生活の基盤であるとの認識を社内で共有し、入居者・入居希望者からの相談を相談者に寄り添い対応する。</p> <p>イ 入居者や市民からの貴重な声と捉え、迅速・公平性を基本として対応する。</p> <p>ウ 業務時間外における防犯・防災等の緊急事態に備え、入居者には入居時に「住まいのしおり」を配付し、管理事務所連絡先を周知する。（緊急時 24 時間受付可能な担当者転送）</p> <p>エ 年 1 回以上、入居者向けアンケートを配布し、住宅設備・生活環境・要望・困りごと等の把握に努める。</p> <p>オ 広報活動については、職員が自治会活動等に積極的に参加し、顔の見える関係づくりを行いながら、住宅の募集状況や利用案内を自然な形で地域住民へ伝えることを目指す。</p>																															
(4)組織体制	<p>・管理事務所職員 10 名 うち常駐責任者 1 名 業務管理者 1 名</p>																															
(5)支出計画	<table border="1" data-bbox="635 1272 1278 1843"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">目</th> <th>金額 (千円)</th> </tr> <tr> <th>令和 8 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="14">支 出</td> <td>人件費</td> <td>10,798</td> </tr> <tr> <td>消耗品費</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>燃料費</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>印刷製本費</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>光熱水費</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>修繕料</td> <td>10,786</td> </tr> <tr> <td>通信運搬費</td> <td>135</td> </tr> <tr> <td>手数料</td> <td>297</td> </tr> <tr> <td>委託料</td> <td>342</td> </tr> <tr> <td>使用料及び賃借料</td> <td>390</td> </tr> <tr> <td>原材料費</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>備品購入費</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>23,085</td> </tr> </tbody> </table>	目		金額 (千円)	令和 8 年度	支 出	人件費	10,798	消耗品費	63	燃料費	67	印刷製本費	28	光熱水費	57	修繕料	10,786	通信運搬費	135	手数料	297	委託料	342	使用料及び賃借料	390	原材料費	100	備品購入費	22	合計	23,085
目				金額 (千円)																												
		令和 8 年度																														
支 出	人件費	10,798																														
	消耗品費	63																														
	燃料費	67																														
	印刷製本費	28																														
	光熱水費	57																														
	修繕料	10,786																														
	通信運搬費	135																														
	手数料	297																														
	委託料	342																														
	使用料及び賃借料	390																														
	原材料費	100																														
	備品購入費	22																														
	合計	23,085																														

## 5 選定経過の概要

(1)選定委員会開催日	令和7年9月19日（金）
(2)選定委員	建設部長、建築住宅課長、財産マネジメント課長 市営住宅代表（2名）、地区コミ協議会代表（2名）、外部有識者（1名）
(3)応募団体数	ア①民間事業者__1__ ②NPO法人__ ③出資法人__ ④その他__ イ①市内事業者__1__ ②市外事業者__ ③県外業者__ 計1者
(4)選定の理由	選定委員会において、事業計画書の内容、事業の収支計画、その他について総合的な審査を行った結果、合格基準点（480点）を上回り、また、適切な管理運営が期待できることが見込まれるため、指定管理候補者として適当であると判断した。
(5)採点結果表	別紙のとおり

## 別紙

審査項目	配点	水建システム
1 事業計画の内容が、市民の安全と市営住宅等の平等な使用を確保できるものであるか。		
(1)管理運営に係る基本的な考え方が妥当なものであるか。	80	58
(2)公営住宅法及び関係する法令を理解し、順守するための方策をとっているか。	40	30
計	120	88
2 事業計画書の内容が、施設の効用を最大限に発揮し、使用者のサービスの向上が図られるか。		
(1)入居者及び相談者への接遇は適切か。	40	31
(2)修繕の要望から作業に至るまでの管理体制は適切か。	80	54
(3)災害その他の緊急時の体制は適切か。	80	52
(4)使用者のニーズを把握し、新たな視点によりサービスを向上させる提案がなされているか。	40	28
(5)入居者数増加の取り組みについて具体的アイデアの提案がなされているか。	80	58
計	320	223
3 事業計画の内容が、管理業務にかかる経費縮減を図ったものであるか。		
(1)指定期間内の委託料の提案額が適正であるか。	80	56
(2)管理水準を維持したうえでの経費縮減への取組方針が明確であるか。	80	56
計	160	112
4 事業計画に基づいた管理を適正かつ確実に実施するための物的能力・人的能力を有しているものであるか。		
(1)人員配置等、管理体制が明確かつ妥当であるか。	40	25
(2)類似施設管理における良好な管理運営を行った実績を有しているか。	40	29
(3)経営基盤が安定しており、事業計画書に沿った管理を行う能力を有しているか。	40	32
計	120	86
5 その他		
(1)個人情報保護についての基本方針及び管理体制が適切であるか。	40	28
(2)地域貢献活動等を行っているか。	40	29
計	80	57
合 計	800	566