

議案第243号 薩摩川内市営住宅等（甌島地域）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
甌島地域 65団地 319戸

(1)設置条例	薩摩川内市営住宅条例、同施行規則 薩摩川内市一般住宅条例、同施行規則 薩摩川内市特定公共賃貸住宅条例、同施行規則
(2)設置目的	効果的・効率的な管理運営による住民サービスの向上と経費の縮減を図る。
(3)施設の事業内容	甌島地域の市営住宅、住宅敷地内にある浄化槽や駐車場等の共同施設等の運営管理全般
(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) 入居者の公募並びに入居及び退去に関する業務
- (2) 保管業務等に関する業務
- (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) 一般管理事務に関する業務
- (6) その他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	水建システム有限会社
(2)所在地	薩摩川内市里町里1904番地8
(3)代表者名	代表取締役 村岡 透
(4)設立年月日	平成4年9月2日
(5)基本財産	10,000千円
(6)職員数	12名（令和2年4月現在）
(7)事業概要	ア 入居者の募集、申込審査及び申込書受付に関する事業 イ 入居者の選考及び決定者の請書等審査に関する事業 ウ 退去手続きに関する事業 エ 諸届け及び各種承認申請に関する事業 オ 事故等の発生調査、報告措置に関する事業 カ 違反の是正に関する事業 キ 入居者からの修繕要望に対応する事業 ク 住宅敷地内等の施設の環境整備及び法令検査等に関する事業 ケ 一定規模以上の修繕に関する事業 コ 相談、苦情処理に関する事業 サ 住宅使用料現年度滞納者に対する電話催告事業

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	<ul style="list-style-type: none"> ・市の施策を推進できるよう、多様なニーズに効果的・効率的に対応しつつ、経費縮減に努める。 ・セーフティネットとしての役割を十分理解し、入居者の安心・安全を確保する。 																		
(2)管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅等の劣化等による居室内外の修繕に対し、民間ノウハウを活かし、安全かつ迅速な対応を行う。 ・緊急時に備え、24時間365日体制を整える。 ・市や関係業者との連携により、安心安全な住環境の確保に努める。 																		
(3)運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者や市民に身近で親切・丁寧な事務所運営に努める。 ・入居者からの相談・苦情等は、相手の立場になる事を心掛け、適切かつ親切に対応する。 ・入居者の違反事案が発生した場合は、早急に現場にて是正対応をし、併せて市へ報告する。他の住宅や入居者にも同様の内容がみられる場合は、全住宅に対し注意喚起の対応をする。 ・緊急時に備え、市及び関係機関と連絡体制を整え、各種ケースに対応したマニュアルを作成し、適切かつ迅速な対応を取る。 																		
(4)組織体制	<ul style="list-style-type: none"> ・管理事務所職員 8人 																		
(5)支出計画	<table border="1" data-bbox="541 1061 1358 1585"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="541 1061 938 1189" rowspan="2">目</th> <th data-bbox="938 1061 1358 1122">金額(千円)</th> </tr> <tr> <th data-bbox="938 1122 1358 1189">令和3年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="541 1189 675 1514" rowspan="4">支</td> <td data-bbox="675 1189 938 1256">人件費</td> <td data-bbox="938 1189 1358 1256">8,894</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 1256 938 1323">一般管理費</td> <td data-bbox="938 1256 1358 1323">1,532</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 1323 938 1391">維持修繕費</td> <td data-bbox="938 1323 1358 1391">12,270</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 1391 938 1458">公租公課</td> <td data-bbox="938 1391 1358 1458">2,270</td> </tr> <tr> <td data-bbox="541 1458 675 1585" rowspan="2">出</td> <td data-bbox="675 1458 938 1514"></td> <td data-bbox="938 1458 1358 1514"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 1514 938 1585">合計</td> <td data-bbox="938 1514 1358 1585">24,966</td> </tr> </tbody> </table>	目		金額(千円)	令和3年度	支	人件費	8,894	一般管理費	1,532	維持修繕費	12,270	公租公課	2,270	出			合計	24,966
目				金額(千円)															
		令和3年度																	
支	人件費	8,894																	
	一般管理費	1,532																	
	維持修繕費	12,270																	
	公租公課	2,270																	
出																			
	合計	24,966																	

5 選定経過の概要

(1)選定委員会開催日	令和2年9月30日(水)
(2)選定委員	建設部長、財産活用推進課長、建設政策課長、建築住宅課長、 入居者代表(2名)、地区コミ協議会代表(2名) 計8名
(3)応募団体数	ア①民間事業者 <u>2</u> ②NPO法人__ ③出資法人__ ④その他 イ①市内事業者 <u>2</u> ②市外事業者__ ③県外業者__ ④その他
(4)選定の理由	安定した経営及び組織体制となっており、施設管理に対する心構えや取組内容も評価できる。 修繕業務等に関する経験豊富な有資格者等がおり、市営住宅等の指定管理者として施設の管理・営繕業務を任せる事ができ、運営業務についても十分適性があると判断する。
(5)採点結果表	別紙のとおり

薩摩川内市営住宅等（甌島地域）指定管理候補者選定 採点結果表

	配点	水建システム	B社
1 事業計画書による基本方針が、市営住宅等の管理運営が図られているものであるか。	160	116	90
(1)市営住宅の管理運営に係る基本的な考え方が妥当か。	80	56	46
(2)技術向上や公営住宅法等の法令順守のための方策があるか。	80	60	44
2 施設管理について、安全で安心できる業務体制になっているか。	160	110	96
(1)修繕業務の体制及び対応は適切か。	80	58	46
(2)緊急時や災害等の業務体制は図られているか。	80	52	50
3 運営業務について十分な管理体制やサービス向上対策が図られているか。	240	161	146
(1)事務所の場所、業務時間等は適切か。	40	22	30
(2)入居募集等の案内に対する対策は図られているか。	40	28	23
(3)入居者等からの苦情、要望や違反事案の対処方法は図られているか。	40	29	25
(4)業務時間外の緊急対応は図られているか。	40	27	23
(5)入居者に対するサービス向上の取り組みはあるか。	40	27	25
(6)個人情報情報を厳重に管理する認識やセキュリティ体制は十分か。	40	28	20
4 組織体制は、管理運営を安定して行う人的能力・資格を有しているか。	80	55	42
(1)有資格者の確保と人員配置等の勤務体制は妥当か。	40	29	23
(2)類似の施設管理における良好な管理運営の実績があるか。	40	26	19
5 支出計画について、経費縮減を図ったものであるか。	160	97	101
(1)委託料の提案額が適正であり、経費縮減の工夫が図られているか。	80	46	50
(2)セールスポイントや地域貢献事業などがある。	40	27	27
(3)財務分析表（別紙）により判断する。「評価 3 点」	40	24	24
	800	539	475
	得点率	67.4%	59.4%