

議案第135号 薩摩川内市営住宅等（川内地域）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
川内地域 47住宅 1,386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	川内地域の市営住宅等、住宅敷地内にある集会所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	平野商事株式会社
(2)所在地	薩摩川内市樋脇町市比野2434番地9
(3)代表者名	代表取締役 平野 峻岳
(4)設立年月日	昭和44年5月1日
(5)基本財産	10,000千円
(6)職員数	25人（令和5年8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こと イ 入居者の選考及び決定者の請書等審査に関すること ウ 退去手続きに関すること エ 諸届け及び各種承認申請に関すること オ 事故等の発生調査、報告措置に関すること カ 違反の是正に関すること キ 入居者からの修繕要望に対応すること ク 住宅敷地内等の施設の環境整備及び法定検査等に関すること ケ 一定規模以上の修繕に関すること コ 住宅管理員配置による入居者との連携に関すること サ 相談、苦情処理に関すること シ 住宅使用料現年度滞納者に対する電話催告に関すること

4 当該指定管理候補者が示した事業計画の概要

<p>(1)基本方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成18年12月から市営住宅の指定管理を受託している実績を基に今後も入居者ニーズに応える管理を行う。 ・関係法令を遵守し入居者の個人情報に関しては厳重に管理する。 ・技術職員の講習会や資格者講習会への参加により、技術向上を図る。 															
<p>(2)管理計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅等の劣化等による個々の室内の修繕依頼があった際、これまで蓄積してきたノウハウを活かし、安全かつスピーディな対応を行う。 ・緊急時に備え、24時間365日体制を整えている。 ・市や関係業者と連携を取りながら安心安全な住環境の確保に努める。 															
<p>(3)運営計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所は年末年始を除き、土日祝日も営業し、修繕業務も輪番制で対応する。 ・市役所本庁近くに事務所を開設し、市営住宅の入居希望で来られたお客様のご希望を伺い入居方法や住宅の説明を行う。 ・入居者からの苦情などは初動対応に重点を置き、早期解決に努める。 ・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、全住宅に対し啓発チラシ等を配布する。 ・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、迅速かつ適切な対応を取る。 															
<p>(4)組織体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・管理事務所職員 9人 															
<p>(5)支出計画</p>	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">目</th> <th>金額(千円)</th> </tr> <tr> <th>令和6年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">支 出</td> <td>人件費</td> <td style="text-align: right;">24,468</td> </tr> <tr> <td>一般管理費</td> <td style="text-align: right;">5,638</td> </tr> <tr> <td>維持修繕費</td> <td style="text-align: right;">32,248</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">6,234</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">68,588</td> </tr> </tbody> </table>	目		金額(千円)	令和6年度	支 出	人件費	24,468	一般管理費	5,638	維持修繕費	32,248	公租公課	6,234	合計	68,588
目				金額(千円)												
		令和6年度														
支 出	人件費	24,468														
	一般管理費	5,638														
	維持修繕費	32,248														
	公租公課	6,234														
	合計	68,588														

5 選定経過の概要

(1)選定委員会開催日	令和5年9月14日(木)
(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(4人)、地区コミ協議会代表(2人)、外部有識者(1人)
(3)応募団体数	ア①民間事業者 <u> 1 </u> ②NPO法人 <u> </u> ③出資法人 <u> </u> ④その他 <u> </u> イ①市内事業者 <u> 1 </u> ②市外事業者 <u> </u> ③県外業者 <u> </u> 計1者
(4)選定の理由	平成18年度からの市営住宅等指定管理業務実績によるノウハウを以て、入居者のトラブル解消や迅速な修繕業務対応など体制が整っており、利用者に安心感を与えている。 緊急時には、24時間365日の連絡体制が整っている。また、個人情報の保護への取組や法令遵守の意識も高く、ペーパーレス化など、自社努力による管理業務等経費削減への取り組みを評価して適正な団体として判断した。
(5)採点結果表	別紙のとおり

薩摩川内市営住宅等（川内地域）指定管理候補者選定 採点結果表

	配点	川内地域
		平野商事
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。	200	158
(1)市営住宅の管理運営に係る基本的な考え方が妥当か。	100	78
(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。	100	80
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。	200	160
(1)修繕業務の体制及び対応は適切か。	100	80
(2)緊急時や災害等の業務体制は図られているか。	100	80
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。	300	241
(1)事務所の場所、業務時間等は適切か。	50	42
(2)入居募集等の案内に対する対策は図られているか。	50	41
(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。	50	38
(4)業務時間外の緊急対応は図られているか。	50	42
(5)入居者に対するサービス向上の取組みはあるか。	50	39
(6)個人情報やを厳重に管理する認識やセキュリティ体制は十分か。	50	39
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。	100	82
(1)有資格者の確保と人員配置等の勤務体制は妥当か。	50	42
(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。	50	40
5 支出計画について、経費縮減を図ったものであるか。	200	154
(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。	100	80
(2)セールスポイントや地域貢献事業などがある。	50	34
(3)財務分析表（別紙）により判断する。「評価 3 点」	50	40
	1,000	795
	得点率	79.5%