

市営住宅の指定管理者制度導入に関するサウンディング型市場調査 調査結果

1 指定管理者制度導入の検討に至る背景

市営住宅の管理運営業務は、入居者の管理、入居者間トラブルの仲裁、入退去対応、使用料の徴収、施設の保守点検及び維持修繕、日常巡回等多岐にわたる。各種業務を一部委託し管理するも、時代の変化から日々寄せられるニーズは多様化しており、今後、更なる管理運営体制の強化や業務効率化が求められる状況にある。

2 指定管理者制度導入に関するサウンディング型市場調査の目的

業務効率化及び市民サービス向上を実現するため、民間のノウハウやアイデアを広く活用し、新たなサービス形態を確立する必要がある。

これら課題に対し、市営住宅への指定管理者制度導入は効果的と見込まれることから、導入に向けサウンディング型市場調査を実施し、民間事業者から広く意見及び提案を募ることで、実現性のある制度構築を狙うもの。

3 実施概要

- (1)実施の公表 令和6年12月17日(火)
- (2)対話の実施 令和7年1月27日(月)から2月7日(金)まで
- (3)参加事業者 6社

4 対話内容(結果)

(1)市場ニーズの有無

- 戸数規模より一定の採算性が見込まれることから、相応の基準管理費確保を前提に、参加事業者全社に市場への参加意欲あり。

(2)指定管理期間(導入初年度)

- 人材確保及び初期投資回収の観点より、5年または10年間の設定が望ましい。
- 長期間の設定とする場合、物価及び人件費高騰に対応できるリスク分担が必要。

(3)導入のスケジュール

- 令和7年度募集、令和8年度制度導入のスケジュールに十分対応可。
- スムーズな業務移管に向け、3か月間程度の引継ぎ期間が必要。

(4)地元企業の連携

- 修繕の効率性や地元企業活性化の観点より、参加事業者全社に地元企業を活用する意向あり。
- 地元企業への安定的な発注により、価格競争の実現可。

(5)アクセス利便性を確保した事業所(窓口)の設置

- 来庁者において、市本庁舎での手続きや福祉相談を要す機会が多く、市本庁舎と事業所に距離がある場合は、市民の負担が著しい。
- 事業所設置圏域に制限があること、空きテナントや駐車場の確保に苦慮することから、市により空きテナントを確保または市役所内の設置が叶う手配を希望。

(6)PFI 事業者との連携

- 入居者の混乱を避けるため、各種問い合わせに対し指定管理先がワンストップ窓口となることに肯定的。
- 業務のすみ分けがなされていることから、必要に応じ PFI 事業者との連携可。
- PFI 事業との整合性を図り、団地によらず市民サービスの水準を平準化することが望ましい。

(7)市民サービスの向上

- 夜間休日の問い合わせを受け、必要に応じ一次対応可。
- 現在入居者が担う管理人業務(共益費の回収、共用部電灯の交換)や除草及び除雪の発注業務について、指定管理先により実施可。
- 共益費の回収方法、債権の所在について検討が必要。
- 住生活基本計画に定める公的支援住宅戸数確保を目指し、空き家修繕を効率的に行い、現在の入居募集戸数の倍増が実現可。
- 現業職員配置により、専門性の低い軽微な修繕に対し、スピーディーに対応。
- 共通の仕様業務ほか、各社による自主事業を提案。

5 今後の方針

今回の対話結果を踏まえ、令和8年度指定管理者制度導入を目指し、業務内容及びリスク分担の精査、費用対効果の検証を進める。