

## 相模原市市営住宅の次期指定管理者の公募に向けた サウンディング型市場調査の結果概要を公表します

令和5年度に予定している相模原市市営住宅における次期指定管理者の公募に向け、施設管理及び入居者サービスの向上を図るための運営方法等について幅広く、ご意見・ご提案いただきたく調査を実施しましたので、その結果を公表します。

### 1 経過

内容	実施時期
対話実施の公表	令和4年8月22日（月）
事前説明会の開催	令和4年9月12日（月）【参加団体：4団体】
対話参加の申込み	令和4年9月12日（月）～9月16日（金）まで
対話の実施	令和4年10月17日（月）～10月21日（金） 【参加団体：4団体】

### 2 調査内容

対象施設	相模原市市営住宅
主な対話内容	1 施設修繕について 2 入居者管理について 3 新たな業務について 4 業務内容の評価について
対象者	事業主体となる可能性がある団体又はそれらを構成員とするグループ等

### 3 結果概要

別紙のとおり

### 4 今後の予定

今回の調査結果を参考に、令和5年度に予定している相模原市市営住宅の次期指定管理者の公募に向け、検討を進めてまいります。

項 目	内 容
1 施設修繕 について	<p>(1) 修繕費の有効活用について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本来は予防保全の観点から不具合を起こす前の早い段階で是正することが設備の長寿命化に繋がり、ライフサイクルコストは縮減される</li> <li>・ 修繕費の有効活用には、中長期的観点からの修繕計画の運用、及びそれに付随する修繕の実施が必要となる</li> <li>・ 計画修繕の適切な実施が都度発生 of 修繕数を減らし、将来的な修繕金額の縮減につながる</li> <li>・ 小口の修繕や機器設備交換をまとめて発注する取組みが有効である</li> <li>・ 特に小規模で、入居者の生活リスクに直結しない修繕は、空き家修繕や大規模修繕時にまとめて発注することで費用が抑えられる</li> <li>・ 地元業者とのつながりを通して、密接な連携を図る</li> <li>・ 過去の修繕実績をもとに価格を取り決める</li> <li>・ データベース化し、優先順位をつける</li> </ul>
	<p>(2) 戸当りの空家修繕単価等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 間取りや居住年数、使用状況により変わるため定量的に提示することは難しいと考える</li> <li>・ 他公営住宅において修繕単価を増額改定した際は以下情報を根拠に請求を行った（各メーカーの価格改定情報・公共労務金額の上昇率(単価決定時と比較した数字)）</li> <li>・ 人工、部材費、作業内容（畳張替え、クロス張替え〇円/m<sup>2</sup>）についての想定単価を作成し、協力会社とも共有する事で予算と実績のズレを最小化にする</li> <li>・ 建物ごとに修繕計画を立てて予算管理を行う</li> </ul>
2 入居者管理 について	<p>(1) ごみ部屋の解消について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 迷惑行為への対応として入居前に誓約書の提出を求める等、入口の段階で抑止力を働かせることが重要と考える</li> <li>・ 公平性に配慮した福祉的なサービスとの連携も重要と考える</li> <li>・ ごみは個人の財産であり、指定管理者では処分が困難であることから、保証人、緊急連絡先、親族等に連絡を取り、状況の解消を依頼する</li> <li>・ 専門の清掃会社の取引はあるが、入居者の了承がないと作業は出来ない</li> <li>・ 解消策としては、ゴミ部屋の把握。市との相談。張り紙→訪問など地道な対応が必要と考える</li> <li>・ 入居時の規約を見直す</li> </ul>
	<p>(2) 入居者が死亡したときの対応について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間では身寄りの無い方と契約する場合に保証会社を使うのが主流であり、遺品を含む残置物の撤去が済むまで賃料は保証される</li> <li>・ 遺品は約款に基づき借家人賠償保険（50万円まで）で対応、或いは保証会社が引き取る</li> </ul>

項 目	内 容
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本的には保証人、緊急連絡先、親族に連絡を取り、対応を依頼する（指定管理者側で不明な場合は、自治体に親族調査を依頼する事案もある）</li> <li>・ 親族の特定が困難である、または親族から相続放棄がなされた場合は指定管理者の業務の範囲で残材の処分を行う</li> <li>・ 毎年度の収入申告時に緊急連絡先を提出してもらい、万が一死亡した場合に連絡がつく方、手続き等をしてくれる方を更新している。その際、連絡先を友人にされると手続きの依頼がしにくいため、なるべく親族を記載するようにお願いしている</li> <li>・ 外部専門業者との連携を図り、速やかに手続き実施できるようにする</li> </ul>
<b>3 新たな業務について</b>	<p>(1) 空家募集事務について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在の業務量から費用の算出は可能である</li> <li>・ 市営住宅システムが利用できると費用の削減は可能である</li> <li>・ 審査については補助業務(送付された申込書の記載内容チェックと受付可否の判断、応募者からの電話対応等)のみを行い、入居者を決定するのは自治体の権限となる</li> <li>・ 全ての業務を行うことはできる</li> <li>・ 他市では抽選会を行う際に、公平性を考慮し、くじ等を引く者のみシルバー人材センターなど第三者に依頼しているところもある</li> </ul> <p>(2) 借上げ住宅返還事務について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既に入居者が移転することを認識（合意）しているのであれば、業務を行うことは可能である</li> <li>・ 借り上げ住宅の返還事務については、行政が直接行うことが多く、指定管理者が業務を担うことは少ない (指定管理が行う事例：説明会・支援窓口・引越業務等)</li> <li>・ 他市でも対応の実績有り</li> <li>・ 他市では団地内に常駐する人を設け、書類の受付や説明を行っていた。また、平日の夜間（19時～21時頃）、休日（13時～15時頃）にも説明会を行っていたため、人件費が別途かかった</li> </ul>
<b>4 業務内容の評価について</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定量的な評価が可能な仕組みであるなら良い</li> <li>・ 評価のために、指定管理者に情報整理や事務作業が発生するのは本末転倒である</li> <li>・ インセンティブ制度の導入は業務モチベーション向上につながるものであり、導入は望ましいと考える</li> <li>・ 収納率が前年比とどうなっているか空家の修繕件数の設定計画修繕（給湯器交換）の件数設定が良いと考える</li> <li>・ 省エネ、設備改修における水光熱費削減のインセンティブ設定良いと考える</li> </ul>