

指定管理者総括調書（令和4年度）

（様式23-1）

基準日：令和5年3月31日

施設名	大牟田市営住宅		
担当部署	都市整備部 建築住宅課	電話番号	0944-41-2787

I 指定管理者の情報

指定管理者名及び代表者名	株式会社モトムラ 代表取締役社長 本村 亮		
指定管理者の所在地	大牟田市船津町236-1		
指定期間	令和元年 ~ 令和5年	選定方法	公募
指定管理者種類	<input checked="" type="checkbox"/> 市内企業 <input type="checkbox"/> 市外企業 <input type="checkbox"/> NPO・ボランティア団体等 <input type="checkbox"/> コミュニティ組織等 <input type="checkbox"/> 財団法人・社団法人・社会福祉法人・医療法人・学校法人 <input type="checkbox"/> その他		
業務の範囲	①入居者募集及び入居、退去等に関する業務 ②市営住宅等の維持管理に関する業務 ③収納及び滞納整理に関する業務 ④市営住宅の適正な使用の確保に関する業務 ⑤前4号に掲げるものの外、施設の設置目的を達成するために市長が必要と認める業務		

II 施設の情報

所在地	大牟田市市内約2,700戸		施設の設置目的	健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること
設置年月		増改築年月		
施設の設置根拠	公営住宅法、大牟田市営住宅条例			
施設の概要	敷地面積		m ²	
	延床面積		m ²	
市営住宅(公営住宅・改良住宅)2,719戸、 駐車場1,846台 集会所22箇所、 受水槽10箇所 浄化槽6箇所、 エレベーター15基 (令和5年4月1日現在)				
実施事業の概要	市指定事業	<ul style="list-style-type: none"> ・入居関係業務 ・退去関係業務 ・家賃決定関係業務 ・家賃等収納業務 ・滞納整理及び法的措置に関する業務 ・駐車場管理関係業務 ・入居者等対応業務 ・修繕業務 ・建替事業又は用途廃止関係業務 ・市営住宅管理システム入力業務 ・自治会等支援業務 	休館日 日・祝日(センターの休業日) 開館時間 8:30~17:30(センターの営業時間)	
	自主事業	・見守りシステム		
料金	利用料金制度	<input type="radio"/> 有 <input checked="" type="radio"/> 無		

III 施設の利用状況

施設利用状況等の推移	区分		30年度実績	R1年度実績	R2年度実績	R3年度実績	R4年度実績
	開館日数	単位	日	292	289	292	293
施設の総利用者数等	単位	人	5,638	5,844	4,636	4,423	4,371
個別事業における利用状況等の推移							
利用料金収入	施設の利用料金収入	単位	千円				

IV モニタリング結果
管理運営評価シートの結果

評価結果	299点 / 350点	<table border="1"> <tr> <td>I 施設の運営</td> <td>179点 / 210点</td> </tr> <tr> <td>II 施設の管理</td> <td>100点 / 115点</td> </tr> <tr> <td>III 継続性・安定性</td> <td>12点 / 15点</td> </tr> <tr> <td>IV その他</td> <td>8点 / 10点</td> </tr> </table>	I 施設の運営	179点 / 210点	II 施設の管理	100点 / 115点	III 継続性・安定性	12点 / 15点	IV その他	8点 / 10点
	I 施設の運営		179点 / 210点							
II 施設の管理	100点 / 115点									
III 継続性・安定性	12点 / 15点									
IV その他	8点 / 10点									
	(平均点: 4. 3点)									

モニタリング項目に関するコメント

	コメント
I 施設の運営	<p>緊急的な対応に備え、24時間365日職員を配置しており、夜中の電話依頼についても対応し、いずれも住民サービスの向上に繋がっている。</p> <p>また、自主事業の「見守りシステム」では、応答がない入居者に電話連絡や訪問で安否確認している。安否が確認できない場合は、緊急連絡先の親族や地域包括支援センター等の支援者など各方面への連絡等を行うなど市では対応が難しい所で尽力している。</p> <p>管理の面では家賃・駐車場の使用料の収納率は常に98%以上をあげており、団地運営の面でも新型コロナウイルス感染拡大防止により中止している自治会が多い中、開催している自治会活動には積極的に参加し地域活動の活性化にも大きく貢献している。</p> <p>また、東部地区市営住宅建替事業に伴う、高泉市住の建替移転業務では、移転者へのサポートや説明会等、市職員と連携し移転団地の住民の方とコミュニケーションをとり、スムーズな移転準備を行うことが出来た。その際に入居者に必要な情報は、チラシを作成し全戸配布や掲示板へ掲示を行うなど、随時素早く対応している。</p>
II 施設の管理	<p>個人情報の保護・管理に関しては適切に管理し、プライバシーマークを取得している。</p> <p>各種保守点検は、自社対応及び専門業者に再委託され適正に実施されている。</p> <p>消防計画に沿って、自治会や入居者の協力を得ながら防災訓練を実施している。</p> <p>業務の改善・向上に関しては年に1回アンケートを取り入れ住民の声を取り入れるようにしており、毎月業務報告とともに市役所職員との協議を行い市営住宅の現況の把握と情報の共有と問題の解決に努めている。</p>
III 継続性・安定性	<p>財務諸表を分析した結果、財務状況は良好であり、今後の継続的なサービス提供が可能な状況であると判断できる。</p>
IV その他	<p>各種文書及び広報・広告媒体等に指定管理者名を適正に表示して広報活動を行い、かつ、業務の間は名札等を着用し、入居者等に対して業務に携わっていることを明らかにしている。</p>

総 評

<p>9年間指定管理者を行ってきた経験と知識を活かして期待以上の成果を上げている。</p> <p>高泉市住の建替移転業務については、移転対象者の説明会等への参加率も高く、関係機関との連携により滞りなく進めることが出来た。収納の面でも例年どおり98%以上の収納率を上げており、レベルを落とすことなく達成できた。</p> <p>コミュニティの活性化においてはコロナで開催していない自治会もあるなか、地域包括支援センターや関係機関と連携をして団地コミュニティの活性化と住民のサポートに徹していた。その延長で市住内の高齢者の変化を読み取り、細かな訪問を他関係機関と行い、住民の生活にも目を向けていた。</p> <p>また、緊急時の対応でも住民の生活を優先して、24時間対応の修繕等にも懸命に取り組んでいた。</p> <p>自主事業である、見守り電話サービスで住民の安否を確認するだけでなく、住民の健康の変化も感じ取って体調を把握し、関係機関に繋いで見守りを行っている。</p> <p>今回、総合的に業務を確認して、適正な管理運営がなされていると判断する。</p>
