

指定管理者総括調書（令和５年度）

基準日 令和 6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	☒ 市内企業 ☐ 市外企業 ☐ NPO・ボランティア団体等 ☐ コミュニティ組織等 ☐ 財団法人・社団法人・社会福祉法人・医療法人・学校法人等 ☐ 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		
施設の概要	市営住宅(公営住宅・改良住宅)2,662戸、 駐車場1,922台 集会所22箇所、 受水槽10箇所 浄化槽5箇所、 エレベーター15基 (令和6年4月1日現在)				
実施事業の概要	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)	
	必須事業	・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			
		提案事業	・見守りシステム		
料金	利用料金制度	☐ 有 ☒ 無			

III 施設の利用状況

施設利用状況等の推移	区分			R1年度実績	R2年度実績	R3年度実績	R4年度実績	R5年度実績
	開館日数	単位	日	289	292	293	293	292
	施設の総利用者数等	単位	人	5,844	4,636	4,423	4,371	4,546
	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	289点 / 345点 (平均:4.2点)	Ⅰ 施設の運営	174点 / 205点
		Ⅱ 施設の管理	95点 / 115点
		Ⅲ 継続性・安定性	12点 / 15点
		Ⅳ その他	8点 / 10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	センターの運営において本来定めていた月曜から金曜のセンターの営業だけでなく土曜日の営業も行っている。社員の研修や入居者の苦情対応などは例月会議にて報告を受け、迅速に対応していた。 自治会等活動においては、ふらっとを拠点としながら移転された方々の不安や悩みの相談対応や新住宅でのコミュニティ形成・自治会運営などを支援し、移転完了後の高泉住宅の団地運営に尽力していた。また、新地町住宅においては、1～5棟で独立していた自治会の統合や新自治会設立に協力していた。 自主事業である「見守りシステム」の活用により入居者の体調変化なども逐一確認し、異常があれば訪問等の対応を行っていた。 入居者に必要な情報はチラシ等を作成し、周知を行っていた。 家賃等については、滞納者への個別訪問や電話での催促を行い、指標としている収納率98%を超え98.35%となった。
Ⅱ 施設の管理	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。 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。 業務の改善・向上に関しては年に1回アンケートを実施し、入居者の声を取り入れるようにしており、例月会議にて市営住宅の現況の把握や情報の共有、問題の解決に努めている。
Ⅲ 継続性・安定性	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。
Ⅳ その他	各種文書及び広報・広告媒体等に指定管理者名を表示して広報活動を行い、かつ、業務時間中は名札等を着用し、入居者等に対して業務に携わっている。 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。

総 評
令和5年度は高泉住宅建替に伴う入居者移転が完了する年であり、全ての入居者が予定通り6月に移転が完了しスムーズに処理が行えた。 延寿苑や未来共創センターと連携し、入居者の悩みや不安の解消に努め、大きな問題もなく終了することが出来た。また、三里町・千代町住宅の移転に関しても入居者ときめ細やかな協議を進め、予定通り令和5年度内での移転を完了させたことに対してはとても高い評価をしている。 納付指導の強化や訪問による徴収により、収納率は家賃・駐車場共に98%を超えた。次年度は滞納者への対応を強化し、適正な収納につながるよう努められたい。 休館日、夜間等の緊急時の対応に関しては、電話対応を行い、必要があれば現場に向かうなど入居者の生活に寄り添った管理を行っている。 以上の点より令和5年度においては適正な管理運営がなされていると判断する。