

指定管理者総括調書（令和 6 年度）

基準日 令和 7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6年	～	令和10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・学校法人等 <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市営住宅の適正な仕様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	
市営住宅(公営住宅・改良住宅)2,660戸、 駐車場1,834台 集会所22箇所、 受水槽10箇所 浄化槽3箇所、 エレベーター15基 (令和7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	<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 		
	提案事業	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅管理人の配置に関する業務 ・入居者の安否確認に関する業務 ・入居者の生活支援業務 ・一般社団法人 大牟田市営住宅入退去支援センターの管理・運営 ・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			R6年度実績	R7年度実績	R8年度実績	R9年度実績	R10年度実績
	開館日数	単位	日	291				
	施設の総利用者数等	単位	人	4,257				
	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	290点 / 345点	I 施設の運営	175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	<p>営業時間は適正であり、8時30分から17時30分までと市役所の開庁時間よりも長く営業している。また、土曜営業も実施。24時間365日職員を配置することにより、夜間の入居者からの電話依頼も可能となっている。</p> <p>入居者からの相談や依頼に関しても、迅速に現地に向かい解決に務めている。また、入居者の精神面や健康面などに関することは延寿苑や未来共創センターと連携をしながら関係機関につなぐなどして入居者の安心・安全な暮らしを保つことが出来るよう寄り添いながら尽力している。</p> <p>家賃収納に関しては、滞納者に対して個別訪問や面談、電話を繰り返し行うことにより指標としている98%を家賃・駐車場ともに上回り収納率の向上につながっている。</p> <p>自治会支援においても、昨年から引き続き新地町住宅の自治会支援をはじめ、各住宅の現状や課題を分析しそれぞれの住宅に合わせた支援を行っており、近隣の医療・福祉関係担当者との連携も深めている。</p>
II 施設の管理	<p>各種保守点検は、自社対応及び専門業者に再委託され実施されている。防火管理者の資格を有する者は4名勤務している。消防計画に基づく訓練は、入居者がより参加しやすいように動画での研修を交えることで参加率の向上につながっている。</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、今後も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・広告媒体等には指定管理者名と連絡先が記載されており、業務中は名札を着用し業務に携わっている。</p>

総 評

令和6年度は、入居者アンケートにおいて株式会社モトムラの市営住宅管理業務周知度が95%と過去最高になり、入居者の中でも指定管理者の存在が定着している。また、白川住宅、平原町住宅の移転に関しても入居者ひとりひとりに合わせた対応をし計画を立てることによりスムーズに移転が完了するよう取り組んでもらっていた。収納率に関しても、滞納者に関して根気強く訪問や電話での催促を行うことにより家賃・駐車場ともに98%以上となっている。緊急修繕及び緊急対応においては24時間、365日対応可能としており、迅速な対応を実施していた。入居者の様子の変化や体調不良にも気づき、個別に対応し必要があれば関係する地域包括支援センターや福祉事業所につなげている。

以上の点よりR6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。