

指定管理者総括調書（令和元年度）

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	大牟田市汐屋町5番地8		
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2,800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)2,792戸、駐車場1,839台 集会所21箇所、受水槽7箇所 浄化槽10箇所、エレベーター13基 (令和2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)	
	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 			
	自主事業	<ul style="list-style-type: none"> ・見守りシステム ・自動安否確認電話システム 			
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		H27年度実績	H28年度実績	H29年度実績	H30年度実績	R元年度実績
	開館日数	単位	日	294	294	293	292
施設の総利用者数等	単位	人	6,195	5,937	5,521	5,638	5,844
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	283点 / 355点	<table border="1"> <tr> <td>I 施設の運営</td> <td>168点 / 210点</td> </tr> <tr> <td>II 施設の管理</td> <td>95点 / 120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	168点 / 210点	II 施設の管理	95点 / 120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		168点 / 210点							
II 施設の管理	95点 / 120点									
III 継続性・安定性	12点 / 15点									
IV その他	8点 / 10点									
	(平均点: 4.0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	営業時間、休業日及び職員配置については、募集要項以上に実施されており、入居者アンケートでは、土曜日開設を便利と回答している割合が86%と高く、住民サービスの向上に繋がっている。また、緊急的な対応に備え、24時間365日職員を配置しており、入居者等から依頼を受けて20分以内に現場に駆けつけ即日対応を基本とし、夜中の電話依頼についても丁寧に対応している。 自治会等支援業務については、サロン等に積極的に参加しており、自治会研修会(市と共催)及び意見交換会を開催して自治会組織の強化に努め、自治会の円滑な運営を支援している。建替移転の高泉C棟については、有明高専等の関係団体と連携し移転対象者との意見交換会やイベント等を行いながら、自治会の設立及び運営を支援している。 収納率については、家賃・駐車場共に目標の収納率98%を達成した。
II 施設の管理	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。 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、再委託分については、年度当初に書面により市の承諾を得ている。 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。
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適正に表示しており、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。

総 評

平成31年度に更新を行い指定管理者による管理運営6年を経過した。これまでの実績を活かし、諸手続の他、東部市営住宅の建替え移転に伴う説明会や抽選会等スムーズに行うことができた。
コミュニティの活性化については、サロン実施等により団地へ出向くことで、住民の様々な問題点の把握や解消、良好な関係作りに努めている。また、地域包括支援センター等関係機関と連携しながら関係者会議やケース会議を開催し、問題の把握を行い迅速な問題解決に繋がるよう努力している。
収納率目標98%については、滞納者への適切な指導の強化や訪問による徴収により、家賃・駐車場共に達成できた。滞納整理に関する体制の見直しや市との打ち合わせ等を定期的に行い、収納率100%に期待したい。
自主事業の見守り電話サービスは、安否確認できなかった翌朝に確認の電話を入れるなど早期対応を行っている。また、その後の訪問により室内で倒れている住民を早期発見できたりと一定の成果を挙げている。
一部の業務に改善点が見受けられたが、業務全般にわたり、仕様書や基本協定書に沿って概ね適正な管理運営が行われていると判断する。