

指定管理者総括調書（令和3年度）

基準日：令和4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番地1		
指定期間	令和元年	～	令和5年
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7箇所 浄化槽6箇所、エレベーター14基 (令和4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 		
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		H29年度実績	H30年度実績	R元年度実績	R2年度実績	R3年度実績
	単位	日					
開館日数	単位	日	293	292	289	292	293
施設の総利用者数等	単位	人	5,521	5,638	5,844	4,636	4,423
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 / 355点	<table border="1"> <tr> <td>I 施設の運営</td> <td>173点 / 210点</td> </tr> <tr> <td>II 施設の管理</td> <td>96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	173点 / 210点	II 施設の管理	96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		173点 / 210点							
II 施設の管理	96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: 4.1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、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、市営住宅管理センターの土曜日開設を便利と回答している割合が85%となっている。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、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>自治会等支援業務については、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、各住戸に訪問したり、一部の団地では、オンラインで住民とスタッフが会話をする機会を設け喜ばれる等、入居者に寄り添う支援を行っている。</p> <p>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い安否確認を行っている。</p> <p>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> <p>収納率については、滞納者に対し、電話や戸別訪問を継続して行うこと等により、目標の98%を家賃・駐車場共に上回り、収納率99%以上を達成することが出来た。</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行い、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>通常の清掃に加え、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、消毒用アルコールの設置、アルコールによる1日3回の清掃、使用済みボールペンのアルコール消毒等感染対策に努めている。</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おり、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>令和元年度に更新を行い指定管理者による管理運営8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鍵渡し説明会や移転関係手続等スムーズに行うことができた。</p> <p>コミュニティの活性化については、新型コロナウイルス感染拡大防止のためサロン等開催困難な状況になったが、一部では、関係機関と連携しながら生活の困りごとを相談できる場を開設し、困り事が迅速に解決した事例もあった。また、地域包括支援センターや医療機関の支援者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、入居者それぞれの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。</p> <p>収納率目標98%については、納付指導の強化や訪問による徴収により家賃・駐車場共に99%を達成できた。これは、データが残っている平成8年以降では、初めてのことで優れた実績をあげている。今後さらに滞納者への適切な指導や滞納整理体制強化を行い、収納率向上に期待したい。</p> <p>市営住宅の老朽化に伴う設備等の修繕や、空き家等の増加に伴う除草やハトネット設置等の費用が増大する中、住民サービスを最優先して、緊急修繕等に懸命に取り組んでいる。</p> <p>自主事業の見守り電話サービスは、電話による安否確認であるが、確認ができない場合は訪問し、高齢により生活に支障が出ている等入居者の異変に気づき、関係機関と生活課題を共有することで一定の成果を挙げている。</p> <p>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。</p>
