

羽咋市営住宅の指定管理者制度導入に係る サウンディング型市場調査結果について

羽咋市では、昭和51年に市営はまなす団地を建築し、低額所得者に対して低廉な家賃で住居を提供しているほか、平成22年には独立行政法人雇用・能力開発機構より御坊山及び島出定住促進住宅を取得し、市内への定住促進に活用しています。

なお、羽咋市公共施設等総合管理計画では、保有する公共施設等の民間との連携、民間活力の活用を進めることとしていることから、市営はまなす団地、御坊山及び島出定住促進住宅について、指定管理者制度の導入を検討しています。これらの住宅について、市場性の有無や公募条件などを把握・整理するため、直接民間事業者の皆様から様々な提案や意見をお聞きすることを目的としてサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

参加事業者の皆様から、さまざまなご意見・ご提案をいただきましたが、各事業者のアイデア・ノウハウなど知的財産保護の観点から詳細については公表を差し控えており、今回公表する内容については、参加事業者から了承を得たものとなっています。

1 調査の経過

- ①実施要領の公表 : 令和4年10月19日(水)
- ②意見・提案の受付 : 令和4年10月19日(水)～11月17日(木)
- ③個別サウンディング : 令和4年11月18日(金)～12月12日(月)
(対面またはWeb形式)

2 参加事業者 2法人(法人名は非公表)

3 主な意見

対話事項	主な意見概要
1. 指定管理者制度導入の可能性について	市営はまなす団地・御坊山及び島出定住促進住宅
	①条件等が満たされれば指定管理者制度導入の可能性はある。
	市営はまなす団地
	①公営住宅法の制限が厳しいため、現時点では、市営はまなす団地の管理は難しい。
2. 【事業条件】望ましい事業条件(事業期間、スケジュール等)について	御坊山及び島出定住促進住宅
	①導入を望むが、指定管理よりも市から住宅の譲渡を行い、自らが所有する方が管理運営を行いやすい。
	市営はまなす団地・御坊山及び島出定住促進住宅
	①「市営団地」と「定住促進住宅」を分けずに一つの事業範囲とした方が良い。
	②指定管理者制度を導入しても市の業務がゼロになるわけではなく、どうしても市でしか出来ない業務は残る。公募時には市と指定管理者の業務区分を一覧表にして明示する必要がある。
	③施設管理として、業務仕様書、施設一覧(所在、管理戸数、構造、建設年、給水区分他)、点検一覧(点検内容、委託先等)、修繕一覧(修繕内容、件数、金額等)が必要。

	<p>④入居管理として、滞納件数、督促件数、現金納付件数等が必要。</p> <p>⑤事業期間は最低でも5年間は必要。</p> <p>⑥入居者が来訪するための独立した店舗（事務所）を新たに設ける場合は、その賃料や光熱費等が別途必要。店舗（事務所）として、市庁舎の一部の使用や定住促進住宅の集会所等の使用が認められれば、事務所経費分の削減は可能。</p> <p>⑦収納率が上がったことに対する金額面でのインセンティブがあることが望ましい。</p>
	御坊山及び島出定住促進住宅
	①業務や条件の詳細は今後協議させてほしい。
3. 【関心度合】 本事業への参画の可能性について	市営はまなす団地・御坊山及び島出定住促進住宅
	①参画の可能性はあるが、一定程度の利益が見込める委託費が提示される必要がある。
	御坊山及び島出定住促進住宅
	①非常に関心がある。石川県内においても同様な物件を管理運営しており、地域の需要に対応した住宅供給により着実に稼働率を向上させている。
4. 【関心度合】 事業実施にあたり市へ期待する支援や配慮して欲しい事項について	市営はまなす団地・御坊山及び島出定住促進住宅
	①指定管理者制度を導入したからと言って、現在の入居条件、退去時における入居者が負担する修繕内容、家賃滞納に対する督促の方法等は急に変えることはできない。業務仕様書等を作成する場合は、現状を基本として、改めたい点を明確にした上での作成が必要。
	②団地自治会や団地が所在する町会との協議が必要になった事案については、市の協力が必要。
5. その他自由意見について	市営はまなす団地・御坊山及び島出定住促進住宅
	①ある程度の規模の鉄筋コンクリート造の建物なので、建築士等の有資格者が募集要項の要件に必要。また、公営住宅とはいえ賃貸住宅には変わらないので、賃貸住宅管理業者登録等の要件が必要。