

令和7年11月7日

羽咋市復興公営住宅等の指定管理者制度等の導入に係る サウンディング型市場調査結果について

羽咋市では、令和6年能登半島地震により住宅を失った被災者向けに、令和8年秋の入居開始を目指し復興公営住宅の整備を進めています。また、市営はまなす団地を昭和51年に建築し、低額所得者に対して低廉な家賃で住居を提供しています。復興公営住宅の供用開始後は、市営住宅の管理戸数が増加することから、より効率的な行政サービスを提供するため、指定管理者制度の導入を検討しています。そのほか、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ており、管理運営についても民間との連携、民間活力の活用を検討しています。

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7年7月18日（金）
- ②意見・提案の受付 : 令和7年7月18日（金）～8月4日（月）
- ③個別サウンディング : 令和7年8月7日（木）～8月26日（火）
（対面 または Web 形式）

2 参加事業者3法人（法人名は非公表）

3 主な意見

対話事項	主な意見概要
指定管理者制度導入の可能性について	市営住宅・定住促進住宅 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。
事業条件 ・望ましい事業条件（事業範囲、事業期間、スケジュール等）について ・想定する事業範囲について	市営住宅・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よい。 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。 ④事業期間は最低でも5年間は必要。 ⑤入居者が来訪するための独立した店舗(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。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必要。 ⑥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。 ⑦契約手続き関連は羽咋市、施設管理や入居者対応関連は指定管理者で実施する。 ⑧軽微な修繕や原復は、一定金額までは裁量を頂きたい。
関心度合 ・本事業への参画の可能性について	市営住宅・定住促進住宅 ①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。 ②指定管理者制度導入には住宅管理システムの導入が必要。 市営住宅 非常に関心がある。全国の物件で実績があり、徹底的なコスト管理及びプロフェッショナルによる工事監理を行い、遵法性・安全性・快適性を重視した持続可能な建物を維持している。 定住促進住宅 非常に関心がある。旧雇用促進住宅の深い知識と経験も有している。
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	市営住宅・定住促進住宅 ①入居者が来訪するための事務所として、公営住宅の一部を使用したい。 ②指定管理者の導入など、既存入居者にとっては不安要素が強い事案であるので導入後の賃貸住宅の運用方法に関し、既存入居者の方々や自治会・町内会へ説明を行う時は市の協力をお願いしたい。
定住促進住宅の譲渡について ・可能性はあるか ・家賃など住人の条件に変更が生じるか	定住促進住宅 ①譲渡の可能性なし ②非常に関心がある。旧雇用促進住宅を全国で買い取りを行い運営しており、石川県内においても物件を管理運営している。 ③関心はある。現在の入居者は継続での入居は可能
その他自由意見について	市営住宅・定住促進住宅 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りのない、賃貸住宅管理業者登録等の要件が必要。