

市営住宅等の管理業務にかかるサウンディング調査実施要領

1 調査の目的

福島市営住宅等の管理における指定管理者制度の導入に向け、施設管理及び入居者サービスの向上を図るための運営方法等について、様々な視点から民間事業者の皆様のご意見・ご提案を伺いたく調査を実施します。

本市では、指定管理者制度の導入により、次のような効果を期待しています。

(1) 建物管理・入居管理の効率化

民間の事業運営手法を活用した業務処理により、管理運営の効率化を図るとともに、コスト意識を持った経営管理により管理経費の節減を期待しています。

(2) 入居者及び入居希望者の利便性・サービスの向上

民間のノウハウ活用により、入居募集案内の利便性向上や多様化するニーズに対応した事業実施など、住民サービスの向上を期待しています。

(3) 福祉施策との連携

入居者のうち、65歳を超える入居者が全体の約41%と高齢化が顕著となっているため、見守りなど福祉施策と連携が図られることを期待しています。

(4) 地元密着・地域連携

新たな発想による事業実施により、地域溶け込み型の団地としてコミュニティーが活性化し、地域の中で新たな関係性が形づくられることを期待しています。

2 調査の概要

調査内容	市営住宅等の指定管理者制度導入に関して導入可能な取り組みや事業要件及び参入意向等に関する調査
主な調査項目	①参入意向や参入するにあたっての障壁 ②参入する場合の対応可能な管理業務 ③管理コストを低減するためのアイデア ④入居者の高齢化対応に関するアイデア ⑤共益費の徴収対応に関するアイデア ⑥その他管理業務における実績 ⑦ご意見・ご要望
対象者	本参加者は、市営住宅等の管理業務に関するサウンディング調査の内容・目的を理解し、本事業へ参画する意思を有する市内外の法人または法人グループとします。 ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。 (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定により、一般競争入札の参加を制限されている者 (2) 福島市暴力団排除条例(平成24年福島市条例第10号)に規定する暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者

3 福島市営住宅等の状況及び指定管理業務の想定

(1) 福島市営住宅等の状況

①管理戸数

令和6年2月末日現在の管理戸数は、4,097戸で、市営住宅が3,705戸、改良住宅や特別市営住宅などその他の住宅が392戸となっています。

ア 住宅種類別

	市営住宅	改良住宅	3種住宅	特別市営住宅	合計
管理戸数	3,705	290	5	97	4,097
入居戸数	2,255	182	1	54	2,492

イ 構造別

	耐火構造	木造	ブロック造	R C造	合計
1階		46	561		607
2階		38	184	8	230
3階	186				186
4階	824				824
5階以上	2,250				2,250
合計	3,260	84	745	8	4,097

ウ 建築年度別

	S40以前	S41～S50	S51～60	S61～H7	H8以降	合計
管理戸数	484	1,333	1,142	758	380	4,097

②入居者の年齢

令和6年2月末日現在の入居者は4,541人で、65歳を超える入居者は1,884人で全体の約41%となっています。

入居者数	～64歳	前期高齢者 (65～74歳)	後期高齢者 (75歳～)
4,541人	2,657人 (58.5%)	864人 (19.0%)	1,020人 (22.5%)

(2) 指定管理業務の概要（現時点での想定）

市が行うべき業務（家賃の強制徴収（訴訟等）、各種決定・承認・許可等の行政判断が必要な業務）以外は、原則、指定管理者業務への移行を想定しています。

なお、家賃収入を指定管理者の収入にすることは不可となっています。

詳しくは、【別紙1】福島市営住宅等の管理に関する標準業務仕様書をご参照ください。

4 実施スケジュール

実施時期	内容
令和6年4月4日(木)	実施要領の公表
令和6年4月4日(木)～4月17日(水)	実施要領に対する質問受付及び対応
令和6年4月4日(木)～4月25日(木)	サウンディングの参加申込
令和6年4月4日(木)～4月30日(火)	提案書の受付期間
令和6年4月4日(木)～5月10日(金)	個別対話の実施
令和6年5月中旬頃	実施結果の公表

5 サウンディング調査の流れ

(1) 質問の受付および対応（希望者のみ）

本調査に関する質問がある場合は、「質問書」（別紙2）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。質問への回答は、質問者名を除き、質問内容とともに福島市ホームページで随時公表します。

【受付期間】 令和6年4月4日(木)～4月17日(水)午後5時まで

【対応期間】 同上

【問合せ先】 k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp

(2) サウンディングの参加申込

参加を希望される事業者は、「サウンディング参加申込書」（別紙3）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。また、件名を「サウンディングの参加申込（市営住宅等）」としてください。

【受付期間】 令和6年4月4日(木)～4月25日(木)

【申込先】 k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp

※持参を希望される場合は、事前に下記の問い合わせ先までご連絡ください。

(3) 提案書の提出

提案書を提出される事業者は、「提案書」（別紙4）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。また、件名を「サウンディングの提案書提出（市営住宅等）」としてください。

【受付期間】 令和6年4月4日(木)～4月30日(火) ※期限厳守

【提出先】 k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp

※持参を希望される場合は、事前に下記の問合せ先までご連絡ください。

(4) サウンディング（個別対話）の実施

「提案書」に基づいて幅広く意見交換を行う場として、提案事業者との個別対話を予定しています。「サウンディング参加申込書」（別紙3）に希望日時をご記入ください。希望日時を踏まえて調整させていただきます。

実施手段については、WEB 面談を原則としますが、対面による面談も可能です。

【実施期間】令和6年4月4日(木)～5月10日(金)

午前9時から午後5時の間（土、日、祝日を除きます）

6 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、福島市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護に配慮し、公表にあたっては、事前に参加者へ内容の確認を行います。

【公表時期】令和6年5月中旬

7 留意事項

(1) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に関する費用（書類作成、対話等への参加費用等）については、参加者の負担とします。

(2) 参加事業者の扱い

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

また、今後、市営住宅等管理における事業者の公募を行う場合に、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

本調査でご意見・ご提案いただいた内容は、今後の管理手法を検討・決定する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を行う場合があります。

8 問合せ先

〒960-8601

福島市五老内町3番1号

福島市都市政策部住宅政策課 住宅政策係 担当：安西

E-mail：k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp

TEL：024-525-3734 FAX：024-533-0026

※電話問合せの場合、土、日、祝日を除く午前8時30分から午後5時15分までとします。