

市営住宅の管理業務にかかるサウンディング調査結果概要

福島市営住宅の管理業務にかかるサウンディング調査の結果を取りまとめましたので、概要を公表します。

1 調査目的

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した。

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 調査結果

(1) 実施期間 : 令和6年4月4日(木)～令和6年4月30日(火)

(2) 募集方法 : ホームページ等で公募

(3) 提案書を提出した事業者数 : 2事業者

(4) 提案書の提出のあった2事業者と個別対話を行った結果、以下のような意見がありました。

【2事業者共通】

- 参入を希望する。
- 管理戸数が一定以上(2,000戸程度)ないと、採算が合わないことが想定されるため、1社での管理が望ましい。
- 空室の修繕等に関しては、市内の小規模修繕業者に依頼することも予定している。

【個別意見】

①建物管理・入居管理の効率化に関して

(A社)

- 管理コストを低減するために、全国展開する事業者ならではのスケールメリットを生かした一括発注などが可能である。

(B社)

- 管理コストを低減するために、フレックスタイム制度などを活用し、繁忙期、閑散期に合わせた勤務時間及び人員調整したシフト作成が可能である。

②入居者及び入居希望者の利便性・サービスの向上に関して

(A社)

- 災害時等突発的な緊急対応については、全国コールセンターにおいて24時間対応する。

(B社)

- 相談窓口については、庁舎内だけでなく、コールセンターのようなイメージで本社内でも対応できるようにする。

③福祉施策との連携に関して

(A社)

- 訪問や電話により見守り活動や、オートコールサービスの提供など、ニーズに合わせた事業を実施していく。

(B社)

- 担当職員に、看護師の資格を持つ職員の配置を予定しており、入居者へ福祉的サービス（こどもの急な体調の変化や高齢者の健康相談等）の電話対応が可能。

④地元密着・地域連携に関して

(A社)

- 自治会と連携しながら、イベントを企画・開催していくが、2回目以降については、自治会が主体で開催できるよう支援していく。

(B社)

- 高齢者に対して、健康教室等の講座など、集会所等で入居者を集めたイベント運営を行うとともに、学生ボランティアによる活動を促していく。

3 今後の対応

サウンディング調査により、民間事業者には参入の意向があり、指定管理者制度を導入することにより、本市が期待する効果が十分に得られることがわかりました。

今後、指定管理者制度の導入に向け、いただいた意見を参考にしながら、公募に向け仕様書を作成してまいります。