

市営住宅における指定管理者制度導入方針（案）



北海道登別市
令和6年 月

1 本方針について

本市では、厳しい財政状況や多様化する市民ニーズに対応するため、行財政改革推進プランを策定し、より一層の効果的・効率的な行政運営を進めてきました。

このような状況の中、行政が担っている公共サービスのうち、民間が行うことが効果的であるものについては、積極的に民間への委託化を検討することとしており、市営住宅においても、行政が対応する範囲や役割を見直し、入居者サービスの水準を維持・向上させるため、行財政改革の一環として民間活力の導入に関する検討を進めてきました。

この方針は、平成15年9月に「地方自治法の一部を改正する法律（平成15年法律第81号）」が施行され、地方公共団体が設置する公の施設の管理に民間事業者による指定管理者制度が導入されたことに基づき、市営住宅の管理・運営について効果的・効率的な管理運営、入居者サービスの向上に向けて指定管理者制度を導入するにあたっての方針を定めるものです。

2 施設の概要

○登別市営住宅等（令和6年4月1日現在）

| | |
|-----------|--|
| 名 称 | 登別市営住宅 |
| 管 理 戸 数 | 13団地1, 362戸（改良住宅1団地38戸を含む。） |
| 駐 車 場 | ・有料：5団地295区画（千代の台団地、桜木団地、幌別東団地1号棟、登別旭団地、登別温泉団地） ・無料：その他の団地 |
| 共 同 施 設 | 駐車場、児童遊園、広場、緑地、通路等 |
| 設 置 条 例 等 | 登別市営住宅条例、登別市営住宅条例施行規則 |
| 施設の設置目的 | 健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、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、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること（公営住宅法第1条より抜粋） |

3 管理業務の対象及び範囲

(1) 対象施設の名称及び所在地等 別紙1のとおり

なお、指定期間内に対象施設の増減があった場合は協議することとします。

(2) 管理業務の範囲

指定管理者が行う管理業務の範囲は登別市営住宅条例で定めるほか、必要に応じて協定書で定めます。なお、家賃等の決定や入居の許可等の市の権限にあたる業務、大規模修繕等の計画修繕等については、これまでどおり市が行います。

| 区分 | 市が行う業務 | 指定管理者が行う業務 |
|--------|--|---|
| 維持管理業務 | ・計画修繕（外壁改修等の大規模修繕） ・除却工事 ・用途廃止に係る移転先修繕 | ・経常修繕（小破修繕） ・保守点検（法定点検等） ・入退去修繕 ・緊急修繕（休日・夜間対応） |

| 区分 | 市が行う業務 | 指定管理者が行う業務 |
|---------|--|--|
| 入居者管理業務 | 市の権限にあたる業務 ・家賃等の決定 ・家賃減免、徴収猶予の決定 ・申請等に対する決定、許可 ・入居の決定、許可 ・法的措置 ・目的外使用の許可 | ・申請、届出等の受付 ・入居募集の実施 ・退去検査 ・苦情相談 |

4 募集の方法及び要件

公募により実施します。

公募にあたっては、市公式ウェブサイト及び広報のぼりバツ等により公表します。

公募の要件は、業務内容や管理の基準を具体的に定めた募集要項を定めます。

5 選定に関する基本的事項

(1) 選定方法

指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）により評価・選定を行います。

(2) 選定のための評価基準

指定管理者の選定にあたっては、市が指定管理者に支払う負担額の上限を示したうえで、「住民サービスの向上」や「適切な施設の運営及び維持管理」、「経費の効率的な活用」などの面から総合的に評価します。

また、地元事業者育成などの地元への貢献度などの視点から、修繕等を優先的に地元事業者へ発注することを選定時の評価項目として設けます。

評価基準は公募時に公表します。

(3) 選定委員会の設置

登別市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例等に基づき選定委員会を設置します。

(4) 評価・選定の手順

選定にあたっては、選定委員会において、応募資格を有する団体等によるプレゼンテーション及び質疑により行います。

市長は、選定委員会の報告を受け、指定管理者候補者を決定し、議会の議決を経たうえで指定管理者を決定します。

(5) 選定結果の公表

選定の結果については、評価結果及びその理由を公表します。

6 指定管理に関する基本的事項

(1) 指定期間 5年（令和7年4月1日から令和12年3月31日まで）

(2) 個人情報の保護（秘密保持義務） 保護義務あり

※個人情報の保護に関する法律及び登別市個人情報の保護に関する法律施行条例に基づき、個人情報を保護するための必要な対策の実施

(3) 利用料金制 採用しない

(4) 参考基準価格 公募時に公表する

※参考基準価格とは、市が指定管理者に支払う管理費用の目安として、施設の管理運営において実施すべき業務に必要な経費の想定額であり、修繕費や保守点検の委託料等のほか、人件費、管理事務費等の施設を管理するうえで必要な経費を含みます。なお、原則として参考基準価格を超える額の申請は不選定となります。

(5) 事業報告及び評価 毎年度、実施する

※指定管理者は、毎年度ごとに事業報告書を作成するほか、入居者の満足度等に関するアンケート等を実施し、その結果と併せて市へ提出します。

市は、指定管理者から提出された事業報告書及び入居者アンケート等をもとに管理運営状況を継続的に評価します。

また、指定管理者から定期的に修繕等に関する報告書を提出してもらい、適切な修繕がなされているか確認するとともに、地元事業者への発注状況を確認します。

7 今後のスケジュール

| 時期 | | 内容 |
|------|--------|------------------------------------|
| 令和6年 | 4月25日 | パブリックコメント実施（～5月24日まで） |
| | 5月上旬～ | 登別市営住宅審議会、入居者アンケートの実施 |
| | 6月上旬 | 観光・経済委員会（登別市営住宅条例の一部改正（案）について） |
| | 6月 | 令和6年第2回登別市議会定例会に登別市営住宅条例の一部改正（案）上程 |
| | 7月～10月 | 指定管理者の選定手続き |
| | 12月 | 令和6年第4回登別市議会定例会に指定管理者の指定議案上程 |
| 令和7年 | 1月～3月 | 指定管理者への引き継ぎ |
| | 4月 | 指定管理開始 |

施設の名称及び所在地等一覧（令和6年4月1日現在）

| 名称 | 所在地 | 竣工 年度 | 構造階層 | 棟数 | 間取り | 戸数 | 専用面積 | 備考 |
|------------|------------------|----------|----------------|----|---------------|-------|---|----------------|
| 千代の台 団地 | 新生町 3-13-1 他 | H30・R3 | R C (4F) | 1 | 2LDK | 56 | 57.96 m ² | 子育て支援住宅 |
| | | R4 | W(平屋) | 3 | 2LDK | 12 | 66.60 m ² | |
| 新生団地 | 新生町 2-17-1 他 | S55～S57 | R C (4F・5F) | 3 | 3DK 3LDK | 84 | 64.80 m ² ～68.50 m ² | |
| 桜木団地 | 桜木町 4-1-1 | H10～H14 | R C (5F) | 3 | 1LDK ～3LDK | 130 | 68.12 m ² ～79.00 m ² | |
| 柏葉団地 | 柏木町 4-24-35 他 | S58～S60 | R C (2F～5F) | 5 | 3LDK | 80 | 66.00 m ² ～68.70 m ² | |
| 柏木団地 | 柏木町 1-23-2 他 | S52・S53 | R C (5F) | 12 | 3DK | 288 | 57.60 m ² ～63.60 m ² | 用途廃止予定 |
| 千歳団地 | 千歳町 1-17-1 他 | S61・S62 | R C (5F) | 3 | 3LDK | 70 | 65.90 m ² | |
| 緑ヶ丘 団地 | 常盤町 3-26-1 他 | H1～H5 | R C (4F・5F) | 5 | 2LDK 3LDK | 96 | 56.00 m ² ～69.10 m ² | |
| 幌別東 団地 | 幌別町 8-9-2 他 | S47～S54 | R C (4F) | 15 | 3DK | 360 | 47.20 m ² ～62.30 m ² | |
| | | H19 | R C (4F) | 1 | 1DK ～3LDK | 44 | 63.20 m ² ～79.80 m ² | |
| 美浜団地 | 幌別町 4-11-9 他 | S49～S51 | CB(2F) | 8 | 2DK 3DK | 38 | 50.22 m ² ～59.99 m ² | 改良住宅 用途廃止予定 |
| 登別旭 団地 | 登別本町 1-18-7 他 | H24・H25 | W(平屋) | 4 | 2DK 2LDK | 16 | 56.31 m ² ～66.25 m ² | |
| 紅葉谷 団地 | 中登別町 219-28 | S42 | CB(平屋) | 5 | 2DK | 20 | 39.18 m ² | 用途廃止予定 |
| 登別温泉 団地 | 登別温泉町 247-1 | S51 | R C (4F) | 1 | 3DK | 24 | 55.40 m ² ～58.80 m ² | |
| | | H9 | R C (7F) | 1 | 2LDK ～3LDK | 28 | 68.29 m ² ～77.45 m ² | |
| 見晴団地 | 登別温泉町 177-1 他 | S57 | CB(2F) | 4 | 3LDK | 16 | 66.30 m ² | 用途廃止予定 |
| 計 13 団地 | | | | 74 | | 1,362 | | |

※RC：鉄筋コンクリート造、W：木造、CB：補強コンクリートブロック造