

浜松市営住宅指定管理者（R5～R9）の更新について

管理グループ

1 スケジュール

R4

- ・ 6月 第1回都市整備部指定管理者選定会議（以下、選定会議）
「選定基準」、「募集要項」の審議
公募開始：6/20(月)
市ホームページ「浜松市営住宅の指定管理者を募集します」
- ・ 7月 第2回選定会議：R3指定管理者の事後評価
- ・ 8月 公募締切：8/4(木)
第1回管理運営委員会：次期指定管理者の公募・R3事後評価の報告
- ・ 9月 第3回選定会議：書類審査及び面接審査により次期指定管理者の候補者を選定
仮協定書の締結
- ・ 11月 市議会議決
- ・ 12月 第2回管理運営委員会：次期指定管理者決定の報告

R5

- ・ 1月 引継ぎ（～3月：指定管理者が変更した場合）
- ・ 3月 基本協定締結
- ・ 4月 業務開始

2 都市整備部指定管理者選定会議

浜松市都市整備部所管における公の施設の指定管理の候補者の選定を公平かつ適正に実施するとともに、指定管理者の行った管理業務を適切に評価するため、庁内会議として都市整備部に都市整備部指定管理者選定会議を設置している。

1回(6月)選定基準・公募等決定、2回(7月)R3事後評価、3回(9月)次期候補者選定

委員長	都市整備部長
副委員長	都市整備部次長
委員	住宅課長
委員	施設の運営等に関して知識・経験を有する者（前回2名）
委員	施設の利用者代表等（前回1名）
委員(選定時のみ)	経営状況等に関する知識を有する者(前回1名)

3 次期指定管理者の仕様等

- ①事務所2箇所以上の継続（現在は、中区元城町、浜北区沼）
- ②国土交通省「公営住宅等日常点検マニュアル」による日常点検の実施
- ③募集案内に係る音声ガイダンス(時間外の電話案内)の新規実施
- ④次期指定管理者選定(R10～14)に現指定管理者(R5～R9)が応募する場合、R5～R8の指定管理事業の事後評価結果について、次期指定管理者選定時に現指定管理者の得点(加点・減点)として反映

令和3年度の住宅使用料等の収納状況について

1 これまでの収納状況

平成19年の浜松市債権管理条例の制定をはじめとした全庁的な債権管理の取り組みの中で、住宅課も未納解消への取り組みをすすめ、特に平成24年度以降、連帯保証人への滞納家賃の催促の強化したことで年々収納率が向上し、令和3年度まで連続して収納率が向上している。

【資料】住宅使用料(家賃)の年度別収納率一覧表

(単位：円)

区分		平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
現年度	調定額	1,147,635,825	1,098,663,277	1,078,782,912	1,053,613,736	1,016,231,210
	収納額	1,139,435,645	1,092,125,470	1,072,007,589	1,049,762,520	1,011,688,072
	収納率	99.29%	99.40%	99.37%	99.63%	99.55%
過年度	調定額	76,010,604	55,265,850	43,701,929	36,532,048	28,585,379
	収納額	21,314,831	15,986,088	13,651,333	11,742,085	8,942,110
	収納率	28.04%	28.93%	31.24%	32.14%	31.28%
年度計	調定額	1,223,646,429	1,153,929,127	1,122,484,841	1,090,145,784	1,044,816,589
	収納額	1,160,750,476	1,108,111,558	1,085,658,922	1,061,504,605	1,020,630,182
	収納率	94.86%	96.03%	96.72%	97.37%	97.69%

過年度調定額については、収納による減の他に、不納欠損、調定変更により減額する場合がある。

【参考】連帯保証人に対する主な滞納整理の内容

- 平成23年度後半より連帯保証人への催告書を「完納指導依頼通知書」から「連帯保証債務履行催告書」に変更した。これまでは催告指導や情報提供のみをお願いし、納付を求めることは少なかったが、連帯保証人も連帯債務者であることを意識づけ、積極的に電話や訪問催告などで折衝し、滞納分の請求や名義人への納付や自主退去の指導を促すなど、連帯保証人の責務を果たすよう強く依頼している。
- 令和2年度より民法改正により連帯保証人の負担額に極度額が設定されたため、これまで以上に早期着手し債権の健全化を図る。

2 今後の滞納額縮減への取り組み

- 令和3年度は法的措置として、支払督促1件、預金差押え1件を執行した。法的措置に限らず折衝指導により自主退去をさせるなどきめ細かな滞納整理を今後も実施していく。
- 初期滞納者の早期正常化のための催促を強化し、滞納の長期化を避けるため安定的な資力が確保されている給与所得者に対しては積極的に支払督促を実施していく。
- これまで実施してきた口座振替への切替えを推進するとともに、令和2年度より開始したコンビニエンスストア収納サービスによる納付の機会増加や利便性を活かし、滞納の縮減を図る。

第1回 浜松市営住宅管理運営委員会資料

北部住宅管理事務所

市営住宅集約移転の進捗状況について

1 市営住宅中田島団地

【現在までの経緯と今後の予定】

- ・昨年度、Fブロック入居者対象に移転に関するアンケート調査を実施。
- ・今年度、入居者説明会を実施。希望団地・移転希望時期のアンケートを実施中。
- ・アンケート結果を基に中田島団地、遠州浜団地、鷺の宮団地に移転先となる部屋を準備。抽選会を実施し、移転先を順次決定。

【移転説明会の実施】

- ・令和4年6月28日・30日に砂丘会館にて実施
- ・説明概要 「別紙1」参照。
- ・参加世帯数 延べ71世帯

【移転先募集スケジュール】

- ・市営住宅の募集予定 「別紙2」参照。
- ・市営住宅以外の移転については個別相談。

2 市営住宅湖東団地

【現在までの経緯】

- ・令和5年度までの移転計画 「別紙4」参照
- ・簡易耐火棟入居者の移転完了（令和4年度5月）。
- ・C3棟及びC10棟入居者の移転についての住人説明（個別訪問）。

【移転説明会について】

- ・C3、C10棟の移転については移転説明会を行わず、個別訪問と文書案内で移転先を決定する予定。

【移転先募集スケジュール】

- ・募集案内及び抽選会の予定は未定。
- ・今年度C-2棟を改修工事中。今年度中に移転部屋を決定。来年度始め（4月～5月末）移転予定。

中田島団地集約移転説明会概要（令和4年6月28・30日開催 砂丘会館2階ホール）

1 あいさつ

2 中田島団地集約事業の概要

- ・建物の老朽化と空家増加への対応として、中田島団地AブロックからFブロックに分け、砂丘会館中心エリアに集約化する計画。
- ・令和8年度までに移転先となる部屋を提供するよう準備。
- ・Fブロック移転終了後は、D、Eブロックの方の移転を進める。
- ・Fブロック→Aブロック中心、D、Eブロック→Bブロック中心に代替部屋用意。
- ・A、Bブロックの住棟についても外壁塗装・屋上防水工事を今後進める。

3 移転先・申込条件・移転補償費について

【移転の進め方】

- ・「浜松市営住宅整備事業決定通知書」を配布した。
- ・今後、移転先・移転日等が決定後、個別に移転交渉を行う。
- ・Fブロックの移転時期は令和4年度から令和8年度までの予定。

【移転先】

- ・移転先は「中田島団地」Aブロック及び「遠州浜団地」と「鷺の宮団地」の1,2階。
- ・年1回募集案内送付。各入居者希望のタイミングで申込。複数名希望時は抽選。
- ・中田島、遠州浜、鷺の宮以外の市営住宅を希望する場合は、個別相談。
- ・民間住宅物件は入居者自ら探していただく。

【移転補償費】

- ・移転補償費は最低でも32万円は用意する。
- ・民間住宅希望者も移転補償費を払う。移転補償費準備のため、賃貸借契約を結ぶ2か月以上前には北部住宅管理事務所に連絡必要。

【引越・片付け】

- ・引越や片付けは入居者で行っていただく。市で業者はあつせんできない。どうしても業者がわからない場合は、個別に相談にのる。
- ・自分で持込んだものは退去時に移動か撤去。退去修繕や退去に伴う掃除は不要。

【入居資格】

- ・今回集約移転だが、移転先の部屋に入居する際には入居条件を満たす必要がある。（連帯保証人、単身の身元引受人、滞納の解消等）
- ・1,2階の部屋は、高齢者・障がい者・今1,2階に住んでいる方のみ申込可。

4 今後の進め方について

- ・資料「市営住宅への移転スケジュール」に従い、今後のスケジュールを説明。

5 移転アンケートについて

- ・移転先と移転時期の希望を確認するためにアンケートを実施する。全員提出依頼。
- ・7月31日までに指定のドアポストに投函。欄外に意見を記入しても可。

6 その他

- ・Q&Aあり。それ以外の質問は北部住宅管理事務所でも個別に対応する。
- ・モデルルーム見学会 7月12,20日に実施。(D14-104号室)

《令和4年度 市営住宅への移転スケジュール》

6月28日または30日	説明会に参加
7月12日、20日	モデルルーム見学 D14棟104号室 7/12(火) 9時30分～12時、 7/20(水) 13時～16時
7月31日(日) 提出期限	移転意向アンケート(全員提出)
9月中旬	令和4年度入居 募集案内配布 <中田島6戸程度、遠州浜3戸、鷺の宮2戸予定>
10月末期限	入居申込書(入居資格があり、R5. 3. 1に移転出来る方) 提出
11月中旬	抽選会 抽選会に参加出来なければ後日抽選結果を発送 抽選会で入居者が決まらなかった部屋は随時募集に切り替え、R5. 3. 15まで継続募集
11月末～	当選者: 移転契約書類・入退去書類提出。敷金納付。
令和5年3月1日	【移転】 令和5年3月1日入居
移転完了後	移転補償費振込 現在の住宅の敷金還付

《令和5～9年度 市営住宅への移転スケジュール》

5月1日以降	募集案内配布 <中田島団地:20～25戸、遠州浜・鷺の宮団地>
6月中旬期限	入居申込書(入居資格があり、10月1日～3月1日の間に移転出来る方) 提出
7月中旬	抽選会 抽選会に参加出来なければ後日抽選結果を郵送。 抽選会で入居者が決まらなかった部屋は随時募集に切り替え、来年3月15日まで継続募集
8月～	当選者: 入居時期を決める。移転契約書類・入退去書類提出。敷金納付。
10月1日以降	【移転】 毎年度10月1日入居～3月1日入居
移転完了後	移転補償費振込 現在の住宅の敷金還付

※他の市営住宅へ申込みを希望される方は、個別に相談に応じます。

◆民間等へ移転を希望される方◆

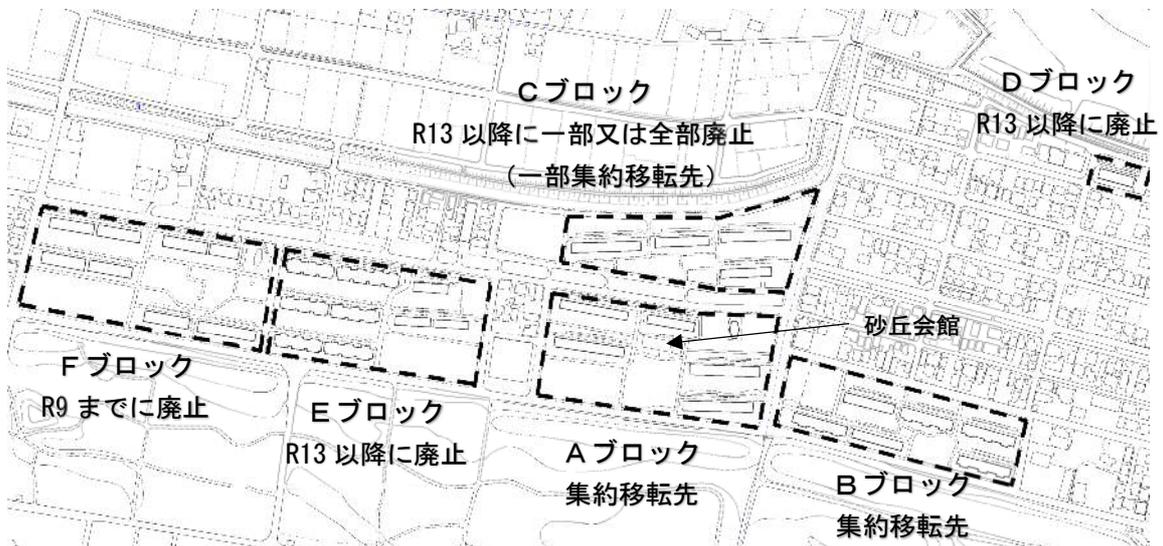
移転先	各自、探していただきます
移転補償費	移転を確定する2カ月以上前までに北部住宅管理事務所までご連絡ください。
手続き	移転契約書類・退去書類 提出
移転完了後	移転補償費振込 現在の住宅の敷金還付

中田島団地集約事業のあらまし

1. 移転交渉の開始について

- (1) 令和4年度から、Fブロックの方へ訪問し、移転交渉をさせていただきます。次に、Fブロックの交渉がおおむね終了しましたらD・Eブロック、さらにその後、Cブロックの順で交渉を行います。
- (2) Cブロックを全棟廃止するかは未定です。今後の入居状況や移転先の希望を踏まえて判断します。
- (3) 集約移転先とする住棟は、砂丘会館を中心とするA・Bブロックとする計画です。Cブロックの一部を存続し、集約移転先とする場合があります。
- (4) 移転先については、中田島団地内のほか、他の公営住宅や民間住宅への移転についてもご希望をうかがいます。

2. A～Fブロック別配置図



3. 廃止していく住棟

- ・ 令和7年度から令和9年度末までに廃止予定

Fブロック (C26、C27、C28、C29、C30、C31、C32、C33)

- ・ 令和13年度以降に廃止予定

Dブロック (C1)

Eブロック (C17、D18、D19、C20、C21、C22、C23、C24、C25)

Cブロック (C8、D9、C10、C11) 一部又は全部

4. 集約先の住棟 (団地内移転先)

Aブロック (C12、C13、D14、CD15、C16)

Bブロック (C2、C3、C4、C5、C6、C7)

Cブロックの一部 (一部存続する場合)

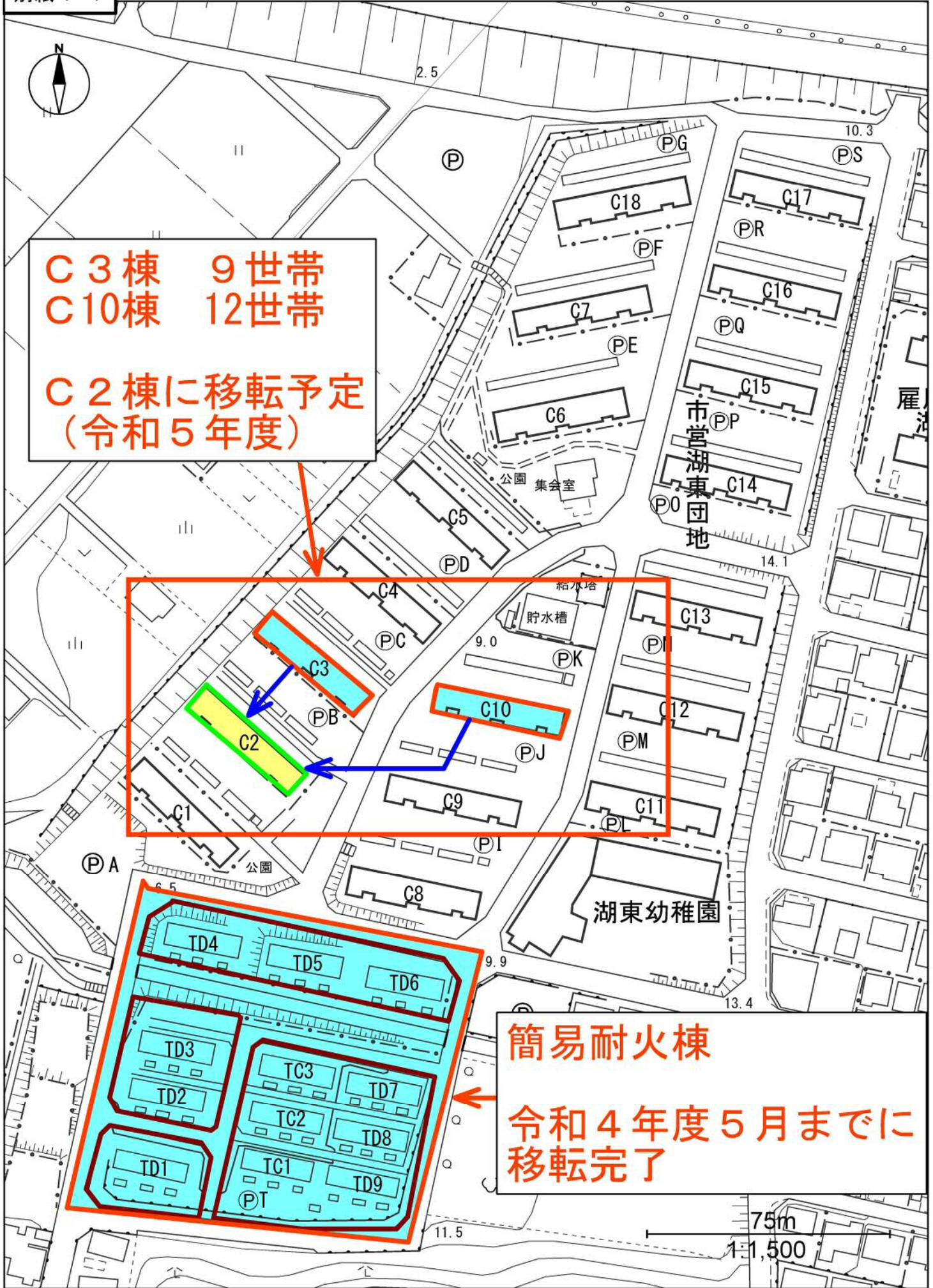
5. 今後のスケジュール（予定）

年度	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
Fブロック		← 移転交渉 →			← 用途廃止 →								
Dブロック								← 移転交渉 →			← 用途廃止 →		
Eブロック													
Cブロック											← 移転交渉 →		
Aブロック	← 外壁塗装・屋上防水改修工事（棟ごとに順次施工） →												
Bブロック	← 外壁塗装・屋上防水改修工事（棟ごとに順次施工） →												

用途廃止⇒解体予定

6. 入居状況一覧（令和3年10月1日現在）

ブロック	F	E	A	B	C	D	合計
棟数	8	9	5	6	4	1	33
部屋数	240	250	190	162	140	20	1,002
入居戸数	103	103	94	92	64	9	465
入居率	42.9%	41.2%	49.5%	56.8%	45.7%	45.0%	46.4%
空き部屋	137	147	96	70	76	11	537



C 3棟 9世帯
 C10棟 12世帯

C 2棟に移転予定
 (令和5年度)

簡易耐火棟

令和4年度5月までに
 移転完了

湖東団地入居状況一覧

(令和4年8月1日現在)

棟	部屋数	入居戸数	入居率	空き部屋	建設年度	改修
1号棟	28	19	67.9%	9	S46	改修済
2号棟	30	0	0.0%	30	S46	R4改修中
3号棟	30	9	30.0%	21	S46	R5改修予定
4号棟	30	11	36.7%	19	S47	
5号棟	30	15	50.0%	15	S47	
6号棟	30	10	33.3%	20	S47	
7号棟	30	7	23.3%	23	S48	
8号棟	30	24	80.0%	6	S46	改修済
9号棟	30	25	83.3%	5	S46	改修済
10号棟	30	12	40.0%	18	S46	R5改修予定
11号棟	30	6	20.0%	24	S47	
12号棟	30	12	40.0%	18	S47	
13号棟	30	9	30.0%	21	S47	
14号棟	30	6	20.0%	24	S48	
15号棟	30	8	26.7%	22	S48	
16号棟	30	12	40.0%	18	S48	
17号棟	30	13	43.3%	17	S48	
18号棟	30	16	53.3%	14	S48	
合計	538	214	39.8%	324		

◆令和5年度 C2棟へ移転予定◆

<C-3> 入居戸数: 9

506	505	504	503	502	501
406	405	404	403	402	401
306	305	304	303	302	301
206	205	204	203	202	201
106	105	104	103	102	101
1	0	3	1	0	4

<C-10> 入居戸数: 12

506	505	504	503	502	501
406	405	404	403	402	401
306	305	304	303	302	301
206	205	204	203	202	201
106	105	104	103	102	101
2	1	2	4	1	2

入居世帯	入居人数	50歳未満	50～69歳	70歳以上	内身障者
21	33	8	10	15	5

浜松市営住宅指定管理者に関する令和3年度の事後評価結果表

浜松市営住宅の指定管理者の事後評価（令和3年度分）については、都市整備部指定管理者選定会議における審査結果を踏まえ、次のとおり公表します。

1 公の施設の名称	浜松市営住宅
2 指定の期間	平成30年4月1日～令和5年3月31日
3 指定管理者	<p>名称：中部ガス不動産・日本管財グループ 所在地：愛知県豊橋市広小路三丁目91番地 （代表者）中部ガス不動産株式会社 （構成員）日本管財株式会社</p>
4 選定会議の概要	<p>(1) 選定会議の構成 委員長 井熊 久人 浜松市都市整備部長 副委員長 鈴木 祥司 浜松市都市整備部次長 委員 平口 学 浜松市都市整備部住宅課長 委員 A (第三者委員＝運営面) 委員 B (第三者委員＝運営面)</p> <p>(2) 審査日時 令和4年7月28日(木) 午後1時30分～午後3時</p> <p>(3) 評価点 81.3/100点</p>

5 評価の内容

評価項目	配点	得点
(1) 施設運営管理方針に関する項目		
ア 施設の性格や目的の理解	5	4.3
イ 施設への効用が発揮されるものであること	6	4.6
小計	11	8.9
(2) 事業提案（計画）に関する項目		
ア 事業の具体的な取組み方（機能性）	6	4.7
イ 施設の管理体制・運営職員の配置（責任性・実行性）	8	6.6
ウ 適正な管理・経理（明瞭性・規律性）	11	9.0
エ 安全管理・緊急時への対応（安全性）	11	9.0
オ 市民サービスの向上・自主事業（獨創性）	11	9.0
カ 環境・障がい者等への配慮（社会貢献）	5	3.7
キ 平等利用（平等性）	5	3.8
小計	57	45.8
(3) 指定管理者に関する項目		
ア 団体の物的・財政的能力（経営の健全性）	6	5.1
イ 施設の運営実績（団体の能力）	5	4.3
ウ 団体の地域貢献（地域の活性化）	6	5.3
小計	17	14.7
(4) 指定管理料に関する項目		
ア 収支計画の妥当性	15	11.9
小計	15	11.9
合計	100	81.3

(5) 利用状況			
○浜松市営住宅			
計76団地356棟5,830戸 ※入居戸数3,639戸（令和4年4月1日現在）			
○過去3年間の実績			
	令和元年度	令和2年度	令和3年度
管理戸数	5,931戸	5,919戸	5,854戸
政策空家戸数	499戸	486戸	530戸
入居戸数	3,992戸	3,891戸	3,764戸
募集戸数	422戸	282戸	307戸
申込件数	290戸	313戸	320戸
申込倍率	0.69倍	1.11倍	1.04倍
※政策空家とは、老朽化した市営住宅の用途廃止や建替事業を行う等のため入居募集を停止している空家			
※令和2年度から、従来の募集期間を限定した「随時募集」に代わり、定期募集で申込みがなかった住戸を通年で受け付ける「常時募集」を導入した。			

(6) 事業執行（管理運営）に対する全体的な評価

- ・ 指定管理4年目となり、地域や市営住宅入居者の特性をしっかりとつかみ、それらに応じた管理が出来ている。順調に推移していると評価できる。
- ・ 事業の評価は計画されたものが、どのように実施されたかを見るものである。その上でサービスを受けた相手（入居者）側が「どう思い、どうして欲しいのか」にも耳を傾ける必要がある。企業である以上相応の益を求めるのは当然であるが、事業者側の自己満足ではない。
- ・ 入居者管理において常時募集方式や市との連携を適切に行うなど、過年度の業務経験の蓄積から円滑な管理運営を行っていることを確認できた。
- ・ 入居者への迅速な対応や入居率向上を目指し、団地ごとの実態に合った対策を講じる取り組みは、高く評価できる。また、自治会活動や地域コミュニティの形成など自主事業の利便性向上への取り組みは、市営住宅の魅力向上に繋がると期待できる。
- ・ 管理センター連絡先の周知活動や買い物応援活動など自主事業を実施し、住民サービスの向上に取り組んでいることが評価できる。

(7) 来年度の事業執行（管理運営）に対する要望、指導事項等

- ・ 毎年同一の課題（市営住宅の老朽化・入居率低下・外国人対応・管理人等）が指摘されることから、これらを長期的目標と短期的課題の解決に切り分け、前者は予算のこともあるので浜松市の責任で、後者は指定管理者と住宅課が一定の到達点を定め、課題解決の道筋を、今年度定めてみたらどうでしょうか。
- ・ 全施設の経年劣化が進む中、「修繕工事1年間を通しての考察」の声を、担当課は真摯に受け止め、共有の上協議する必要性を強く感じる。これは今後の指定管理者募集と応募にも影響すると思う。
- ・ 自主事業について積極的に展開することで団地の活性化につながることを確認できた。
- ・ 業務方針に基づき団地それぞれの状況・課題に応じた安心と安全への取り組みと地域コミュニティの発展、入居者の利便性向上に繋がる取り組みを引き続きお願いしたい。
- ・ 高齢者のみの世帯の割合が高く、単身高齢者も増加しているため、引き続き、福祉との連携や自治会と協力し、住みやすい環境づくりに努めて欲しい。

〈参考〉遵守事項の不履行

項 目	配点	得点
1 提案した事業の不実施	△1.5	0.0
2 労働基準監督署からの是正勧告書などの法令違反	△1.5	0.0
3 重大な事故又は不祥事	△1.0	0.0
4 加入すべき保険の未加入	△0.4	0.0
5 事業計画書、事業報告書が指定どおりの内容でない	△0.3	0.0
6 事業計画書、事業報告書の提出期限超過	△0.3	0.0
合 計	-	0.0