

令和 7 年 10 月 14 日

鈴鹿市長 末松 則子 様

鈴鹿市公の施設の指定管理者選定委員会  
会 長 齊 藤 由 里 恵

公の施設の指定管理者の候補者の選定について（答申）

令和 7 年 4 月 11 日付け鈴総政第 29 号にて諮問された公の施設の指定管理者の候補者の選定について、本委員会で審議した結果、下記のとおり、公の施設の指定管理者の候補者を選定し、委員会としての意見を集約しましたので答申します。

#### 記

#### 1 指定管理者の候補者

##### （1）名称

株式会社穴吹ハウジングサービス

##### （2）所在地

香川県高松市紺屋町 3 番地 6

##### （3）代表者

代表取締役社長 新宮 章弘

##### （4）審査結果

ア 申請者

3 団体

イ 評価基準に基づく採点結果

|                         |    |                                                        |    |                                                                               | (株)穴吹ハウジングサービス |                                    | A      |       | B      |       |       |
|-------------------------|----|--------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|--------|-------|--------|-------|-------|
| 大項目                     |    | 中項目                                                    |    | 評価基準                                                                          |                | 点数                                 |        | 点数    |        | 点数    |       |
| 項目                      | 配点 | 項目                                                     | 配点 | 項目                                                                            |                | 中項目                                | 大項目    | 中項目   | 大項目    | 中項目   | 大項目   |
| 団体の資質・業務遂行能力            | 10 | 資質・実績                                                  | 5  | 経営、コンプライアンス、環境配慮等に十分な理念があるか                                                   |                | 3.75                               | 8.00   | 4.00  | 8.50   | 3.00  | 6.25  |
|                         |    |                                                        |    | 類似施設や関連業務の管理運営の実績があるか                                                         |                |                                    |        |       |        |       |       |
|                         |    | 財務状況                                                   | 5  | 団体の財政状況は健全か                                                                   |                | 4.25                               |        | 4.50  |        | 3.25  |       |
| 公の施設の管理者としての理解、姿勢       | 10 | 公民連携に対する理解と姿勢                                          | 5  | 公民連携の主旨を十分に理解しているか                                                            |                | 4.25                               | 8.50   | 4.00  | 8.25   | 3.50  | 7.50  |
|                         |    |                                                        |    | 指定管理者制度の概要や主旨を十分に理解しているか                                                      |                |                                    |        |       |        |       |       |
|                         |    |                                                        |    | 自らのノウハウ等の強みを活かした意欲的な提案であり、受託に向けての熱意が感じられるか                                    |                |                                    |        |       |        |       |       |
|                         |    | 施設に対する理解                                               | 5  | 施設の性格を理解し、設置目的に合致した理念・運営方針を持っているか                                             |                | 4.25                               |        | 4.25  |        | 4.00  |       |
| 設置目的達成に資する取組としての的確性、独創性 | 20 | 住民サービスの向上                                              | 10 | 自らのノウハウを活かした創意工夫によるサービスの向上と利用促進が図られ、施設の効用が最大限に発揮されるものか                        |                | 8.50                               | 16.75  | 8.50  | 16.00  | 6.00  | 13.50 |
|                         |    |                                                        |    | 利用者からの要望の把握とその実現に向けた取組があるか                                                    |                |                                    |        |       |        |       |       |
|                         |    |                                                        |    | SNS やウェブサイトの活用、広報誌の発行等、積極的な市民への情報提供により利便性向上や利用促進が図られるか                        |                |                                    |        |       |        |       |       |
|                         |    |                                                        |    | 職員研修や利用者トラブル、緊急修繕、入居者の安否確認等への対応の体制を確保し、住民への接遇や対応力の向上が図られているか                  |                |                                    |        |       |        |       |       |
|                         |    |                                                        |    | 施設の利用に関し、公平性について考慮しているか                                                       |                |                                    |        |       |        |       |       |
|                         |    | 施設の適切な維持管理、保守                                          | 5  | 施設・設備の維持管理・保守が効率的・安定的に行われるか                                                   |                | 4.25                               |        | 4.00  |        | 3.75  |       |
|                         |    |                                                        |    | 施設・設備の維持管理、保守点検、修繕、環境維持改善（清掃、樹木剪定等）、備品等の管理等が適切に実施されるか                         |                |                                    |        |       |        |       |       |
| 連携、協力体制の確保              | 5  | 市、関係機関等との有効な連携・協力体制を確保できる提案となっているか                     |    | 4.00                                                                          | 3.50           | 3.75                               |        |       |        |       |       |
| 適切な業務遂行のための体制・規律の整備と実行性 | 20 | 組織体制                                                   | 5  | 人数、職種、資格、実務経験の有無等、事業内容に適した職員が適切に配置されているか                                      |                | 4.00                               | 15.75  | 3.50  | 16.25  | 2.50  | 11.75 |
|                         |    | ルール・マニュアルの整備と遵守                                        | 5  | 会計処理が適切に行われるよう具体的な方策を講じているか                                                   |                | 3.75                               |        | 4.25  |        | 3.25  |       |
|                         |    |                                                        |    | 個人情報保護、情報公開を適切に行う体制ができていますか                                                   |                |                                    |        |       |        |       |       |
|                         |    |                                                        |    | 安全性の確保                                                                        | 10             | 利用者の安全対策や緊急時の連絡体制等、危機管理体制が確立されているか |        | 8.00  |        | 8.50  |       |
|                         |    | 安全管理、衛生管理、危機管理等の徹底に向けたマニュアル整備や研修等による職員の対応力向上に資する取組があるか |    |                                                                               |                |                                    |        |       |        |       |       |
| 経済性                     | 20 | 経費節減、収支計画の妥当性                                          | 10 | 自らのノウハウを活かした創意工夫による経費節減のための具体的な方策があるか                                         |                | 7.50                               | 16.50  | 7.50  | 14.50  | 6.00  | 13.50 |
|                         |    |                                                        |    | 収支予算書の積算内容は妥当か                                                                |                |                                    |        |       |        |       |       |
|                         |    | 地域経済への貢献                                               | 10 | 市内における雇用の創出、雇用の拡大（障がい者雇用の確保含む）、市内業者の活用（事業の一部の第三者委託）が提案されているか                  |                | 9.00                               |        | 7.00  |        | 7.50  |       |
| 施設の課題解決に向けた取組           | 20 | 本業務の取組（課題解決・運営目標の達成）                                   | 15 | 現状の市営住宅の課題解決、運営目標（入居率向上、家賃収納額の増収、駐車場使用料の収納、指定管理者自らの管理目標）達成に向けた具体的な提案内容となっているか |                | 10.50                              | 14.50  | 10.50 | 14.25  | 9.00  | 12.00 |
|                         |    |                                                        |    | 管理運営業務に支障がない範囲で実施可能か。また事業者の特色を活かした具体的な提案内容となっているか                             |                | 4.00                               |        | 3.75  |        | 3.00  |       |
|                         |    |                                                        |    | 【提案内容】点数（100点満点）                                                              |                | 80.00                              |        | 77.75 |        | 64.50 |       |
|                         |    |                                                        |    | 【価格】点数（50点満点）                                                                 |                | 47.52                              | 49.08  |       | 50     |       |       |
|                         |    |                                                        |    | 総合計点数（150点満点）                                                                 |                | 127.52                             | 126.83 |       | 114.50 |       |       |

## 2 選定理由

本施設は、住まいの確保に困窮する低所得者等や居住水準及び住環境の向上を図る必要がある地域の住民に対し住居を提供し、健康で文化的な生活を支援することを目的として設置された施設である。

現在、入居管理業務は鈴鹿市が行っているが、施設の保守点検、修繕等の業務は民間事業者へ委託していることから、対応窓口が分離し非効率であること、施設の老朽化に伴う維持管理費の増加、稼働率及び家賃収納率の低下、入居相談への対応等について課題が挙げられている。

指定管理者候補者の選定に当たっては、これらの課題解決を図るための運営目標を設け、より質の高いサービスを利用者に提供するとともに、管理経費等を縮減し、本施設の設置目的を効果的かつ効率的に達成できるかどうかを重視し、評価基準を設定している。

公募の結果、3団体から申請があり、審査の結果、いずれの団体においても要求水準を満たした提案であったが、株式会社穴吹ハウジングサービスの提案は、充実した職員体制により、外国語通訳者の常駐や高齢者・障がい者への寄り添った取組など、入居者が安心できる管理運営が見込めるとともに、市内における雇用創出や市内業者の活用など、地域経済の活性化が期待できる提案であった。

また、賃貸・分譲マンション管理等の実績により培われたノウハウを生かし、安定的な施設の維持管理が期待できることから、評価結果は、3団体の中で最も高い得点となったため、同団体を指定管理者の候補者として選定した。

## 3 付帯意見

- 施設の管理について、市の直営から指定管理者に変更になることから、綿密な情報共有を図り、共通認識を持った上で、適切に業務の引継ぎを行うとともに、現在のサービスの質を落とすことなくスムーズに管理が開始できるよう努められたい。
- 候補者について、公営住宅の管理実績を十分に要しているが、鈴鹿市の特徴に即した適切な管理運営が行われるように、緊密な連携を図られたい。
- 高齢者世帯に向けた見守りサービス等の新たな取組については、ニーズを踏まえた上で、順次取り組まれたい。
- 市民サービスをより充実させ、適切な管理が行えるよう、人材確保に力を入れられたい。
- 修繕等について、管理戸数が多く、夜間や休日にも相談が寄せられるため、早急な対応が行えるよう修繕計画を立てて対応されたい。

- 家賃の収納について、これまでの管理実績で得たノウハウを生かして、様々な手法を用いながら収納率の向上に努められたい。