

鈴鹿市市営住宅指定管理事業計画書等の要旨【公開用】

申請者名	株式会社穴吹ハウジングサービス
基本的な方針	・自らの責任と判断によって、市営住宅の適正な管理を確保しつつ、入居者サービス向上を図っていく必要があることを十分に理解し、公営住宅法等の関連法令を遵守し、基本理念に沿って平等な利用を確保します。 ・8つの基本方針「有益で魅力的な質の高いサービス」、「入居者の安心・安全な住生活の確保」、「法令遵守に基づく 厳正な運用」、「利用者ニーズを反映、継続的サービス向上」、「効果的・効率的な管理運営」、「高齢者・障がい者へ寄り添う接遇対応」、「地域コミュニティの活性化」、「関係機関との緊密な協力体制」を定め、指定管理事業に取り組みます。 ・他自治体の引継実績を活かし、「PPP 事業本部 西日本事業部長」が開設準備責任者となり、スケジュールに沿った円滑な引継ぎを実現します。
サービスの向上	・入居者等・地域のニーズの反映は公平・公正を基本とします。これらのニーズが設置目的に合致し、重要度の高いものは積極的に応えていきます。 ・鈴鹿市営住宅管理センターは利便性を配慮し、J R 鈴鹿駅から近鉄鈴鹿市駅周辺に設置します。管理センター開設日・開設時間については、毎週木曜日は19時まで延長、土曜日は月1回を開設日とします。 ・高齢者、障がい者、生活弱者等へ寄り添う接遇を行うため、職員の研修、育成に注力し、人権を尊重しプライバシーに配慮した接遇を心がけます。 ・高齢者世帯へのきめ細やかな対応として、IoT サービスの無償提供や、見守り訪問の強化、出張・訪問サービス、グループ会社のリソースを活用したフレイル予防・認知症予防等の各種イベント開催を行います。
施設の管理運営	・各種修繕や保守点検業務においては、鈴鹿市内の協力業者との連携により、迅速、正確、的確、効率的な業務に努めます。 ・施設維持管理、修繕業務については、共同住宅という特性上、入居者が生活している中での作業となります。作業は特に安全への配慮について継続的に取り組み、事故の起こらない体制を確保します。 ・設備の異常や緊急修繕等にも、24時間365日受付が可能なコールセンターにて対応し、緊急対応フローに基づき、迅速かつ的確に対応します。 ・管理センター人員は10名とし、労働基準法、その他関係法令を遵守し適切に配置します。職員の新規採用は100%鈴鹿市民とします。 ・ISO27001 の認証を受けており、個人情報保護方針、規定に基づいた社内体制を構築します。
管理運営経費	・指定管理料の提案額（5年間合計）は「1,784,460 千円」、参考価格に対する縮減額は「95.08%」です。 ・指定管理料については、他自治体公営住宅や全国の共同住宅管理で得たノウハウを基に、責任をもって正確に積算しています。万が一、想定外の費用や、責任の負担者が指定管理者である費用が発生した場合は、当社が責

		任をもって費用を負担し、指定管理業務の遂行を妨げません。 ・指定管理料内訳書の支出項目は、人件費や資材費が高騰する中、本指定管理事業の品質を下げることなく業務が行える最低限の価格について極限まで提案価格の縮減に努めます。					
課題解決に向けた取り組み		・令和12年度末時点の入居率90%以上を達成するため、退去修繕の鈴鹿市目標戸数の年間71戸よりも多い74戸を自主目標に定め実施します。 ・家賃収納額の増収について、募集要項にて定められた目標値より多い297,630千円を自主目標に定めて収納率向上に取り組みます。 ・駐車場使用料の収納について、募集要項にて定められた目標値より高い96.5%を自主目標に定めて取り組みます。 ・修繕費、保守点検費等の削減について、当社が作成する標準単価表、仕様を基に品質を下げることなく経費を削減します。 ・外国人入居者への対応について、ご要望を的確に把握し、説明した内容を正確に伝えるために、管理センターに通訳者を常駐します。 ・通訳者は雇用を予定していますが、業務開始までに雇用が難しい場合は、民間の通訳者派遣事業者等を活用した対応を予定しています。 ・子育て支援について、様々なニーズに対して総合的に相談支援を提供し、子育て世代包括支援センターや関係機関と連携し、子育て支援策の情報提供や、団地内での支援を行うことが指定管理者の役割と理解しています。 ・入居者の不法行為、迷惑行為について、事情聴取、現地調査等により事実関係を把握したうえで、改善指導、書面による改善勧告等を行います。 ・口座振替促進により、家賃等の収納率の向上に努めます。 ・滞納回収率向上の手法として、家賃滞納整理業務を確実に履行、督促会議実施、督促の機会増加、収入サイクルの把握、周知徹底を行います。 ・事業計画書にて提案した内容は指定管理期間中に必ず実現します。 定例ミーティングにおいて、各センターの進捗状況を共有し、未実施がないようにコントロールします。万一、鈴鹿市や地域住民から承諾を頂けずやむを得ず見送る事案があった場合は、理由を明らかにして記録します。					
収支計画書 (千円)	年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	期間合計
	収入合計	380,305	357,794	377,808	333,646	334,907	1,784,460
	内 訳	指定管理料	380,305	357,794	377,808	333,646	1,784,460
		利用料金	0	0	0	0	0
		事業収入	0	0	0	0	0
		その他	0	0	0	0	0
	支出合計	380,305	357,794	377,808	333,646	334,907	1,784,460

※ A4版2枚以内としてください。

※ 収支計画については、自主事業に係る経費及び収入を含まないようご注意ください。