

## 「倉敷市営住宅管理運営等方針（素案）」の パブリックコメントの結果

「倉敷市営住宅管理運営等方針（素案）」について、「倉敷市パブリックコメント  
手続要綱（平成21年告示第683号）」に基づき、市民の皆様から広くご意見を募  
集しましたが、その結果は次のとおりです。

記

### 1 意見等の件数

5人 5件

### 2 意見の要旨と市の考え方

次ページのとおりです。（※類似の意見はまとめています。）

### 3 今後の予定

倉敷市営住宅管理運営等方針（案）を作成し、成案化に向けて手続きを進めます。

### 4 参考

閲覧及び募集期間 平成26年6月2日（月）～6月20日（金）

ご意見をお寄せいただきました皆様のご協力に厚くお礼申し上げます。

倉敷市建設局建築部住宅課

| 番号    | ご意見の要旨   | 倉敷市の考え方   |
|-------|--|---|
| No. 1 | 市営住宅の管理運営を民間企業が行うこととなった場合、市が直接管理運営をしていたときと同じように修繕を行ってくれるのか不安がある。   | 指定管理者は条例等に基づき管理運営を行いますので、市が直接管理運営をする場合と同様に修繕等を実施することになります。なお、指定管理者制度では、民間のノウハウを活かした柔軟な運営により、休日夜間の対応や迅速な修繕の手配など、入居者サービスの向上が期待できます。 |
| No. 2 | 「指定管理者制度の活用により、収納率の向上が見込まれる」とあるが、生活困窮者に対する強引な家賃の徴収が懸念される。  | 家賃の納付については、原則口座振替をお願いしていますが、特別な事情のある方々に対しては戸別訪問による収納など、指定管理者のきめ細やかなサービスにより、収納率の向上が図れるものと期待しています。生活困窮者に対しては、引き続き市が関与しながら適切に対応します。  |
| No. 3 | 市営住宅に関する要望は、市と指定管理者のどちらが対応することになるのか不明である。  | 市営住宅の供給計画や制度など政策的なことへの要望については市が、一般的な修繕など管理に関する要望については指定管理者が対応することになりますが、要望の内容により、市が直接対応する場合と指定管理者と協力して対応する場合があります。                |
| No. 4 | 地元民間業者に市営住宅の維持管理を一括依頼すれば、コストダウンや緊急時の迅速な対応などが期待できると考えられる。また、地元雇用機会を創出できることから、指定管理者の選定にあたっては、大手企業ではなく地元民間業者を優先すべきである。                                | 指定管理者の募集は、地元民間業者を含めた共同企業体の参加も想定されますが、広く民間業者が参加できるように公募とします。また、指定管理者の選定にあたっては、地元雇用の創出など、倉敷市民への貢献について評価されるよう、配慮したいと考えています。          |
| No. 5 | 市が直接管理運営を行う場合、柔軟な運営や、これまで以上のコスト削減は困難と考える。一方、指定管理者による管理運営では、民間のノウハウを活かした柔軟な運営が可能であり、住民へのサービスの向上、高齢者及び若年者の地元雇用による人件費の削減、諸経費の圧縮による維持修繕費の削減が実現できると考える。 | 賛成のご意見として承ります。  |

倉敷市営住宅管理運営等方針（素案）  
〈倉敷市指定管理者制度〉

平成26年6月  
倉敷市住宅課

# 倉敷市営住宅管理運営等方針（素案）に対する、 ご意見・ご提案の募集にあたって

これからの行政運営においては、市民・事業者・行政が協力して、それぞれの得意分野を分担していくこと、協働することが大変重要です。

本市では、公の施設の管理運営等について、経費の削減とともに更なる市民サービスの向上を目指して、民間活力の有効活用を図る指定管理者制度を推進しています。

市営住宅は、現在、市が直接管理運営を行っているところでございますが、今後の管理運営に対する市の考え方を、「倉敷市営住宅管理運営等方針（素案）」としてまとめました。

市民・利用者・事業者の皆さまのご意見・ご提案をいただき、成案としたいと考えております。

## 〈提出方法〉

意見・提案票（別紙様式）（末ページ参照）にご意見等をご記入の上、郵送・FAX等の書面又は電子メール（様式は倉敷市住宅課のホームページからダウンロードできます。）の方法による提出をお願いします。

## 〈提出場所〉

倉敷市役所 住宅課 〒710-8565 倉敷市西中新田 640 番地

TEL (086) 426-3531 Fax (086) 427-3536

ホームページアドレス

<http://www.city.kurashiki.okayama.jp/jyutaku/>

Eメールアドレス

[hsng@city.kurashiki.okayama.jp](mailto:hsng@city.kurashiki.okayama.jp)

## 〈提出期限〉

平成26年6月20日（金）午後5時まで

※郵送の場合は6月20日必着

# 倉敷市営住宅管理運営等方針（素案）

## 1 施設名称

|      |        |
|------|--------|
| 施設名称 | 倉敷市営住宅 |
|------|--------|

## 2 所管部署等

|                 |   |      |          |
|-----------------|---|------|----------|
| 所管部署            | 住宅課   | 電話番号 | 426-3531 |
| 設置目的<br>(主要な事業) | ○住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。<br>○主な業務は次のとおり<br>募集・入退去に関する業務<br>一般管理に関する業務<br>維持補修・点検管理に関する業務<br>家賃徴収等に関する業務 |      |          |

## 3 管理運営等方針

### (1) 管理運営主体

| 方針    | その理由   |
|-------|--|
| 指定管理者 | 指定管理者制度を活用し、民間のノウハウを活かした柔軟な運営による住民へのサービス向上、収納率向上やコストの削減などが見込めるため、効果的かつ効率的に設置目的が達成できると考えています。 |

### (2) 管理運営主体が指定管理者の場合、その選定方法

| 方針 | その理由  |
|----|---|
| 公募 | 業務が入居者の管理、家賃の収納、施設の維持管理など幅広い内容となっており、より優れた提案や競争原理による経費削減を期待し公募とします。<br>また、その選定にあたっては、有識者による選定委員会により提案内容を総合的に評価し選定いたします。 |

## 4 その他特記事項

|      |
|------|
| 特になし |
|------|

## 倉敷市営住宅管理運営等方針（素案） に関するQ & A

**Q 倉敷市営住宅とはどのような施設ですか。**

A 住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に整備している施設です。

**Q 指定管理者が行う主な業務は何ですか。**

A 募集・入退去に関する業務、一般管理に関する業務、維持補修・点検管理に関する業務、家賃徴収等に関する業務などです。

**Q 市が直接管理運営しないのですか。**

A 市の直営より指定管理者の管理運営の方が、民間のノウハウを活かした柔軟な運営による住民へのサービス向上、収納率向上やコストの削減などが見込めるため、指定管理者に委ねたいと考えています。

ただし、住宅困窮度に応じた対応や、居住者の状況に応じた家賃設定など、公平な住宅政策の観点から市の判断が必要な事項については、引き続き市が関与します。

**Q 指定管理者に変わることで、入居者への影響はありますか。**

A 対応の窓口が指定管理者に変わることによる影響が一時的に発生すると思われませんが、家主負担・入居者負担など、入居者に対するサービスが変わるものではありません。

市から指定管理者への移行については、約半年間の移行準備期間を設け、入居者への影響が極力ないように努力していきます。

また、住宅困窮度に応じた対応や、居住者の状況に応じた家賃設定など、公平な住宅政策の観点から市の判断が必要な事項については、引き続き市が関与しますので、公平性は担保されます。

**Q 指定管理者への移行時期、指定期間などはどうなっていますか。**

A 平成28年度の移行を考えています。また、スケールメリットによる経費節減や公平性を期待できることから全地区一括、5年間を考えています。