相模原市市営住宅の次期指定管理者公募に向けた

サウンディング型市場調査実施要領

１　サウンディング型市場調査について

　　「サウンディング型市場調査」（以下「調査」という。）とは、市が予定している事業の検討に当たって、民間事業者等から広く意見・提案を求め、市場性の有無や民間のアイデア等を把握するために実施するものです。

２　調査の目的

　　令和５年度に予定している相模原市市営住宅における次期指定管理者の公募に向け、施設管理及び入居者サービスの向上を図るための運営方法等について、様々な視点から民間事業者の皆様のご意見・ご提案を伺いたく調査を実施します。

３　調査の対象

|  |  |
| --- | --- |
| 事業名等 | 相模原市市営住宅管理運営事業 |
| 概　要 | 「９　参考資料」のとおり |
| 対話内容  （主なもの） | （１）施設修繕について  （２）入居者管理について  （３）新たな業務について  （４）業務内容の評価について |
| 対象者 | 事業主体となる可能性がある団体またはそれらを構成員とするグループ等 |

※詳細については、次ページ以降をご確認ください。

４　実施スケジュール

|  |  |
| --- | --- |
| 内　　　容 | 実　施　時　期 |
| 実施要領の公表 | 令和４年８月２２日（月） |
| 事前説明会の申込み | 令和４年９月７日（水） 午後４時まで |
| 事前説明会・現地見学会 | 令和４年９月１２日（月）  　午後２時～午後４時（説明会終了後に施設見学） |
| 対話参加の申込み | 令和４年９月１２日（月）～９月１６日（金） |
| 資料提出【任意】 | 対話実施日の５営業日前まで |
| 対話の実施 | 令和４年１０月１７日（月）～１０月２１日（金） |
| 結果の公表 | 令和４年１２月（予定） |

５　対話までの流れ

（１）事前説明会・現地見学会

　　　事業概要及び対話の趣旨について、事前の説明会及び現地見学会を開催いたします。

　　　参加を希望される方は、別紙１「事前説明会参加申込書」に必要事項を記載しEメールへ添付の上、期日までに下記申込先へお申し込みください。

　　　※事前説明会への出席は対話参加の必須条件ではありません。

　　　※公開している資料をもとにご説明致します。

　　　※Eメールの件名は「【事前説明会申込】（団体名）」としてください。

【日　　時】令和４年９月１２日（月）午後２時～午後４時（説明会終了後に施設見学）

【場　　所】相模原市役所会議室棟２階第３会議室

【見学場所】申込の内容を確認し、決定いたします。

【申込期限】令和４年９月７日（水） 午後４時まで

【申込先】相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 市営住宅課

Eメール　shieijutaku@city.sagamihara.kanagawa.jp

（２）対話参加の申込み

　　別紙２「エントリーシート」に必要事項を記載しEメールへ添付の上、期日までに上記申込先へお申込みください。

　　　※Eメールの件名は「【対話申込】（団体名）」としてください。

【申込期間】令和４年９月１２日（月）～１６日（金） 午後４時まで

（３）資料提出

　　　資料の作成及び提出は求めませんが、「７　対話内容」に対し、効果的な対話を行う上で必要だと考える場合に作成、提出をお願いします（任意様式）。

※提出の場合は、Eメールへ添付の上、期日までに上記申込先へご提出ください。

※Eメールの件名は「【資料提出】（団体名）」としてください。

【申込期限】対話実施日の５営業日前までとします。

（４）対話の実施

　　　知的財産保護の観点から、対話は個別に実施いたします。

【日　　時】令和４年１０月１７日（月）から令和４年１０月２１日（金）までの期間で、３０分から１時間程度。（対話参加の申込み後、別途調整いたします。）

【場　　所】相模原市役所本庁舎内の会議室を予定しております。

　　　【実施方法・対話内容等】　「７　対話内容」以降をご確認ください。

（５）その他（新型コロナウイルス感染症対策等）

　　　・　対話参加の申込が多数あった場合は、本調査を効率的に行うため、対話実施日や対話時間について調整させていただく場合があります。

　　　・　新型コロナウイルス感染症対策のため、事前説明会・現地見学会・対話の場においては、マスクの着用をお願いするとともに、参加人数を１団体につき３名までとさせていただきます。

　　　・　オンラインによる対話を希望される場合は申込時にお伝えください。

６　実施事業の概要

　　相模原市営住宅の管理運営　（詳細は別添資料を参照）

（１）施設概要

「９　参考資料」を御確認ください。

（２）実施事業に係る市の考え方

　　ア　設置目的及び現状

　　　　市営住宅は、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、又は転貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進を目的として設置しております。住宅に困窮する低額所得者に対する住宅セーフティネットの最後の砦として、本市には現在、単身者用からファミリータイプまで様々な形態の５９の市営住宅があります。

　　　　平成１８年度以降、指定管理者制度による管理運営が行われています。

　　イ　現在の課題

　（ア）市営住宅の修繕について

市と入居者との間で修繕負担区分を定めています。指定管理者には、市の修繕負担区分の修繕や、保守点検等で指摘があった修繕のほか、空家になった住戸の入居者募集に向けた修繕等のうち、２５０万円以内の修繕を行っていただいています。

建物の老朽化に伴う修繕や緊急修繕の対応、資材の高騰等、修繕に要する経費の増加要因も重なり、市営住宅の管理運営を行うために、今後はより一層修繕内容を精査し、必要に応じた修繕を適正に行うことと、現在の社会情勢に応じた修繕費の確保が必要と考えております。

（イ）入居者管理について

　　　　　市営住宅の入居者は、入居中には部屋の維持管理、名義人が退去、死亡等の場合には基本的に市営住宅の明渡しを行わなければなりませんが、これらの入居者の責任を果たしてもらうことに苦慮しております。

　（ウ）更なる民間活用について

　　　　　市営住宅課の職員数については、減少傾向にあり、職員の業務量増加に伴う負担や、安定した市営住宅の管理運営が課題と考えております。現時点では、市職員が行っている業務の中で、更にアウトソーシングが可能な業務についての検討が必要と考えております。

　（エ）業務内容の評価について

　　　　　市営住宅の指定管理業務は、主に市営住宅の管理運営、入居者や市民へのサービス提供となりますが、業務内容（成果）によって評価できる仕組みが必要ではないかと考えております。

（３）前提条件

ア　事業スキーム

令和６年４月１日から５年間の指定期間を想定

イ　事業スケジュール案

　　令和４年度 サウンディング型市場調査

令和５年度 指定管理者の公募

令和６年度 事業開始

７　対話内容

　　主に次の項目について、自らが事業の主体等として参加することを前提に、実現可能なご意見・ご提案をお願いいたします。

　　対話の際には、「主な対話項目」に沿って、ご説明・ご提案をお願いします。その後、市から質問し、または参加者からの質問に対して回答させていただく形式で対話を実施します。

　　※一部、お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

【主な対話項目】

|  |  |
| --- | --- |
| 項目 | 内容 |
| １　施設修繕について | （１）修繕費の有効活用について  保守点検等で指摘があった事項を全て修繕するのではなく、優先順位を適切に判断することが必要であると考えていますが、このほか最小の経費で最大の効果を上げるためにどのような取組が有効かお聞かせください。  （２）戸当りの空家修繕単価等について  昨今の世界情勢から物流コストの上昇や天候不順による原材料の高騰、更に住宅においては経年による管理経費の増加等が生じています。  適正な住宅管理を行う上で、これらを考慮した戸当り空家修繕単価や、経年劣化により増加する経費についてお聞かせください。 |
| ２　入居者管理について | （１）ごみ部屋の解消について  部屋や周囲にごみが散乱する等、入居者が部屋の維持管理ができない状態にある場合に、指定管理者としてどのような対応策があるかお聞かせください。  （２）入居者が死亡したときの対応について  有効な取組事例や指定管理者としてどこまでを担うことができるかについてお聞かせください。 |
| ３　新たな業務について | （１）空家募集事務について  入居者募集の事務において、指定管理者が行う内容は、「❶空家修繕の概算❷空家修繕❸募集のしおり発注❹入居者説明会の開催❺入居の手続き」です。一方市では「❶空家選定❷募集受付❸審査❹抽選会❺入居者登録」を行っていますが、市が行っている事務について担える範囲や経費等についてお聞かせ下さい。  （２）借上げ住宅返還事務について  市営住宅の借上げ住宅について、今後返還を行っていきますが、その入居者については既存の住宅に住み替えを計画しています。その一連の事務を行う際に必要となる経費についてお聞かせください。 |
| ４　業務内容の評価について | 市営住宅の管理業務を行う上で、利用者や市民サービスの向上等により一層取り組んでいただくため、仕様以上の内容については、インセンティブを付与する一方で、問題事項等があった場合にペナルティを課した評価等について検討したいと考えております。御意見や参考事例等をお聞かせください。 |
| ５　その他 | 前回の募集要項の中で参入するに当たり、課題と感じる事項についてお聞かせください。 |

８　留意事項

（１）対話及び対話内容の取扱いについて

　　　対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象となりません。

対話内容は、今後の検討の参考とさせていただきます。但し、双方の発言とも、あくまでも対話時点での想定のものとし、何らの約束をするものではないことをご了承ください。

（２）対話に関する費用の負担について

　　　対話参加に要する費用は、提案者の負担とします。

（３）追加対話への協力

　　　対話実施後に追加対話（書面による対話を含む。）等を実施させていただく場合がありますので、予めご了承ください。

（４）実施結果の公表について

　　　対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表いたします。

　　　公表にあたっては、提案者の名称及び知的財産に係る内容は原則として公表いたしません。また、公表内容を提案者に対し事前に確認を行います。

　　　※「相模原市情報公開条例」その他関係法令の規定に従い、提案の内容については情報公開の対象となる場合があります。

（５）参加除外条件について

　　　次のいずれかに該当する場合は、対話に参加することはできません。

　ア　相模原市暴力団排除条例（平成23年12月26日条例第31号）第2条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有する（法人その他の団体にあっては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有する）と認められる者

　イ　神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は同条第2項に違反している事実がある者

９　参考資料

①前回募集要項、施設概要等

<https://www.city.sagamihara.kanagawa.jp/shisei/seido/shiteikanri/1004191/1014301.html>

（相模原市ホームページ「市営住宅の指定管理者及び指定の経緯等について」）

②市営住宅一覧

<https://sagamihara-shiei.com/housing/>

（相模原市営住宅管理センターHP）

別添資料①「市営住宅居住者状況」

別添資料②「指定管理者収支報告書（R2～R３ 年度）」

10　問い合わせ先

連 絡 先：相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 市営住宅課

所 在 地：相模原市中央区中央２－１１－１５

電話番号：042-769-8256

F A X ：042-751-9674

Eメール ：shieijutaku@city.sagamihara.kanagawa.jp

（別紙１）

事前説明会参加申込書

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 団体名（法人名等） | |  |
| 構成員名  （単独での申込みの場合は、記載不要です。） | |  |
| 代表者名 | |  |
| 所在地 | |  |
| 対話担当者 | 氏名 |  |
| 所属等 |  |
| 電話番号 |  |
| メールアドレス |  |
| 【任意項目】  事前説明会において特に確認したいこと・質問したいこと  （説明内容の参考とさせていただきます。） | |  |

【日　　時】令和４年９月１２日（月）午後２時～午後４時（説明会終了後に施設見学）

【場　　所】相模原市役所会議室棟2階第3会議室

【見学場所】申込の内容を確認し、決定いたします

【申込期限】令和４年９月７日（水） 午後４時まで

【申込先・連絡先】相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 市営住宅課　巧

Eメール　[shieijutaku@city.sagamihara.kanagawa.jp](mailto:shieijutaku@city.sagamihara.kanagawa.jp)

電話番号　042-769-8256

（別紙２）

エントリーシート

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 団体名（法人名・個人名） | | |  | | | |
| 構成員名  （単独での申込みの場合は、記載不要です。） | | |  | | | |
| 代表者名 | | |  | | | |
| 所在地 | | |  | | | |
| 対話担当者 | 氏名 | |  | | | |
| 所属等 | |  | | | |
| 電話番号 | |  | | | |
| メールアドレス | |  | | | |
| 対話の実施期間は、令和４年１０月１７日（月）～１０月２１日（金）を予定しております。対話が可能な日程を、第1希望から第５希望までご記載ください。  「午前」とは9：00～12：00を、「午後」とは13：00～17：00を指します。 | | | | | | |
| 対話希望日時 | | 第1希望 | 月　　日（　） | 午前 | 午後 | いずれも可 |
| 第2希望 | 月　　日（　） | 午前 | 午後 | いずれも可 |
| 第3希望 | 月　　日（　） | 午前 | 午後 | いずれも可 |
| 第4希望 | 月　　日（　） | 午前 | 午後 | いずれも可 |
| 第5希望 | 月　　日（　） | 午前 | 午後 | いずれも可 |
| 対話参加予定者氏名 | | | 所属団体名、所属、役職等 | | | |
|  | | |  | | | |
|  | | |  | | | |
|  | | |  | | | |
|  | | |  | | | |
|  | | |  | | | |