

公の施設の指定管理者の指定（飯田市市営住宅等）について

1 公の施設の概要

(1) 基本情報

ア 施設名（通称）	飯田市市営住宅等（3号・4号市営住宅及びその共同施設）
イ 所在地	飯田市大瀬木1971番地1 他
ウ 設置年月日	平成12年12月30日（三尋石市営住宅）他
エ 設置目的	住宅確保要配慮者への住宅を供給し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。
オ 施設・設備	・三尋石市営住宅B棟及び集会所（1棟30戸）RC5階建て ・夜川瀬第3市営住宅（7棟9戸）木造2階建て ・押出第3市営住宅（8棟8戸）木造2階建て ・夜川瀬第4市営住宅（4棟16戸）2階建て ・松原市営住宅（2棟4戸）木造平屋建て ・中橋市営住宅（1棟2戸）木造平屋建て 計23棟 69戸 延べ床面積 48,889.91㎡
カ 施設の写真	



三尋石



夜川瀬第3市営住宅



押出第3市営住宅



夜川瀬第4市営住宅



松原市営住宅



中橋市営住宅

(2) 管理の状況

ア 施設を管理する所管課	建設部地域計画課
イ 現在の管理方法	指定管理者制度
ウ 指定管理者制度導入年月日	平成28年4月1日
エ 現在の指定管理者名（募集方法）	長野県住宅供給公社（非公募）
オ 現在の指定管理期間	令和3年4月1日～令和8年3月31日（5年間）
カ 指定管理者が行う業務	・入居者の募集 ・入居者の審査及び選考 ・退去検査 ・収入調査の受付 ・家賃減免の書類受付 ・入居者指導及び苦情処理 ・各種通知の作成及び送付 ・住宅の巡回及び監視 ・家賃徴収 ・敷金の徴収 ・明け渡し期限到来後の金銭徴収 ・建物棟の許可関係書類の受付 ・付帯設備の保守点検

(3) 利用の状況（有効性）

ア 営業（開館）状況	令和5年度	令和6年度	備考
日数	365	365	
利用者数（入居率%）	83	87	
イ 利用者のニーズ・意見等	・施設設備の不具合、環境衛生などの問題については、迅速に修繕、整備が行われているが、時間を要する場合もある。		
ウ 利用者のメリット（利便性の向上、利用者の増加、地域活性化等の効果）	・住宅管理員2名により、毎月1回以上の巡視が可能となり、居住環境維持への対応がより迅速に行える。 ・外国語対応可能な職員により、外国籍世帯への対応が可能である。		

(4) 収支の状況（効率性）

ア 決算		令和5年度（円）	令和6年度（円）	備考
収入（A）		67,764,874	70,505,489	※管理代行分を含む
施設利用料等収入	0	0	0	
市支出の指定管理料	67,764,874	70,505,489		
雑収入	0	0	0	
支出（B）		67,764,874	70,505,489	※管理代行分を含む 修繕費は実施した工事費に応じて精算する
事務費	26,532,000	27,418,000		
修繕費	41,232,874	43,087,489		
収支（A－B）		0	0	
イ 運営上のメリット（経費の節減、職員事務量の削減の効果）		公営住宅の管理代行を行っている長野県住宅供給公社が、指定管理を行うことで、一体的な管理ができるため、人件費や事務費などの経費の削減が図られる。		

(5) 外部評価

令和7年度末で指定管理協定期間が終了する施設の実績評価（上記(1)から(4)までに記載の内部評価）に対する外部評価の結果

評価機関	飯田市行財政改革推進委員会	
評価期日	令和7年7月28日	
評価結果	総評	・良好な管理状況と確認した。
	特記事項	・施設設備の不具合、環境衛生などの問題について、対応に時間を要することがあるのであれば、サービス向上に関して確認されたいとの意見があった。

2 指定管理者選定の経過

(1) 募集の状況

ア 募集方法（公募・非公募）	非公募		
非公募の理由	市営住宅のうち戸数の割合で約92%を占める公営住宅については、公営住宅法第47条に規定する管理の特例により管理する「管理代行」での管理を行い、委託先は同条の規定により長野県住宅供給公社に限られている。同一の委託先で行った方が、窓口対応や修繕等の維持管理が円滑に運営され合理的であるため、指定管理者も長野県住宅供給公社に限られる。		
イ 指定管理者が行う業務	1. 入居関係事務 2. 家賃収納業 3. 損害賠償金収納業 4. 高額所得者、長期滞納者及び暴力団等の明け渡し関係業務 5. 団地の巡回業務 6. 入居者相談等対応業務 7. 許可・証明関係業務 8. 収入調査業務 9. 退去関係業務 10. 設置者が行う許認可業務等の補助業務 11. 修繕業務 12. 設備の保守、点検業務 13. 新築、建替事業関係業務 14. 駐車場の管理関係業務 15. 市営住宅等管理員の業務 16. 市営住宅管理システム入力業務 17. サービスの提供 18. その他（建築基準法による定期点検、消防法による防火管理）		
ウ 指定管理業務に係る運営経費の試算	項目	金額（円）	備考
	支出（ア）	6,132,000	
	人件費	2,053,000	
	維持管理費		
	一般経費		
	事務関連	335,000	
	その他	3,744,000	住宅の修繕費、委託料
	収入（イ）	0	
	利用料金		家賃収入は市の歳入のため、指定管理者の収入にできない。
	事業収入		
	その他		
	収支（ア）-（イ）	6,132,000	
指定管理料	提示上限額 6,132,000 円/年		
エ 応募者数	1 団体		

(2) 選定の結果

ア 団体の概要

(ア) 名称・商号	長野県住宅供給公社
(イ) 代表者	理事長 新田 恭士
(ウ) 所在地	長野市大字南長野南県町1003番地1
(エ) 設立年月日	昭和40年
(オ) 設立目的	地方住宅供給公社法に基づき、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。
(カ) 基本財産	長野県全額出資
(キ) 役員・職員	常勤役員3名 職員150名

イ 選定の理由（令和7年飯田市告示第200号）

候補者は、現在の1号市営住宅の管理代行者として、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づき管理を行う団体で、当該施設の管理に当たり専門的な知見並びに安定した人材を有しており、それらを生かして指定管理者によって管理する3号市営住宅、4号市営住宅に係る施設等についても適正な管理運営が期待できる。

また、平成28年4月から、当該施設の指定管理者として入居者サービスの向上及び効率的かつ安定的な施設管理を行ってきた実績もあることから、指定管理者に指定することが適当である。

(3) 評価の視点（適格性）

区分	配点	得点	評価
ア 指定管理者としての適性	10	8.33	施設の管理運営に関する事業計画が提案され、県営住宅や長野市等11の市営住宅等の管理運営を受託している実績もあり、団体の財務状況も良好である。
イ 施設の有効活用	10	9.17	ストックの有効活用及び入居率向上のためのバックアップの提案がされた。
ウ 利用者対応（改善姿勢）	20	20.00	住宅管理員の配置・巡回、施設の保守点検、家賃収納率の向上のための提案がされた。
エ 事業収支（収支の妥当性）	10	9.17	管理事務所の一本化、職員の兼務、事務機器等の兼用など経費節減、業務効率化などの提案がされた。
オ 職員配置等の管理体制	20	10.00	1級建築士、中国語対応の職員など適切に職員が配置される提案がなされ、「みなし公務員」として関係法令等を遵守する定めがある。
カ 危機管理の対応等	20	15.00	緊急修繕など指定業者を配備し365日24時間対応の協力体制が整っており「個人情報保護規定」「個人情報取扱要領」を遵守する提案がされた。

キ 地域連携・地域 貢献	10	9.17	ひとり暮らし高齢者・障がい者の実態を把握し、訪問 や見守りを行い、自治会や近隣住民との協力、行政と の連携により安否確認の実施を速やかに行う提案が された。
合計	100	80.84	

(備考) 適格の合否基準は、評価得点の合計50.00点以上と定めた上で評価

(4) 提案された令和8年度の事業収支（収支予算の見積り）

項目		金額 (円)
収入 (A)		6,132,000
	指定管理業務に係る収入	
	市支出の指定管理料	6,132,000
	施設利用料等収入	
	食堂売上	
	手数料・その他	
支出 (B)		6,132,000
	人件費	2,053,000
	光熱水費	
	燃料費	
	管理事務費	335,000
	役務費	
	委託料	379,000
	修繕費	3,365,000
	使用料	
	租税公課・その他	
収支 (A - B)		0