**様式第２号　市営住宅等事業計画書**

令和　　年　　月　　日

申請者

名称および代表者の氏名

【記載上の注意事項】

１　以下に示す各事業計画の項目について、指定する文字数の範囲で簡潔に提案してください。

２　実績又は事例に基づく提案は、その内容を明確に示してください。

３　提出する様式の書面サイズは日本工業規格Ａ列４番、文字の大きさは12ポイントとします。

４　別途、図表の添付は妨げませんが、各項目につき１枚（日本工業規格Ａ列４番又は３番とし、

Ａ列３番の場合は折り込んでＡ列４番とすること）とし、本文との関連を明確に示してください。

５　提案は、平易な言葉で、わかりやすい記載を心がけてください。

６　提案いただいた内容は、指定管理者に選定された場合の基本協定書に反映されるため、管理業務

に要する経費に照らして、現実に実行可能な内容を記載してください。

７　この計画書の著作権は、申請者に帰属します。ただし、市は指定管理者の決定等の公表などに

必要な場合は、計画書等の内容を無償で使用できるものとします。

**１　市民の平等な利用が確保されていること**

**(1) 市民の平等利用の確保**

指定管理者として市営住宅等を管理するにあたり、市民および入居者の平等な利用の確保を図るために、①特に留意して取り組むこと、②特に留意して排除することを400字以内で述べてください。

|  |
| --- |
|  |

**２　公の施設の設置目的が効果的に達成されること**

**(1) 公営住宅に対する考え方について**

市営住宅は公営住宅法に基づいて建設されています。市営住宅の指定管理にあたっての基本的な考え方について、400字以内で提案してください。

|  |
| --- |
|  |

**(2) 供給の趣旨・目的にそって確実に管理がされているか**

市営住宅等の供給の趣旨・目的にそって確実に管理するにはどうするか、400字以内で提案してください。

|  |
| --- |
|  |

**(3) 募集事務について**

入居の募集事務は、住宅に困窮する入居希望者の声を真っ先に受けとめる窓口であり、市民に対する「市の顔」の役割が求められます。このことを踏まえ、①入居募集事務に関する考え方、②市民に対するサービス向上について、400字以内で提案してください。

|  |
| --- |
|  |

**(4)　利用者等に対するサービスの向上について**

指定管理者として利用者サービスの向上をどのように考えているか、①利用者にとっての利便性､②初めての利用者にとって利用しやすい環境整備に関する考えを400字以内で述べてください。

|  |
| --- |
|  |

**(5) 施設の利用促進について**

市営住宅の入居率は、人口減少の影響もあり、年々低下しています。

入居率を向上させる方策をどのように考えるか、400字以内で提案してください。

|  |
| --- |
|  |

**(6) 福祉対策に関する考え方について**

市営住宅の入居者には、高齢者、障がい者および母子世帯など、いわゆる「社会的弱者」と呼ばれる方々が多く住まわれていますが、住宅の指定管理料の範囲で、専ら福祉の提供を目的とする施設と同等のサービスを提供することは困難です。

指定管理者として、どのような関わり方をすべきか、具体的な実施方策と併せて、800字以内で提案してください。

|  |
| --- |
|  |

**(7) 団地町内会指導および連携に関する考え方について**

様々な世帯が混在して入居される市営住宅では、入居者自身による自立的な自治活動（コミュニティケア）が欠かせないものとなっており、今後、益々その役割の重要性が高まるものと考えられます。

指定管理者として住宅町内会とどのような関係を築き、良好な住環境の構築を図るべきか、具体的な実施方策と措置を併せて、400字以内で提案してください。

|  |
| --- |
|  |

**(8) 入居者管理に対する考え方**

市営住宅の管理には、「入居者の管理」という特殊性があり、365日24時間、入居者の居住の安定に取り組んでいただく必要があります。

近年、特に配慮を要する世帯（高齢者世帯、障がい者世帯など）が増加しており、この方々の居住の安定を図るためには丁寧な説明が欠かせません。

入居者からの相談および苦情申立等に対して、どのような観点から対応されるか、400字以内で提案してください。

|  |
| --- |
|  |

**３　効率的な管理が行われること**

効率的な管理を行ううえで、①管理経費、②経費に対する事業者の創意工夫、③経費の縮減等と利用サービスの関係、④収支計画に関して取り組む内容を、600字以内で提案してください。

|  |
| --- |
|  |

**４　適正かつ確実な管理を行う能力を有すること**

**(1) 経営状況について**

申請者の経営状況について、直近２年間の収支決算書、財産目録および貸借対照表等に基づき400字以内で説明してください。

|  |
| --- |
|  |

**(2) 管理実績について**

申請者が管理した賃貸住宅の実績をふまえ、今回の管理対象施設の指定管理者に相応しい十分な実績（施設管理および入居者管理）があることを、400字以内で提案してください。

|  |
| --- |
|  |

**(3) 家賃収納率の向上について**

本市の市営住宅等の家賃収納率を向上し、維持して行くためには、指定管理者の役割が重要になります。

入居者の生活に寄り添いつつ、更なる家賃収納率の向上を実現するために、指定管理者として実施する取り組みについて、800字以内で提案してください。

|  |
| --- |
|  |

**(4) 災害および事故等の緊急時対応について**

災害や事故等の緊急対応は、指定管理者の重要な業務です。市営住宅等を指定管理するにあたり、指定管理者の危機管理体制について、緊急連絡体系図により提案してください。

|  |
| --- |
|  |

**(5) 人材の育成について**

市営住宅の管理は、単に施設の管理にとどまらず、入居者の生活全般に関わる点において特殊性があり、特に配慮を要する世帯（高齢単身、高齢のみの世帯、障害者世帯など）への接遇能力などは、一朝一夕に備わるものではないことから、豊富な人生経験に裏打ちされた能力とともに、新たな人材の育成が必要になると考えます。

この業務（公営住宅の指定管理業務）を継続的かつ適切に運営する上で、どのような方法で人材の確保と育成を図るか、400字以内で提案してください。

|  |
| --- |
|  |

**(6) 個人情報保護対策について**

指定管理者は、入居者の個人情報を日常的に取り扱うため、極めて重い個人情報管理責任を負います。

個人情報保護対策に関する基本的認識と具体的な措置について、400字以内で提案してください。

また、これを関係者に徹底させるためのマニュアルや研修体制がわかる指針等がある場合は、これを添付してください。

|  |
| --- |
|  |

**５　その他**

**(1) 管理運営に関する独自性について**

市営住宅等の指定管理者に選定された場合において、管理運営に関して、独自に取り組みたいと考えていることを、800字以内で提案してください。

ただし、現在の法制度の下で実現可能なものに限ります。

|  |
| --- |
|  |