共通一第5号様式 見積参加者選考調書(特定随意契約用)

見積参加者選考調書(特定随意契約用)

| 調達件名 | 札幌市借上市営住宅入居者移転支援業務 |
|-------|--------------------|
| 発 注 課 | 都市局市街地整備部住宅課 |
| 選定事業者 | 一般財団法人 札幌市住宅管理公社 |

随意契約の理由(相手方を特定した理由を含む。)

当該業務は、借上契約期間満了が迫っている借上市営住宅について、入居者の他の市営住宅等への移転あっせん、移転料の支払い等の移転支援及び対象団地自治会への共益費補助などの自治会支援業務を行うものである。

入居者の移転あっせんは、平成29年6月30日付け市長決裁「借上市営住宅の契約期間満了に伴う対応について(方針)」に基づき、入居者の意向に配慮して行い、生活圏の大きく異なる場所への移転などにより、不安を抱くことがないよう、希望に沿った地域の市営住宅に移転してもらうことを基本としている。

借上市営住宅は市内各所に点在しており、入居者の移転先も市内全域の市営住宅を対象としているが、あっせんできる住宅は、現入居者の退去状況に左右され、新たな入居希望者や移転希望者の需要を過度に圧迫させない配慮の必要があることから、全ての入居者の希望に沿う住宅を用意することはできない。

その中で、長期的な視野に立ち、各団地の移転状況、入居者の移転先の希望、移転期限、あっせん可能な住宅の空き状況等、様々な状況を踏まえ、各入居者にどの住宅を案内するか、綿密に選定しなければ、全ての入居者を移転させることが困難である。さらに今後のもみじ台団地の建替事業による入居者の移転により、当該業務であっせんできる市営住宅が限られ、一層困難な業務となることが見込まれる。

さらに、借上市営住宅の契約期間満了の時期が団地ごとに異なるが、各団地の入居者への移転業務開始から完了までには約3年と、長い期間を要し、あっせん先の偏りや移転料の支払い等において入居者間で不平等が生じないよう入居者への継続した一元的な対応が必須である。

また、移転あっせんだけではなく、自治会対応、移転拒否の際の法的措置等、本市固有業務と密接不可分の関係があることから、当該業務を遂行するためには市営住宅のノウハウを有している者が対応する必要がある。

特定者は昭和 52 年に本市の全額出資により設立した一般財団法人であり、45 年以上にわたり、市営住宅の施設管理業務、入居者募集事務・住み替え事務、家賃管理、自治会支援等の入居者に係る人的管理業務を良好に行っており、当該業務を遂行するためのノウハウの蓄積がされ、計 44 箇所の集会所等に管理人を配置しているため、移転先の市営住宅の速やかなあっせん等、入居者のニーズに応え利便を図るための体制も整備されている。

また、令和元年から当該業務を受託しており、委託前に本市があっせん業務を行い引き継いだ借上市営住宅を除き、移転期限までに全入居者の移転を完了させていることから、業務遂行のノウハウも十分に蓄積され、入居者及び自治会の詳細な状況を把握し、信頼関係を構築できている。

受託業者が変更になった場合は、知識、ノウハウ、入居者及び自治会との関係性が失われることにより、全ての入居者を移転させることができなくなることが懸念される。

その場合、住宅の借上期間の契約を継続せざるを得なくなるほか、建物所有者も返還されるものとして、返還後の管理の準備を進めていることから、建物所有者にも多大な影響を与え、本市や建物所有者にとって、大きな支障が生じてしまう。

したがって、特定者は上記の条件を満たし、密接に連携して事業を実施していくことが可能な本市の出資団体であり、本市の継続的かつ積極的な関与の下、本市の方針に柔軟に対応できる体制を構築でき、当該業務を確実に実施できる唯一の事業者であるため特定する。

根拠法令

地方自治法施行令第167条の2第1項第2号