

県営住宅等の指定管理候補者の選定結果について

平成 20 年 11 月 5 日

大分県土木建築部公営住宅室

1 経緯

県営住宅等の指定管理候補者の選定にあたり、大分県土木建築部指定管理候補者選定委員会(県営住宅等関係)(以下、選定委員会)は、応募事業者から提出された書類の審査を行ってまいりましたが、このたび、審査・選定が終了いたしましたので、ここに結果をお知らせします。

2 大分県土木建築部指定管理候補者選定委員会(県営住宅等関係) 委員

委員 長 村松 政幸 (公認会計士)
委員 開 静子 (建築士、不動産鑑定士)
委員 大津留 源 (大分県社会福祉協議会副会長)
委員 町田 薫 (大分県土木建築部審議監)
委員 末成 祐二 (大分県土木建築部公営住宅室長)

3 指定管理候補者選定の経過

項目	年月日
●第1回大分県土木建築部指定管理候補者選定委員会 (審査基準、スケジュール、募集要項等の検討)	平成20年7月4日(金)
公募開始 (公告)	平成20年7月8日(火)
公募に関する説明会実施	平成20年7月22日(火)
公募に関する質問受付	平成20年7月22日(火)～ 7月29日(火)
公募に関する質問回答	平成20年8月6日(水)
申請書の受付(申請 2団体)	平成20年8月27日(水)～ 9月8日(月)
応募資格等確認	平成20年10月3日(金)
ヒアリング実施通知	平成20年10月6日(月)
●第2回大分県土木建築部指定管理候補者選定委員会 (ヒアリング、審査、協議、選定)	平成20年10月22日(水)

※●は選定委員会

4 審査の方法、審査基準及び配点について

7月4日に開催した第1回目大分県土木建築部指定管理候補者選定委員会において、審査基準及び配点を定めました。この内容は、募集要項に記載しています。

審査基準	審査基準における評価項目	配点
1 県民の平等な利用が確保されるとともに、サービスの向上が図られるものであること	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の管理運営の基本的な考え方 ・平等な利用を図るための具体的手法及び期待される効果 ・サービスの向上を図るための具体的手法及び期待される効果 	15点 × 5人 = 75点
2 事業計画書の内容が、公の施設の効用を最大限に発揮するものであること	<ul style="list-style-type: none"> ・管理運営体制への取組み ・要望・苦情処理 ・入居関係書類の保存及び個人情報、県営住宅管理システムの管理体制への取組み ・家賃収納・滞納対策への取組み ・緊急修繕(維持管理修繕・退去修繕)への取組方針 	35点 × 5人 = 175点
3 事業計画書の内容が、管理の経費の縮減が図られるものであること	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の運営管理に係る経費の内容 	25点 × 5人 = 125点
4 事業計画書に沿った管理を安定して行う能力を有しているものであること	<ul style="list-style-type: none"> ・収支計画の内容、的確性及び実現の可能性 ・安定的な管理が可能となる人的能力 ・安定的な管理が可能となる経営的基盤 	15点 × 5人 = 75点
5 その他公の施設の設置目的を効率的に達成するために必要であるとして知事等が別に定める基準	<ul style="list-style-type: none"> ・危機管理体制、緊急時の対応、防災防災対策 ・管理移行への取組み 	10点 × 5人 = 50点
計		500点

5 申請団体一覧

平成20年7月8日から9月8日までの間、公募を行い、以下の団体から申請がありました。

(受付順)

	団体名	代表団体名及び構成団体名(共同事業体の場合)
1	管理の王様 akiki	(株)秋月事務所、(有)羽田エンタープライズ
2	大分県住宅供給公社	
計	2団体	

6 選定結果及び選定理由

選定委員会において厳正な審査を行った結果、次の団体を指定管理候補者として選定しました。

【 団体名 】

大分県住宅供給公社 大分市城崎町2丁目3番32号

【選定理由】

本県には、8,663戸の県営住宅があるが、県営住宅は、公営住宅法に基づき、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、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした施設である。

さらに、県営住宅では、老人、ひとり親世帯、障がい者等の社会的弱者と呼ばれている方々を優先的に入居させることを条例等に規定しており、こうした方々に配慮し適切に管理運営することが必要である。

また、県営住宅の管理にあつては、年間約23億円の家賃収入を確保する必要があり、このため家賃滞納防止と入居者の生活実態に応じた収納対策を図ることが求められる。

県営住宅の指定管理候補者の選定に際しては、こうした実態を踏まえ、①入居者サービスや社会的弱者に配慮した適切な管理を行うことができるか、②管理に係る経費が縮減されているか、③きめ細かな家賃収納対策が取れるか、④危機管理体制の整備が図られているか、といった点を重視し、総合的に判断することとした。

経費面においては、大分県住宅供給公社が他申請者よりも低い提案価格となっており、入居者サービスの面においても、同社は、大分市内での募集期間中の窓口受付時間の延長(8時30分から20時まで)や土・日、祝日の受付対応を柔軟に行うこと。また、65歳以上の単身高齢者及び単身障害者に対しては、各地区の民生委員、自治委員との連携を図りながら、月1回の訪問による「見守り」を行うこと。さらに収入申告の際の代理取得サービスを現行の85歳以上から75歳以上に範囲を拡大する等、特に高齢者等との連絡を密にすること等の社会的弱者に配慮した提案がなされている。要望・苦情処理対応にあつては、苦情対応専任職員の配置をするとともに、施設の維持管理に関するもの、動物飼育に関するもの等、その種類毎に分類し、それぞれの具体的な対応を示している。

家賃収納・滞納対策の面においては、現年度徴収率99%に向けて、本社には滞納整理を専門とする家賃督促徴収員を6名配置し、滞納状況に応じて訪問及び電話による納付指導等、滞納対策が提案されている。

危機管理については、防災管理体制の設置基準や火災等の緊急連絡網が具体的に提案されている。

以上のことから、大分県住宅供給公社が総合的に他の申請者より優れており、同社を指定管理候補者に選定した。

なお、管理の王様 akiki については、経費面では基準価格と同額の提案価格の提示がなされており、また、事業計画書において各項目ごとに必要な提案を求めているが、各業務について提案がされていないものがある他、内容に的確性及び具体性を欠いている。特に平等な利用を図るための具体的手法については、公募の具体的な周知方法の提案がなく、管理運営体制につ

いては、住宅管理人を含めた入居管理の提案がなされていない。さらに、収支計画書における人件費の積算根拠が具体性に欠け、的確でない点が多いことから総合点が候補者を上回らなかった。

【指定期間】

平成21年4月1日～平成26年3月31日まで(5年間)

7 審査の評価及び得点(各団体の評価項目毎の合計得点、総得点及び総合評価)

項目	団体名	管理の王様 akiki	大分県住宅供給 公社
審査基準 にお ける 評価 項目 及び 項目 別 得 点	◇施設の運営管理の基本的な考え方 ----- ・設置目的に合致した事業計画であるか ----- ・提案された運営方針は県の管理方針と合 致するか ----- ・団体の経営理念等は適正なものであるか	21	35
	◇平等な利用を図るための具体的手法及 び期待される効果 ----- ・広報計画の内容は適正か ----- ・生活弱者等への配慮はあるか	11	20
	◇サービスの向上を図るための具体的手 法及び期待される効果 ----- ・サービス向上のための取組内容は適正 か ----- ・セルフモニタリングの方法は適正か	11	20
	◇管理運営体制への取組み ----- ・入居募集時の対応は適正か ----- ・退去時の対応は適正か ----- ・収入認定の事務の体制は適正か ----- ・県との連絡体制は適正か ----- ・駐車場管理業務への取組み ----- ・入居者管理業務(管理人制度を含めた) への提案 ----- ・共益施設保守管理業務への取組み ----- ・拠点事務所との連絡体制は適正か	24	40
	◇要望・苦情処理 ----- ・県民・入居者からの要望・苦情処理は適 正か ----- ・地域や関係団体との連携による利用者サ ービスの提案	17	30
	◇入居関係書類の保存及び個人情報、県		

審査基準における評価項目及び別得点	<p>当住宅管理システムの管理体制への取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個人情報保護に関する考え方 ・個人情報保護の体制 ・書類管理体制は適正か ・県営住宅管理システム入力体制は適正か ・県営住宅管理システムデータ管理は適正か 	16	30
	<p>◇家賃収納・滞納対策への取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃等の収納、滞納整理の体制は適正か ・滞納家賃の徴収策が効果的であるか ・現金取扱管理体制は適正か 	31	50
	<p>◇緊急修繕(維持管理修繕・退去修繕)への取組方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事発注、検査、支払体制は適正か ・修繕前後の現地確認方法は適正か ・合理的で適正な維持管理修繕を行うための提案 ・緊急時において迅速な対応がとれるか 	14	25
	<p>◇施設の運営管理に係る経費の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基準価格を下回っているか ・人件費縮減の考え方とその方策は適正か ・事務管理費縮減の考え方とその方策は適正か ・共益施設管理費縮減の考え方とその方策は適正か ・外部委託の考え方とその方策は適正か 	27	65
		提案価格 366, 287 千円	提案価格 360, 716 千円
	<p>◇収支計画の内容、的確性及び実現の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収入、支出の積算と事業計画の整合性は取られているか ・収支計画の実現可能性はあるか 	11	25
	<p>◇安定的な管理が可能となる人的能力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・職員体制は十分か ・職員採用・確保の方法は適切であり、十分な見通しがあるか ・職員の指導育成・研修体制等により能力 	11	25

の確保が図られているか		
◇安定的な管理が可能となる経営的基盤 ・団体の財務状況は健全であるか	16	25
◇危機管理体制、緊急時の対応、防犯防災対策 ・緊急時の連絡・対応体制の整備が図られているか	31	50
◇管理移行への取組み ・管理運営の移行計画は適正か		
(サービス改善提案事業) 採択された提案事業 (採択額)		環境美化支援事業 (県営住宅「花いっぱい運動」) 210 千円
総 得 点 (500点満点)	241	440

総合評価

管理の王様 akiki

事業計画書において各項目ごとの必要な提案がなされていない他、的確性及び具体性を欠いているとともに、経費面については基準価格と同額の提案がなされている。

また、収支計画においても明確な積上げでなく、基準額を再配分したに過ぎない積算根拠に欠けるものであった。

全般的に概論的な提案が多く、具体性を欠いたため、他の申請者よりも評価が低かった。

大分県住宅供給公社

入居者のサービス向上については、募集期間中の窓口受付時間の延長や社会的弱者に配慮した取組みを行うこと等、また、家賃収納・滞納対策については、入居者の立場に立ったきめ細やかな対応を行うこと等、具体的提案がなされている。

さらに、経費についても他申請者より低い提案価格であり、全ての項目について、他の申請者を上回る評価となり、総合点で最も高くなった。

8 今後の予定

指定管理候補者は、選定委員会の結果をふまえて県で正式に決定され、県議会の議決を経たうえで、指定管理者として指定されます。

【参考】

第1回土木建築部指定管理候補者選定委員会議事要旨

○委員からは、県営住宅管理システムに関する設備投資はどの程度必要か、滞納者の債権管理は具体的にどのように行っているのか、過年度分の住宅使用料の徴収目標は設定しているのか、生活弱者への配慮はどのように審査するのか、等の質問が出された。

第2回土木建築部指定管理候補者選定委員会議事要旨

○山本土木建築審議監から町田土木建築審議監に委員の交代をした。

○申請者から提案内容説明を受けた後、委員によるヒアリングを行った。

（各団体1時間） 審査基準に基づき、提案内容、ヒアリング結果を考慮し採点を依頼した。

○採点表を集計した結果、「大分県住宅供給公社」の方が総合点で高かった。

委員からは、「大分県住宅供給公社」を指定管理候補者に選定することについて、異議はなく、全員の総意により指定管理候補者として選定され、その後、サービス改善提案事業について審議を行い、提案どおり採択された。