

令和元年第 4 回 廿日市市議会

(第 3 回 定例会)

公の施設の指定管理者の指定について

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 議案第 8 2 号 廿日市市営住宅等及び共同施設 | 1 |
|--------------------------|---|



## 公の施設の指定管理者の指定について(廿日市市市営住宅等及び共同施設)

## 1 施設の概要

- (1) 名称 廿日市市市営住宅等及び共同施設  
 (2) 所在地 廿日市市内  
 (3) 設置目的 住宅に困窮する低額所得者等に市営住宅等を供給することにより、入居者の居住の安定を図る。  
 (4) 事業概要 廿日市市市営住宅等の管理  
 (5) 管理戸数 1,012戸(平成30年度)  
 (6) 現在の指定管理者 株式会社第一ビルサービス  
 (7) 現在の指定管理料 342,975千円(5年間の計)(年平均 68,595千円)

## 2 指定管理者として指定する団体の概要

別紙①のとおり

## 3 指定期間

令和2年4月1日から令和7年3月31日までの5年間

## 4 選定結果

別紙②のとおり

## 5 収支計画

(単位:千円)

| 項 目    | 金額(消費税及び地方消費税を含む。) |        |        |        |        |         |
|--------|--------------------|--------|--------|--------|--------|---------|
|        | 令和2年度              | 令和3年度  | 令和4年度  | 令和5年度  | 令和6年度  | 合計      |
| 収 入    | 72,984             | 72,984 | 72,984 | 72,984 | 72,984 | 364,920 |
| 指定管理料  | 72,984             | 72,984 | 72,984 | 72,984 | 72,984 | 364,920 |
| 利用料金   |                    |        |        |        |        |         |
| その他の収入 |                    |        |        |        |        |         |
| 支 出    | 72,984             | 72,984 | 72,984 | 72,984 | 72,984 | 364,920 |
| 収支の差   | 0                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       |

## 6 主な提案内容

- ・平成24年度から7年間培った信頼と実績により、入居者の一層の満足度及びサービスの向上を図る。
- ・平日の窓口開設時間の1時間の延長及び入居者の事情により休日の窓口開設を行う。
- ・風水害等の災害時における体制の確立及び危険箇所、土砂災害情報等の入居者への周知を図る。
- ・窓口担当職員が福祉関係の資格を取得し、高齢者及び障がい者への対応の向上を行う。

## 団体概要書

|                |                                                                                                               |       |              |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|
| ふりがな<br>団体名    | かぶしがいいしやだいいちびるさーびす<br>株式会社第一ビルサービス                                                                            |       |              |
| ふりがな<br>代表者氏名  | すぎかわ さとし<br>杉川 聡                                                                                              | 設立年月日 | 昭和38年7月6日    |
| 事務所の<br>所在地    | 〒730-0051<br>広島県広島市中区大手町五丁目3番12号                                                                              |       |              |
| 職員数            | 800名                                                                                                          | 売上高   | 50億9,742万7千円 |
| 経営理念           | 社会資本の有効活用に寄与し、中高年齢者の雇用創出に貢献する。                                                                                |       |              |
| 主な<br>業務内容     | ビルメンテナンス事業<br>プロパティマネジメント（不動産経営代行）事業<br>マンション管理事業<br>公営住宅指定管理者事業                                              |       |              |
| 経営方針           | 行政のパートナーとして、官と一体となり、地域の活性化及び社会貢献を行う。<br>市民サービスの向上、財政支出の縮減という相反した目標を同時に達成するとい<br>う大きな役割を果たし、企業としての収益確保に向け挑戦する。 |       |              |
| 類似事業の<br>受託等実績 | 広島市営住宅<br>広島県営住宅（5地区）<br>東広島市営住宅<br>愛媛県営住宅（松山市外）<br>新居浜市営住宅                                                   |       |              |

## 廿日市市市営住宅等及び共同施設に係る指定管理者候補者の選定について

建設部住宅政策課

廿日市市市営住宅等及び共同施設の指定管理者候補者を選定した。

### 1 募集の概要

#### ○ 募集期間

令和元年5月7日（火）から令和元年6月7日（金）まで

#### ○ 申請者（受付順）

- ・ 株式会社第一ビルサービス（広島市中区大手町五丁目3番12号 代表取締役 杉川 聡）
- ・ 近鉄住宅管理株式会社（大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目1番43号 代表取締役 大島 哲郎）

### 2 審査の概要と結果

#### (1) 審査の方法

廿日市市指定管理者選定委員会において、申請者からの申請書類の審査やヒアリングを実施し、総合点数方式（あらかじめ定めた審査項目を評価し、審査基準ごとに総合評価し採点する方式）により採点を行い、各委員の合計点数の平均が最も高い者を指定管理者の候補者として選定する。

#### (2) 審査基準

| 審 査 基 準                                                  | 審 査 の 観 点                                                                                              | 配点ウェイト                                                                            |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1 管理運営に係る基本方針                                            | ・市営住宅等の管理にふさわしい理念・運営方針                                                                                 | 5点                                                                                |
| 2 事業計画書の内容が、市営住宅等の入居者の平等な使用を確保できるものであること。                | ・入居者等の平等な使用の確保                                                                                         | 配点なし。ただし、平等性が確保できないと見込まれる申請者は、失格とする。                                              |
| 3 事業計画書の内容が、市営住宅等及び共同施設の効用を最大限に発揮させるものであること。             | ・市営住宅等及び共同施設の理解と研修体制<br>・円滑な引継ぎとその体制<br>・入居者管理とその体制<br>・健全な住宅内自治組織の育成<br>・市営住宅等及び共同施設の居住ルールの周知         | 各5点                                                                               |
| 4 事業計画書の内容が、市営住宅等及び共同施設の管理に係る経費の削減を図られるものであること。          | ・経費節減のための創意工夫<br>・収納率の向上<br>・受託提案金額の多寡                                                                 | 受託提案金額の多寡：20点。ただし、管理費用基準額を超えるものは失格とする。<br>経費節減のための創意工夫及び収納率の向上：各5点                |
| 5 事業計画書に沿った市営住宅等及び共同施設の管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有しているものであること。 | ・業務を行う組織<br>・業務窓口の体制<br>・業務受付時間<br>・緊急時の体制<br>・業務の執行体制<br>・安定的な経営<br>・安全な現金管理<br>・個人情報の保護方法<br>・トラブル防止 | 業務を行う組織・業務窓口の体制：各20点<br>業務受付時間：30点。ただし、24時間・365日の対応が確保されない場合は失格とする。<br>その他の観点：各5点 |
| 6 そのほか、市営住宅等及び共同施設の設置の目的を達成するために十分な能力を有しているものであること。      | ・業務を執行するためのノウハウやアピールしたいこと<br>・地元事業者の活用、育成等<br>・公共性・公益性                                                 | 地元事業者の活用、育成等：30点<br>その他の観点：各5点                                                    |
| 合 計 点 数                                                  |                                                                                                        | 200点・否                                                                            |

(3) 審査結果

審査結果は次のとおりで、株式会社第一ビルサービスを指定管理者の候補者として選定した。

| 順 位             | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 団 体 名<br>(平均点数) | (株)第一ビルサービス (A)<br>( 1 4 9 . 0 )                                                                                                                                                                                                                                                                                        | B |
| 総 評             | <ul style="list-style-type: none"><li>・審査基準 1、2 は、各者とも適正と評価された。</li><li>・審査基準 3 は、入居者への居住ルール等の周知等において A の評価が優れていた。</li><li>・審査基準 4 は、管理費用提案額についての点数の差はなかった。</li><li>・審査基準 5 は、業務を行う組織や業務受付時間の観点で A が優れていた。</li><li>・審査基準 6 は、本市における豊富な経験や地元業者との信頼関係の構築等の観点から、A が優れていた。</li><li>・以上の結果により、総合評価は、A の方が高い評価となった。</li></ul> |   |

3 指定期間

令和 2 年 4 月 1 日から令和 7 年 3 月 3 1 日まで