

令和 6 年第 3 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 78 号	廿日市市営住宅及び共同施設、廿日市市定 住促進住宅及び共同施設、廿日市市特定公共 賃貸住宅、廿日市市福祉住宅	…………… 1
----------	--	---------

廿 日 市 市



## 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 1,001戸(令和6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 364,920千円(5年間の計) (年平均 72,984千円)

## 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7年4月1日から令和12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7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	合計
収 入	84,280	84,280	84,280	84,280	84,280	421,400
指定管理料	84,280	84,280	84,280	84,280	84,280	421,400
利用料金	-	-	-	-	-	-
その他の収入	-	-	-	-	-	-
支 出	84,280	84,280	84,280	84,280	84,280	421,400
収支の差	0	0	0	0	0	0

## 6 主な提案内容

- ・平成24年度から12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。
- ・指定管理全期間を通して現年度収納率の標準目標値を達成する。
- ・中期修繕計画を作成し、指定管理期間で効率的な計画修繕を行う。
- ・地元業者を積極的に活用する。

## 団体概要書

ふりがな 団体名	かぶしきがいしゃだいいちびるさーびす 株式会社第一ビルサービス		
ふりがな 代表者氏名	代表取締役 <small>さかね しんや</small> 坂根 紳也	設立年月日	1963年7月6日
事務所の 所在地	〒730-0051 広島県広島市中区大手町五丁目3番12号（本社） 〒738-0033 広島県廿日市市串戸一丁目9番44号 竹本印刷所ビル1F（廿日市営業所）		
職員数	926人 （※2024年6月1日時点）	売上高	7,923,964,100円 （※2023年6月決算）
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 業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 官民連携事業（指定管理・PFI）</li> <li>● プロパティマネジメント（PM）</li> <li>● ビルメンテナンス（FM）</li> <li>● マンション管理</li> <li>● コンストラクションマネジメント（CM）</li> </ul>		
経営方針	<p>【ブランドメッセージ】 地域の想いに彩(いろどり)をひと・まち・みらい創造グループ</p> <p>【使命(Mission)】 豊かな心とチャレンジ精神を持って、笑顔溢れる「ひと」と「まち」づくりに貢献します。</p> <p>【目指す姿(Vision2033)】 私たちは、「まち」の再構築を先導し、地域社会の豊かな未来を創造します。</p> <p>【大切にする価値(Values)】 私たちは、「誇り」・「つながり」を大切に、新たな価値創造に「挑戦」し、「サステイナブル」な未来に向けて「進化」します。</p>		
類似事業の 受託等実績	<p>【<u>公営住宅に関する指定管理業務の実績</u>】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 広島県営住宅（広島南部地区） 2,986戸</li> <li>● 広島県営住宅（広島北部地区） 5,158戸</li> <li>● 広島県営住宅（廿日市・大竹地区） 1,426戸</li> <li>● 広島県営住宅（三次・庄原地区） 371戸</li> <li>● 岡山県職員公舎 292戸</li> <li>● 東広島市営住宅 1,008戸</li> <li>● 愛媛県営住宅 3,649戸</li> <li>● 廿日市市営住宅 1,001戸</li> <li>● 広島市営住宅（中部地区） 6,672戸</li> <li>● 広島市営住宅（東部地区） 3,538戸</li> <li>● 広島市営住宅（西部地区） 4,473戸</li> <li>● 広島県営住宅（安芸地区） 1,063戸</li> <li>● 竹原市地域優良賃貸住宅 27戸</li> <li>● 岡山県警察職員公舎 693戸</li> <li>● 新居浜市営住宅 1,979戸</li> <li>● 三次市営住宅 1,134戸</li> <li>● 今治市営住宅 2,689戸</li> </ul> <p>【<u>その他住宅に関する管理実績</u>】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● UR賃貸住宅（広島・岡山地区） 908戸</li> <li>● 民間分譲マンション 5,388戸</li> </ul>		

## 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6年4月22日（月）から令和6年6月21日（金）まで

#### ○ 申請者

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 坂根 紳也）

### 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、配点合計の100分の60以上の得点により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 ・円滑な引継ぎとその体制 ・入居者管理とその体制 ・健全な住宅内自治組織の育成 ・市営住宅等及び共同施設の居住ルールの周知	25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が図られるものであること。	・経費節減のための創意工夫 ・収納率の向上 ・滞納解消への取組 ・受託提案金額の多寡	40点 ただし、管理費用基準額を超えるものは失格とする。
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 ・業務窓口の体制 ・業務受付時間 ・緊急時の体制 ・業務の執行体制 ・安定的な経営 ・安全な現金管理 ・トラブル防止 ・特定個人情報及び個人情報の管理 ・企画提案（修繕や既存住宅の活用）	75点 ただし、業務受付時間において、24時間・365日の対応が確保されない場合は失格とする。
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など ・アピールしたいこと（独自性） ・地元事業者の活用、育成等 ・公共性・公益性	55点
合計点数		200点

#### (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
団体名 (点数)	株式会社第一ビルサービス ( 162.17 )
総評	<ul style="list-style-type: none"> <li>・審査基準1は、これまでの12年間の信頼と実績などを評価された。</li> <li>・審査基準2は、適正と評価された。</li> <li>・審査基準3は、主に円滑な引継とその体制や入居者管理とその体制が評価された。</li> <li>・審査基準4は、主に収納率の向上、滞納解消への取組が評価された。</li> <li>・審査基準5は、主に業務窓口の体制、緊急時の体制、企画提案（修繕や既存住宅の活用）が評価された。</li> <li>・審査基準6は、主に業務を執行するためのノウハウなど、地元業者の活用、育成等が評価された。</li> </ul> <p>・以上全ての項目において評価され、総合評価は、162.17点/200点となった。</p>

※点数は各委員の平均値

### 3 指定期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日まで