

愛媛県中予地方局管内の県営住宅における指定管理者候補者の選定結果について

令和3年11月19日
建築住宅課

愛媛県中予地方局管内の県営住宅について、地方自治法第244条の2第3項及び愛媛県県営住宅管理条例第25条の3第3項の規定により、指定管理者候補者を選定したのでお知らせします。

なお、今回選定した団体については、令和3年12月定例県議会で指定の議決を経た上で、指定管理者に指定する予定です。

1 選定団体

- ・住所及び名称

広島県広島市中区大手町五丁目3番12号

愛媛県営住宅管理グループ

〔株式会社第一ビルサービス（代表団体）
新日本建設株式会社

2 募集の概要

- (1) 募集要項の配布

令和3年8月9日（月）配布開始

- (2) 説明会開催

令和3年8月27日（金）

- (3) 申請書の受付

令和3年8月25日（水）～9月9日（木）

- (4) 応募の状況

申請者名（申請順）
①株式会社長崎商事
②日本管財株式会社
③愛媛県営住宅管理グループ〔コンソーシアム〕 代表団体：株式会社第一ビルサービス 構成員：新日本建設株式会社
④あなぶき公営住宅グループ〔コンソーシアム〕 代表団体：株式会社穴吹ハウジングサービス 構成員：株式会社あなぶきクリーンサービス

3 審査の状況

(1) 審査会の設置

候補者の選定に当たっては、外部有識者等の委員で構成する「愛媛県県営住宅指定管理者候補選定審査会」を設置して審査（申請者の順位付け）を行い、その結果を知事に報告することとした。

<審査会委員>

分野	氏名	所属・資格等	備考
学識経験者	曲田 清維	愛媛大学社会連携推進機構客員教授	会長
〃	郡司島 宏美	愛媛大学南予水産研究センター 客員准教授	副会長
利用者	石光 真理	弁護士	
会計関係者	秋葉 見	公認会計士	
施設管理者	土居 祐二	愛媛県土木部土木管理局長	

(2) 審査会開催状況

○開催日時

令和3年10月20日（水） 9：30～17：00

○出席委員数

5名

○内容

午前 会長、副会長選出
第1次審査（書類審査）
午後 第2次審査（面接審査）
審査結果まとめ

(3) 選定基準等

(ア) 選定基準

- ・ 適正かつ確実な管理運営を実施できること
- ・ 施設の設置の目的を効果的に達成することができるものであること。
- ・ 施設管理経費の縮減が図られるものであること。
- ・ 施設の管理を適正かつ確実に行う能力を有すること。

(イ) 審査ポイント等及び配点

1 適正かつ確実な管理運営を実施できること		
施設の役割・設置目的を踏まえ、一部の住民、団体に対して不当に利用を制限又は優遇するものとなっていないこと		必須
2 施設の設置の目的を効果的に達成することができるものであること		
(1) 管理運営に関する基本的な考え方が設置目的に適合するものであること		50
(2) 家賃算定・入居受付等の管理業務について、実施方法・内容が具体的かつ効果的であり、適正な利用の促進に資するものであること		
(3) 一般修繕・退去修繕等の修繕業務について、実施方法・内容が具体的かつ効果的であり、適正な維持管理に資するものであること		
(4) 入居者の苦情処理、ニーズの把握や入居者指導への対応が適切で効果的であること		
(5) 緊急時の体制・対応が適切で効果的であること		
(6) その他サービス向上に資する取組の提案について、創意工夫に富み、具体的かつ現実的であること		
(7) 家賃徴収率の目標値の実現性、及び家賃徴収率の向上策が具体的かつ効果的であること		
3 施設管理経費の縮減が図られるものであること		
(1) 県の支払う委託料の縮減が図られるものであること		25
(2) 経費縮減に関する取組や創意工夫が具体的かつ効果的であること		
4 施設の管理を適正かつ確実に行う能力を有すること		
(1) 類似施設の管理実績が十分であること		25
(2) 業務を確実に実施できる執行体制・責任体制・人員配置計画、人材の育成計画(研修計画等)となっていること (県営住宅の特性に合致した人員の配置または育成を含む(例:福祉職等))		
(3) 業務の外注、再委託における管理体制が適切であること		
(4) 業務を安定確実に行える経営規模や財政基盤を有していること		
(5) 個人情報保護、情報公開に対する考え方、取扱いが適切であること		
		100

(4) 審査会での審査結果について

審査会では、次のような理由から、愛媛県営住宅管理グループを第1位（85.6点／100点満点）と評価した。

○公営住宅の設置目的や、セーフティネットとしての役割への理解があり、現指定管理者としてのこれまでの実績に基づく、現在の県営住宅の課題を認識した上での具体的な重点施策の提案があるほか、公営住宅のセーフティネットとしての役割を理解した上での福祉的機関との連携等、確実に安定的な業務の実施が期待できる。

○現指定管理者としてのこれまでの実績を踏まえた、支払い困難者への支援も含めた具体的な家賃徴収率向上への取り組みや、地元建設者とコンソーシアムを組んでいることによる、修繕業務全般の主導、緊急時対応の確実性など、提案された内容は極めて具体的であり、提案内容及びその実行性が高く評価できる。

(5) 指定管理候補者の決定について

愛媛県では、審査会における選定の方法及び評価の方法が適切であると認め、審査会での選定結果報告を尊重したうえで、総合的に判断した結果、各評価項目において、適切で具体的な対応策が提案されており、安定的な業務の実施が期待でき、施設の設置目的をもっとも効果的かつ効率的に達成できると認められることから、審査会の選定どおり愛媛県営住宅管理グループを指定管理者候補者に決定した。