

## 県営住宅等の指定管理候補者の選定結果について

平成 17 年 11 月 2 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(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 委員等

委員長 大山 義雄 (大分県土木建築部審議監)  
委員 小野 陽一郎 (大分県土木建築部土木建築企画課長)  
委員 河野 元勝 (大分県土木建築部港湾課長)  
委員 村田 俊一 (大分県土木建築部公営住宅室長)  
アドバイザー 村松 政幸 (公認会計士)  
アドバイザー 開 静子 (建築士、不動産鑑定士)

### 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17年7月27日(水)
公募開始 (公告)	平成17年8月5日(金)
募集要項等に関する説明会	平成17年8月17日(水)
公募に関する質問受付	平成17年8月17日(水)から 8月24日(木)まで
公募に関する質問回答	平成17年8月31日(水)
申請書の受付(申請 3団体)	平成17年9月26日(月)から 10月5日(水)まで
応募資格等確認	平成17年10月11日(火)
ヒアリング実施通知	平成17年10月12日(水)
●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)	平成17年10月19日(水)
●第3回大分県土木建築部指定管理候補者選定委員会 (協議、選定)	平成17年10月26日(水)

#### 4 審査の方法、審査基準及び配点について

7月27日(水)に開催した第1回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"> <li>・施設の管理運営の基本的な考え方</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	15点 × 6人 = 90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"> <li>・管理運営体制への取組み</li> <li>・要望・苦情処理</li> <li>・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</li> <li>・家賃収納・滞納対策への取組み</li> <li>・緊急修繕(維持管理修繕・退去修繕)への取組方針</li> </ul>	40点 × 6人 = 240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"> <li>・施設の運営管理に係る経費の内容</li> </ul>	20点 × 6人 = 120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"> <li>・収支計画の内容、適格性及び実現の可能性</li> <li>・安定的な管理が可能となる人的能力</li> <li>・安定的な管理が可能となる経理的基盤</li> <li>・類似施設の管理実績</li> </ul>	20点 × 6人 = 120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"> <li>・緊急時の対応、防犯防災対策</li> <li>・管理移行への取組み</li> </ul>	5点 × 6人 = 30点
計		600点

#### 5 申請団体一覧

平成17年8月5日から10月5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。

1	株式会社AIC
2	クボタ不動産建設株式会社
3	大分県住宅供給公社
計(受付順)	3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 ]

大分市城崎町2丁目3番32号 大分県住宅供給公社

[ 事業概要 ]

住宅及び宅地分譲事業、賃貸住宅及び施設管理事業、住宅関連受託事業

[ 選定理由 ]

本県には、8,688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、高齢者、母子家庭、障害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が法令に規定されており、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っては、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、といった点を重視し、総合的に判断することとした。

経費面では、大分県住宅供給公社が最も高い提案価格となっているが、入居者サービスの面においては、同社は、募集期間中の窓口受付時間の延長(8時30分から19時まで)や土日、祝日の受付対応を柔軟に行うこと、また、全職員が1人当たり月200戸の団地内の定期的巡回を行うことで、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・苦情処理対応にあっては、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、それぞれ苦情の内容について対応を示している。さらに緊急修繕対応では、24時間対応できる体制の確立等の具体的提案がなされている。

家賃収納・滞納対策の面においては、現年度分徴収目標99%に向けて家賃徴収員の増員、また、分納誓約、家賃減免申請の指導等、入居者の立場に立った滞納対策が提案されている。

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、クボタ不動産建設株式会社については、最も低い提案価格の提示がなされており、また、提案内容も、よく整理されているものの、家賃等の現年度分徴収目標の達成のために家賃徴収員を配置していないことや社会的弱者に対する配慮や要望・苦情処理対応について、候補者ほどには詳細ではなく、具体性に欠ける点が見受けられ、総合点が候補者を上回らなかった。

株式会社AICについても、経費の縮減を図っているが、各業務への内容について一部誤って理解しているところがあり、提案についても具体性を欠く内容となっていた。

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 株式会社 AIC	クボタ不動産 建設株式会社	大分県住宅 供給公社
◇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	点  22	点  34	点  42
◇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	15	20	23
◇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	18	19	24
◇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	37	48	60
◇要望・苦情処理 ----- ・県民・入居者からの要望・苦情処理は適正か	23	24	36

・(地域や関係団体との連携による利用者サービスの提案)			
◇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 ----- ・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	21	28	36
◇家賃収納・滞納対策への取組み ----- ・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	42	60
◇緊急修繕(維持管理修繕・退去修繕)への取組方針 ----- ・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 ----- ・(環境への配慮は適性か)	38	44	46
◇施設の運営管理に係る経費の内容 ----- ・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	105  提案価格 348, 181 千円	116  提案価格 344, 638 千円	15  提案価格 373, 548 千円
◇収支計画の内容、適格性及			

び実現の可能性			
・収入、支出の積算と事業計画の整合性は取られているか ・収支計画の実現性はあるか	19	20	30
◇安定的な管理が可能となる人的能力 ・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の確保が図られているか	12	20	30
◇安定的な管理が可能となる経理的基盤 ・団体の財務状況は健全であるか	23	28	20
◇類似施設の管理実績 ・類似施設を良好に管理した実績はあるか	6	12	30
◇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	15	18	30
◇管理移行への取組み ・管理運営の移行計画は適正か			
総 得 点 (600点満点)	385	473	482

### 総合評価

#### 株式会社AIC

各業務に対する提案が他の申請者に比べ、具体性を欠いている。特に家賃収納・滞納対策の取組みについては、訪問徴収についての取組みが不十分である。

また、指定管理者の業務範疇を超えた業務への提案がなされている等、業務の内容について、誤って理解している点があった。

しかし、3団体中、2番目に低い提案価格であり、経費の縮減については評価できる。

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。

クボタ不動産建設株式会社

各業務について、よく整理されている。また経費の縮減も図られており、最も低い提案価格となっている。

しかし、家賃等の現年度分徴収目標の達成のために、家賃徴収員を配置していなかったことや各業務の提案について、最も評価が高い者に比して、社会的弱者に対する配慮や要望・苦情処理対応で、具体性を欠く点があったため、総合点で下回った。

大分県住宅供給公社

経費については、3団体中最も高い提案価格であった。

しかし、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、提案内容が具体的であり、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かな対応を行うこと等、多くの項目について、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、アドバイザーからは、応募資格の一つである管理戸数実績800戸を満たす団体数はいくつあるのか、県営住宅の平均家賃額はいくらか、家賃滞納者として法的措置を開始するのは何か月の滞納を生じた時か、大分地区の拠点事務所の人員配置は他の拠点事務所のように最低配置数の設定はないのか、指定管理者の行う入居申込み時の資格審査はどこまでの範囲で行われるのか、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

○申請者から提案内容説明を受けた後、委員・アドバイザー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。

#### 第3回土木建築部指定管理候補者選定委員会議事要旨

○採点表を集計した結果、「大分県住宅供給公社」が総合点で最も高かった。

委員、アドバイザーからは、「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た。