

長崎県営住宅等指定管理者の候補者選定について

1. 指定管理者候補者

(1) 長崎地区(長崎市、長与町、時津町)

長崎県住宅供給公社(長崎市元船町1番7号 長崎県大波止ビル6階)

理事長 森 邦芳

(2) 佐世保地区(佐世保市)

長崎県住宅供給公社(長崎市元船町1番7号 長崎県大波止ビル6階)

理事長 森 邦芳

(3) 県央地区(諫早市、大村市)

長崎県住宅供給公社(長崎市元船町1番7号 長崎県大波止ビル6階)

理事長 森 邦芳

(4) 西海市地区(西海市)

西海市(西海市大瀬戸町瀬戸檜浦郷2222番地)

西海市長 田中 隆一

2. 選定経過

(1) 募集期間 平成22年7月26日～8月31日

(2) 応募団体

公募 長崎地区(2者)、佐世保地区(4者)、県央地区(6者)

非公募 西海市地区(1者)

(3) 選定方法

平成22年8月12日から10月2日まで、計3回開催された外部有識者5名で構成される県営住宅等指定管理者選定委員会において、事業計画書及び面接により審査を行った。

(4) 選定委員

学識経験者2名、地域シンクタンク関係1名、公認会計士1名、生活・女性の委員が1名の計5名。

(5) 選定結果(120点×5名=600点満点)及び選定理由(公募)

審査基準及び評価の観点は別紙1「基本審査基準」のとおり

長崎地区

長崎県住宅供給公社 539点

A社 443点

(選定理由)

採点結果では、個人情報を除く審査基準の各項目で、長崎県住宅供給公社が他の申請者を上回る結果となった。

特に、同公社の事業計画において、総合的な高齢者対策としての「あんしんネットワーク」の構築や広報誌の発行、入居までの手続き回数の減等

の具体的な記述、提案がなされており、その有効性、実効性の評価により選定した。

佐世保地区

長崎県住宅供給公社	508点
A社	481点
B社	443点
C社	385点

(選定理由)

採点結果では、長崎県住宅供給公社と次点の申請者との合計点の差は比較的小さかったが、審査基準のいずれの項目においても、同公社が次点の申請者を下回ることはなく、特に、サービスの向上等でやや差がついた。

また、同公社の事業計画で、総合的な高齢者対策としての「あんしんネットワーク」の構築、広報誌の発行、入居までの手続き回数の減等入居者等に対するサービスの有効性、実効性を評価したこと、一方、次点の申請者の佐世保地区での賃貸住宅の管理実績が少ないことを勘案し、同公社を選定した。

県央地区

長崎県住宅供給公社	518点
A社	452点
B社	432点
C社	429点
D社	413点
E社	376点

(選定理由)

採点結果では、審査基準の全ての項目で長崎県住宅供給公社が他の申請を大きく上回っている。

事業計画においては、特に、生活弱者のための公的賃貸住宅としての認識、総合的な高齢者対策としての「あんしんネットワーク」の構築や、広報誌の発行、入居までの手続き回数の減等の具体的な記述、提案がなされており、それらの入居者等に対するサービスの有効性、実効性を評価し、選定した。

全体審査講評

選定された申請者以外にも特色ある事業計画が見られた。

今後とも、申請者各位においては、少子高齢化や社会環境の変化に対応した的確な管理と、生活弱者対策としての公共の福祉を目的とした公的賃貸住宅の管理のあり方について、安全・安心等の観点から、きめ細やか

な具体的施策の提案を求めたい。

(6) 西海市への大島地区(浜町団地・真砂団地)の県営住宅の指定管理の審議について(非公募)

審議結果 西海市を指定管理候補者として選定

選定理由

- ・募集関係を西海市が行うことにより、県営、市営を含めた公営住宅の募集を一括して行うことにより、西海市の入居希望者に対して、より効率的に住宅を提供することができる。
- ・県営住宅は市営住宅と併設して建設しており、敷地も含めて一体的に管理する必要がある。(土地については市より無償で借受)
- ・退去補修や一般修繕についても、県営、市営を含めて同じ管理を行うことで、公営住宅の入居者に対して公平なサービスの提供をすることができる。

(7) 議事要旨

別紙2「長崎県営住宅等指定管理者選定委員会 議事要旨」のとおり

(8) 事業計画書

長崎県住宅供給公社事業計画書(長崎地区)

長崎県住宅供給公社事業計画書(佐世保地区)

長崎県住宅供給公社事業計画書(県央地区)

西海市事業計画書(西海市地区)

長崎県土木部住宅課で閲覧できます(平成22年11月10日～)

3. 今後のスケジュール

- (1) 平成22年11月定例県議会に議案提出(公の施設の指定管理者の指定について)
- (2) 議決後、指定管理者として知事が指定
- (3) 指定管理期間 平成23年4月1日～平成28年3月31日(5年間)

4. 問い合わせ先

〒850-8570 長崎市江戸町2番13号 長崎県土木部住宅課

電話 095-894-3102 / FAX 095-894-3464

E-mail s08070@pref.nagasaki.lg.jp

(別紙1)

基本審査基準

事	項	区	分	配	点	評	価	の	観	点	
1	公的賃貸住宅の認識と管理の基本方針	(1)	関係法令等の理解	5	5	・ 法令等の遵守の姿勢はどうか					
						・ 公営住宅法に基づく業務を理解しているか					
		(2)	公的賃貸住宅の責務と管理の在り方	5	5	・ 管理の理念・運営方針は適正か					
						・ 福祉への理解はあるか (高齢者、障害者等への配慮等)					
(小 計)			(10)								
2	サービスの向上	(1)	県民(入居申込者等)へのサービスの向上策	10	10	・ 県民サービスの提案があるか					
		(2)	入居者へのサービスの向上策	10	10	・ 入居者サービスの提案があるか					
(小 計)			(20)								
3	個人情報の保護	(1)	セキュリティー対策	10	10	・ 保護、管理対策を講じているか					
		(2)	監視・監督体制の確立	5	5	・ 責任体制は明確になっているか					
		(3)	職員研修の実施等	5	5	・ 職員の資質向上の方策はあるか					
(小 計)			(20)								
4	管理業務等	(1)	経営状況の健全性	10	10	・ 経営状況は安定しているか					
		(2)	管理の実績	5	5	・ 賃貸住宅の管理実績(県内)					
		(3)	管理運営体制の確立	5	5	・ 緊急対応(24時間)体制は確立しているか					
						・ 各種苦情の処理体制は確立しているか					
						・ 各種申請の指導・受付体制は確立しているか					
(3)	物的管理能力(当該地区)	5	5	・ 業務を行う事務所の位置・スペースは適切か							
				・ 徴収員事務スペースは確保しているか							
				・ 駐車場はあるか							
(3)	人的管理能力	5	5	・ 人員の配置は適当か							
				・ 有資格者を配置しているか (マンション管理士、管理業務主任者、1・2級建築士、防火管理者、管理経験者)							
(小 計)			(30)								
5	管理経費の縮減	(1)	縮減方策	5	5	・ 人件費の縮減方策はどうか					
						・ 修繕費の縮減方策はどうか					
						・ 保守管理費の縮減方策はどうか					
						・ 一般管理費の縮減方策はどうか					
(小 計)			(20)								
(合 計)			(100)								
6	重点課題等への取り組み提案		高齢者対策	5	5	・ 一人暮らしの高齢者等に対するサポート提案					
			建物長寿命化対策	5	5	・ 建物の長寿命化についての提案					
			家賃滞納対策	5	5	・ 家賃滞納予防策についての提案					
			その他	5	5	・ その他、特に提案したいこと					
(合 計)			(20)								

総合点

(別紙2)

長崎県営住宅等指定管理者選定委員会 議事要旨

1. 開催状況

第1回 平成22年8月12日(木) 13時30分～

第2回 平成22年9月8日(水) 13時30分～

第3回 平成22年10月2日(土) 13時～

2. 審議内容

【第1回 指定管理者選定委員会】

対象施設の概要、募集要項等についての事務局からの説明

審査の進め方についての審議

審査基準の項目及び配点等についての審議

【第2回 指定管理者選定委員会】

応募状況についての事務局からの説明

審査基準に沿って採点方法、留意点等の協議。項目毎に相対比較で採点を行うことを確認した。

ヒアリング対象者の決定(今回は、全応募者を対象)

各委員が、事業計画書により第3回委員会までに仮採点しておくことの決定

【第3回 指定管理者選定委員会】

応募者による事業計画等の説明(ヒアリング)

各委員の採点、集計、審議を経て各地区候補者の決定

3. ヒアリング時の応募者への主な質疑

事業計画に記載された人員体制のうち、県営住宅管理専任の人員数について

経費縮減の具体的方策について

高齢の入居者等への対策について

管理戸数が比較的少ない応募者に対して、賃貸住宅の管理方策について

分譲住宅の管理がこれまで主な業務であった応募者に対して、分譲と賃貸の違いの認識及び賃貸住宅の管理の方策について