

## 長崎県土木部指定管理者選定委員会 議事要旨

### 1. 委員会の開催状況

- 第1回 平成27年 8月17日(月) 13:30~15:00
- 第2回 平成27年 9月16日(水) 13:30~15:00
- 第3回 平成27年10月 8日(木) 13:30~16:20
- 第4回 平成27年10月29日(木) 13:00~17:00

### 2. 審議内容

#### 【第1回指定管理者選定委員会】

- (1) 事務局より長崎県土木部指定管理者選定委員の紹介があった
- (2) 委員長職務代理者の指定
  - ・委員長が、委員長に事故のあるときに職務を代理する委員を指名した。
- (3) 委員会の進め方について説明があった
- (4) 指定管理者募集要項の審議
  - ・審査基準案について審議が行われた
- (5) ヒアリング実施要領の審議
  - ・ヒアリング実施要領案について審議が行われた。
- (6) 事務局から審査資料の申請者名の表示方法について説明があった。
- (7) 住宅課募集要項修正の報告について
  - ・住宅課募集要項の修正結果について報告があり、委員会です承された。

#### 【第2回指定管理者選定委員会】

- (1) 県営住宅等に係る書類審査が行われた。
- (2) ヒアリング対象者が決定された。

#### 【第3回指定管理者選定委員会】

- (1) 県営住宅等(長崎地区、佐世保地区、県央地区)について、申請者からのプレゼンテーション、申請者に対するヒアリングが行われた。

- (2) 採点、審議

##### 採点結果

事業計画等の内容に基づき採点を実施した。結果は別紙のとおり。

##### 指定管理者候補者の選定と選定理由

- 1) 長崎地区

##### 【候補者】

長崎県住宅供給公社

##### 【選定理由】

応募者が1者であったため、事業計画の実現性や今後の管理運営について審査を行った結果、総合的な高齢者対策が継続して実行できること、自治会との連携及び活性化策の具体的な提案がされていることを評価し、同公社を選定した。

## 長崎県土木部指定管理者選定委員会 議事要旨

### 2) 佐世保地区

#### 【候補者】

長崎県住宅供給公社

#### 【選定理由】

応募者が1者であったため、事業計画の実現性や今後の管理運営について審査を行った結果、総合的な高齢者対策が継続して実行できること、自治会との連携及び活性化策の具体的な提案がされていることを評価し、同公社を選定した。

### 3) 県央地区

#### 【候補者】

長崎県住宅供給公社

#### 【選定理由】

応募者が1者であったため、事業計画の実現性や今後の管理運営について審査を行った結果、総合的な高齢者対策が継続して実行できること、自治会との連携及び活性化策の具体的な提案がされていることを評価し、同公社を選定した。

#### 【全体意見】

今回候補者に選定された長崎県住宅供給公社は、これまで県営住宅等を管理してきた実績に基づく事業計画を提案した。

同公社には、今後増加が見込まれる高齢者世帯が安心して生活できる環境を整えることや、自治会等の更なる機能強化に向けた管理運営を求めたい。

### 【第4回指定管理者選定委員会】

(1) 県管理港湾施設（長崎港ターミナルビル及び元船広場）について、申請者からのプレゼンテーション、申請者に対するヒアリングが行われた。

(2) 採点、審議

#### 採点結果

事業計画書等の内容に基づき採点を実施した。結果は別紙のとおり。

#### 指定管理者候補者の選定と選定理由

・長崎港ターミナルビル及び元船広場

#### 【候補者】

株式会社トラスティ建物管理・株式会社プラネット共同事業体

#### 【選定理由】

施設・機器類の保守点検、維持管理、警備、安全対策、維持補修について具体的な計画が示され、利用者の安全・安心の確保など、県民サービスの向上が期待されるとともに、利用客の増加に向けた多彩な自主事業が提案されており、施設の利用促進につながることを期待される。かつ、県への納付額においても他の応募者よりも高い提案がなされている。

#### 【意見】

離島地区などとの人の流れ、離島地区や世界遺産、またその候補地などとの結接点として、地域の発展に寄与するとともに、快適な施設環境の維持を行うとともに、

## 長崎県土木部指定管理者選定委員会 議事要旨

各種イベントの実施に努めること。

(3) 西海市大島地区(浜町団地・真砂団地)県営住宅等の指定管理者の選定について、  
審議が行われた。

(4) 審議

選定結果

西海市大島地区県営住宅等の指定管理者選定について審議を実施した。

指定管理者候補者の選定と選定理由

1) 西海市大島地区

【候補者】

西海市

【選定理由】

- ・西海市が県営、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供給することができる。
- ・県営住宅は市営住宅と併設して建設されており、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)
- ・退居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を提供することができる。

【基本 審査基準】 長崎地区

事 項	区	分 配 点	評 価	観 点	満点 × 5	長崎県住宅 供給公社
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	・ 法令等の遵守の姿勢はどうか	25	23
				・ 公営住宅法に基づく業務を理解しているか		
				・ 職員の資質向上の方策があるか		
	(2)	公的賃貸住宅の責務 と管理の在り方	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、障がい者等への配慮等)	25	22
(小 計) ( 10 )					50	45
2 サービスの向上	(1)	県民(入居者等)への サービス向上策	10	・ 県民サービスの提案があるか	50	41
	(2)	入居者へのサービス の向上策	10	・ 入居者サービスの提案があるか	50	41
(小 計) ( 20 )					100	82
3 個人情報の保護	(1)	セキュリティー対策	10	・ 保護、管理対策を講じているか	50	40
	(2)	監視・監督体制の確立	5	・ 責任体制は明確になっているか	25	21
	(3)	職員研修の実施等	5	・ 職員の資質向上の方策はあるか	25	19
(小 計) ( 20 )					100	80
4 管理業務等	(1)	経営状況の健全性	10	・ 経営状況は安定しているか	50	39
	(2)	管理の実績	5	・ 賃貸住宅、分譲住宅、公的賃貸住宅等の管理実績	25	24
	(3)	管理運営体制の確立	5	・ 緊急対応(24時間)体制は確立しているか	25	20
				・ 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	・ 業務を行う事務所の位置・スペースは適切か	25	23
・ 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	・ 人員の配置は適切か ・ 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、一・二級建築士、防火管理者、管理経験者)	25	23	
(小 計) ( 30 )					150	129
5 管理経費の縮減	(1)	縮減方策	5	・ 人件費の縮減方策はどうか	25	23
			5	・ 修繕費の縮減方策はどうか	25	23
			5	・ 保守管理費の縮減方策はどうか	25	22
			5	・ 一般管理費の縮減方策はどうか	25	20
(小 計) ( 20 )					100	88
(合 計) ( 100 )					500	424

【提案 審査基準】

6 重点課題等への取り組み 提案	高齢者対策	5	・ 一人暮らしの高齢者等に対するサポート提案	25	22	
	建物長寿命化対策	5	・ 建物の長寿命化についての提案	25	21	
	家賃滞納対策	5	・ 家賃滞納予防策についての提案	25	21	
	その他	5	・ その他、特に提案したいこと	25	21	
(合 計) ( 20 )					100	85

総合点	600	509
-----	-----	-----

【基本 審査基準】 佐世保地区

事 項	区	分 配 点	評 価	観 点	満点 × 5	長崎県住宅 供給公社
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	・ 法令等の遵守の姿勢はどうか	25	23
				・ 公営住宅法に基づく業務を理解しているか		
				・ 職員の資質向上の方策があるか		
	(2)	公的賃貸住宅の責務 と管理の在り方	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、障がい者等への配慮等)	25	22
(小 計) ( 10 )					50	45
2 サービスの向上	(1)	県民(入居者等)への サービス向上策	10	・ 県民サービスの提案があるか	50	41
	(2)	入居者へのサービス の向上策	10	・ 入居者サービスの提案があるか	50	41
(小 計) ( 20 )					100	82
3 個人情報の保護	(1)	セキュリティー対策	10	・ 保護、管理対策を講じているか	50	40
	(2)	監視・監督体制の確 立	5	・ 責任体制は明確になっているか	25	21
	(3)	職員研修の実施等	5	・ 職員の資質向上の方策はあるか	25	19
(小 計) ( 20 )					100	80
4 管理業務等	(1)	経営状況の健全性	10	・ 経営状況は安定しているか	50	39
	(2)	管理の実績	5	・ 賃貸住宅、分譲住宅、公的賃貸住宅等の管理実績	25	24
	(3)	管理運営体制の確立	5	・ 緊急対応(24時間)体制は確立しているか	25	20
				・ 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	・ 業務を行う事務所の位置・スペースは適切か	25	22
・ 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	・ 人員の配置は適切か ・ 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、一・二級建築士、防 火管理者、管理経験者)	25	23	
(小 計) ( 30 )					150	128
5 管理経費の縮減	(1)	縮減方策	5	・ 人件費の縮減方策はどうか	25	23
			5	・ 修繕費の縮減方策はどうか	25	23
			5	・ 保守管理費の縮減方策はどうか	25	22
			5	・ 一般管理費の縮減方策はどうか	25	20
(小 計) ( 20 )					100	88
(合 計) ( 100 )					500	423

【提案 審査基準】

6 重点課題等への取り組 み提案	高齢者対策	5	・ 一人暮らしの高齢者等に対するサポート提案	25	22	
	建物長寿命化対策	5	・ 建物の長寿命化についての提案	25	21	
	家賃滞納対策	5	・ 家賃滞納予防策についての提案	25	21	
	その他	5	・ その他、特に提案したいこと	25	21	
(合 計) ( 20 )					100	85

総合点	600	508
-----	-----	-----

【基本 審査基準】 県央地区

事 項	区	分 配 点	評 価 の 観 点	満点 × 5	長崎県住宅 供給公社
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	・ 法令等の遵守の姿勢はどうか	25	23
			・ 公営住宅法に基づく業務を理解しているか		
			・ 職員の資質向上の方策があるか		
	(2) 公的賃貸住宅の責務 と管理の在り方	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、障がい者等への配慮等)	25	22
(小 計) ( 10 )				50	45
2 サービスの向上	(1) 県民(入居者等)への サービス向上策	10	・ 県民サービスの提案があるか	50	41
	(2) 入居者へのサービス の向上策	10	・ 入居者サービスの提案があるか	50	41
(小 計) ( 20 )				100	82
3 個人情報の保護	(1) セキュリティー対策	10	・ 保護、管理対策を講じているか	50	40
	(2) 監視・監督体制の確立	5	・ 責任体制は明確になっているか	25	21
	(3) 職員研修の実施等	5	・ 職員の資質向上の方策はあるか	25	19
(小 計) ( 20 )				100	80
4 管理業務等	(1) 経営状況の健全性	10	・ 経営状況は安定しているか	50	36
	(2) 管理の実績	5	・ 賃貸住宅、分譲住宅、公的賃貸住宅等の管理実績	25	24
	(3) 管理運営体制の確立	5	・ 緊急対応(24時間)体制は確立しているか	25	20
			・ 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	・ 業務を行う事務所の位置・スペースは適切か	25	22
・ 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	・ 人員の配置は適切か ・ 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、一・二級建築士、防火管理者、管理経験者)	25	21	
(小 計) ( 30 )				150	123
5 管理経費の縮減	(1) 縮減方策	5	・ 人件費の縮減方策はどうか	25	23
			・ 修繕費の縮減方策はどうか	25	23
			・ 保守管理費の縮減方策はどうか	25	22
			・ 一般管理費の縮減方策はどうか	25	20
(小 計) ( 20 )				100	88
(合 計) ( 100 )				500	418

【提案 審査基準】

6 重点課題等への取り組み 提案	高齢者対策	5	・ 一人暮らしの高齢者等に対するサポート提案	25	22
	建物長寿命化対策	5	・ 建物の長寿命化についての提案	25	21
	家賃滞納対策	5	・ 家賃滞納予防策についての提案	25	21
	その他	5	・ その他、特に提案したいこと	25	21
(合 計) ( 20 )				100	85

総合点	600	503
-----	-----	-----



## 長崎港ターミナルビル及び元船広場

事項	区分	配点	評価の観点	細配点	合計配点	株式会社トラスティ建物管理・株式会社プラネット共同事業体	団体 A	団体 B	
1 住民の平等な利用の確保	利用者の平等な利用を確保する方策	(適否)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者が平等に利用できる届出・許可の統制制度としているか</li> <li>・ 利用許可や届出受理等の事務に関する運用基準の遵守について十分な認識があるか</li> <li>・ 個人情報の保護について十分な認識があるか</li> </ul>			適否	適否	適否	
(小計)		( - )		( - )					
2 施設の効用を最大限発揮すること	施設の設置目的との適合性	5	・ 公共施設として設置した県の目的を十分に理解しているか	2	10	10	9.5	8	
			・ 施設の適正な維持管理及び利活用の促進について十分な認識があるか	3	15	12	13	8	
	利用者に対するサービスの向上	10	・ 施設内の樹木、植栽等の育成・管理方法が県の要求水準を満たしているか	3	15	13	13	11	
			・ 施設の清掃方法が県の要求水準を満たしているか	3	15	15	12.5	13	
			・ 施設内の警備・安全対策が適正かつ具体的か	2	10	10	10	8	
			・ 施設の軽微な補修方法が適切か ・ 県との調整について十分な認識があるか	2	10	10	9.5	8	
	施設の利活用の方策	15	・ 施設の利活用の促進に関する方針・手法が適正かつ具体的か	4	20	17	18	16	
			・ 施設を利用した自主事業の実施方法が適正かつ具体的か	4	20	16	17	13	
			・ イベント企画等における公共性の確保について十分な認識があるか	4	20	16	16	16	
			・ 長崎港の港湾施設として運営するうえで近隣の港湾施設と連携を図り、港全体の振興を図ることについて十分な認識があるか	3	15	12	13	11	
利用料金の設定額	5	・ 行為許可に関する料金設定が条例で定めていた使用料と比較して適正か	3	15	14	14	14.5		
		・ 駐車場の料金設定が条例で定めていた使用料と比較して適正か	2	10	10	10	9		
施設の管理に関する新しい視点、考え方など	5	5	・ これまでの行政による直営管理と比較して新しい視点、考え方に基づく施設管理のあり方を適正かつ具体的に記載しているか	5	25	18	19	17	
(小計)		( 40 )		40	200	173.0	174.5	152.5	
3 施設の管理運営経費の縮減	収支計画の妥当性	15	・ 管理運営に関する事業計画と整合した収入計画となっているか	4	20	14	16	13	
			・ 管理運営に関する事業計画と整合した支出計画となっているか	4	20	14	15	15	
			・ 人件費の設定に著しい不適切はないか	3	15	14	14	14	
			・ 管理経費の軽減の程度が適正であるか	4	20	16	15	15	
	収入の確保と経費節減の方策	20	・ 利用料金収入及び自主事業収入の方策が適正かつ具体的であり、収入確保について十分な認識があるか	5	25	20	21	19	
・ 人件費、維持管理費の積算及び外部委託の内容が適正かつ具体的であり、経費節減について十分な認識があるか			5	25	19	19	19		
・ 収入の確保と経費節減の両面から納付額の確保がなされているか			10	50	48	22.5	32.5		
経営の安定	5	5	・ 経営状況が安定しているか	5	25	21.5	19	19	
(小計)		( 40 )		40	200	166.5	141.5	146.5	
4 施設の管理を安定して行う組織及び人員等の確保	組織及び人員などの運営体制の確保	15	・ 管理運営に関する事業計画と整合した運営体制となっているか	5	25	18	21	18	
			・ グループの場合、構成員の個々の役割や責任の所在が明確な運営体制となっているか	3	15	14	14	14	
			・ 有資格者や管理経験者など専門職員を適正に配置しているか	2	10	9	9	9	
			・ 管理事務所の開所時間・配置人員、緊急対応の組織体制が確立しているか	2	10	10	9	9	
			・ 各種苦情の処理、各種申請・届出の処理、違法行為の指導を効率的に行う運営体制となっているか	3	15	13	13	11	
	類似事業のノウハウの有無	5	5	・ 公共施設等の管理実績があるか	5	25	19	20	18
(小計)		( 20 )		20	100	83.0	86.0	79.0	
(合計)		( 100 )		100	500	422.5	402.0	378.0	
						順位	1	2	3