

袋井市改良住宅及び再開発住宅に係る指定管理の候補者の選定結果について

公募により指定管理者の募集を行ったところ、1者から応募があったため、平成29年8月8日に袋井市指定管理者選定委員会を開催し、書類及びプレゼンテーション並びにヒアリングによる審査を行った。この結果、指定管理者にふさわしい能力を有することが確認できたことから、静岡県住宅供給公社を指定管理の候補者として選定した。

1 指定管理施設の概要

(1) 施設の名称、所在地及び管理戸数

名 称	所 在 地	棟数	管理戸数
改良住宅岡崎東団地	袋井市岡崎 576 番地の 1	2 棟	4 戸
改良住宅岡崎北団地	袋井市岡崎 2201 番地の 1	3 棟	6 戸
再開発住宅駅前団地	袋井市高尾町 21 番地の 4	1 棟	20 戸
再開発住宅広岡団地	袋井市方丈五丁目 2 番地の 3	1 棟	18 戸
計		7 棟	48 戸

2 応募者

名 称 静岡県住宅供給公社
所在地 静岡県静岡市葵区追手町9番18号
代表者 理事長 矢野 弘典

3 指定期間

平成29年10月1日から平成34年3月31日まで（4年6か月間）

4 指定期間における指定管理委託料

候補者の提案額 12,130,000 円（上限額 12,147,000 円）

5 事業提案等の審査

(1) 審査項目及び選定結果

審査は、応募者の提案内容を審査項目毎に評価し、選定を行った。

審 査 項 目		配点	得点
1	施設の管理について (1)施設管理の方針 (2)職員の配置 (3)職員の経験等 (4)経理	35 点	29.7 点
2	施設の運営について (1)年間の事業計画 (2)サービスを向上させるための方策 (3)利用者のトラブルの未然防止と対処方法 (4)利用者等の要望の把握 (5)施設の安全管理	40 点	31.2 点
3	個人情報保護の体制と措置について	5 点	4.7 点
4	実績や経験に基づく提案	10 点	8.6 点
5	応募者の地域社会への貢献等について	5 点	3.1 点
6	指定管理に対する意欲	5 点	4.3 点
合 計		100 点	81.6 点

(※点数は、委員7名の合計点(700点満点)を、100点満点あたりに換算した評点の合計)

(2) 選定理由

応募者からは、施設の設置目的及び市の要求する水準を理解した事業計画書が提出され、すべての審査項目において60%以上の評点を得た。特に、以下の点において優れた提案がなされた。

- ア 施設管理の方針について、「公的賃貸住宅管理の実績とノウハウを活かして、住宅困窮者に対して低廉な家賃で住宅を提供するという施設の運営目的を理解し、公平かつ適正な管理を行うことにより、安心して安全な住環境を提供する」ことや、「周辺地域における県営住宅等と併せて一体的に管理することにより、効率的な業務執行体制を構築し、サービスの向上に努めること」などが示されていること。
- イ 職員の配置について、本年4月より、本市及び掛川市の市営住宅等の管理を受託したことに伴い、業務を行う主たる事務所である静岡県住宅供給公社西部支所では、職員を1名増員(新規採用)するとともに、新規採用職員以外の職員はすべて住宅管理の経験を有する者を配置するなど、適切な配置体制の確保に努めていること。
- ウ 勤務時間外の対応体制として、警備会社と提携し、365日24時間対応可能な時間外緊急電話受付窓口を設置していることや、修繕対応についても夜間緊急時の対応が可能な指定業者を選定し、適切かつ速やかな対応が可能な体制とすると示されていること。
- エ 収支の計画について、募集要項で提出を求める収支予算書に加え、人件費や間接経費、直接経費、修繕費等の内容が詳細に示されていること。
- オ 修繕工事の発注に伴う業者選定においては、工事費コストの縮減だけでなく、お客様の安全、安心、快適な住生活を提供することを第一として、夜間緊急時の体制整備を選定条件とし、短時間で現地へ到着可能な地元業者の選定について配慮がされていること。
- カ 管理委託料の削減策について、公社が管理している公的賃貸住宅における共通の業務を繁忙期に相互に補完し、スケールメリットを活かして効率的な業務の執行を進めることで、人件費等の削減を図っていくとされていること。
- キ 利用者等の要望の把握について、業務中に入居者へ調査等を送付する際、併せてアンケートを実施することにより、入居者等の意見や要望を把握し、管理業務に反映させるよう努めると示されていること。
- ク 個人情報の保護について、入居者等の個人情報を記載した文書は鍵付き書庫へ保管することや、廃棄文書についての職員による焼却処分場への持ち込み等といった具体的な対策が示されていること。
- ケ 実績や経験に基づく提案として、入居者の孤独死予防のために入居者以外の団地訪問者でも公社へ通報できるよう、公社の連絡先を記載した「緊急連絡先ステッカー」を団地内の見やすい場所へ設置する取り組みや、65歳以上の高齢者のみで暮らす世帯の希望者を対象に、月2回、電話により健康状態や安否の確認を行う「高齢者テレフォン安心サービス」等が示されていること。

6 今後の予定

指定管理者の候補者は、本議会の議決を経て、指定管理者として指定し、指定後速やかに市と指定管理者による協定書を締結する。