

川西市市営住宅等に係る指定管理者選定委員会
審査講評

令和5年10月13日

川西市市営住宅等指定管理者選定委員会

川西市市営住宅等に係る指定管理者選定委員会は、市営住宅等維持管理業務に関して、指定管理者選定評価表に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査講評を次のとおり報告します。

令和5年10月13日

川西市市営住宅等に係る指定管理者選定委員会
委員長 野崎 隆一

1. 審査・選定に関する基本事項

(1) 選定委員会の構成

市は、指定管理者候補法人等の選定にあたり審査の公平性及び透明性を確保し客観的な評価等を行うため、学識経験者等から構成する「川西市市営住宅等に係る指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置した。選定委員会の構成は、次のとおりである。

役職	氏名	分野	所属等
委員長	野崎 隆一	都市計画 建 築	特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所 理事長 株式会社 遊空間工房代表取締役
副委員長	安本 秀彦	税理士	安本税理士事務所
委員	相川 康子	コミュニテイ づくり	特定非営利活動法人 NPO政策研究所 専務理事
委員	植田 雅人	マンション 管理	NPO法人 こうべマンション管理支援機構 理事長
委員	中田 軔子	福祉	川西市民生委員児童委員協議会連合会 副会長

(2) 選定委員会の開催と経緯

市長から令和5年7月19日付で諮問を受け、市営住宅等に係る指定管理者候補法人等を選定するため、選定委員会を2回開催した。選定委員会の審議、審査等の経過については、次のとおりである。

選定委員会	開催日	審議、審査等の事項
第1回	令和5年 7月 19日 (水)	(1) 委員長及び副委員長の選出 (2) 会議の公開及び傍聴について (3) 指定管理者候補法人等の選定について（諮問） (4) 指定管理者募集要項について (5) 指定管理者候補法人等の選定について
第2回	令和5年10月11日 (水)	(1) 指定管理者候補法人等のプレゼンテーション (2) 指定管理者候補法人等の選定

2. 提案内容に関する審査

(1) 申請法人等

指定管理者指定申請書等を提出した法人等（以下「申請法人等」という。）は、次の2者であった。

提案記号	企業名
A	株式会社東急コミュニティー
B	日本管財株式会社

(2) 基礎審査

事業計画書の各様式に記載された基本的事項の確認において、2者の申請法人等について、応募資格、業務仕様書に示す基準を満たしていると事務局から報告された。

(3) 評価及び業務点

選定委員会は、適格と判断された申請法人等2者からの事業計画書についてプレゼンテーションを受け、質疑を行いあらかじめ公表された「選定評価表」に基づき各委員による評価項目ごとの評価を実施した。

各委員による評価結果の合計値を算出し、各申請法人等の業務点とした。

■採点の基準

・「管理の基本方針」、「維持管理業務の体制」、「法人の状況」、「市の課題を解決する提案」は、AからCの評価ランクにより各項目の配点に乗率を乗じたものを得点とする。

評価ランク	評価内容	得点
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	普通	配点×0.50

・「その他の業務提案」の①サービス向上への提案、②総合的に優れた提案は、10点の5段階評価とする。

得点	評価
10点	特に優れている
8点	優れている
6点	普通
4点	やや劣る
2点	劣る

川西市市営住宅等に係る指定管理者候補法人等選定評価表

選定基準	評価項目	評価のポイント	事業計画書	配点
管理の基本方針 (10点)	管理運営の考え方	・市営住宅等を管理するために適切な基本方針となっているか。	1	10
維持管理業務の体制 (100点)	① 窓口業務	・業務時間や福祉的な配慮等が適切か。	2	15
	② 入居者対応	・入居者からの要望（休日・夜間を含む）に迅速な対応ができる執行体制になっているか。	3	15
	③ 収納業務	・家賃及び駐車場使用料の収納率向上及び滞納対策ができる体制がとれているか。 ・金銭管理体制がとれているか。	4	15
	④ 組織体制	・有識者など適切な人員を配置しているか。 ・職務内容、組織の指揮命令系統がとれているか。 ・過度な組織体制になっていないか。	5	15
	⑤ 苦情対応	・市民、入居者からの苦情処理体制（把握方法と内部連絡体制を含む）がとられているか。 ・不正入居や迷惑行為等の早期解決に向けた取組ができているか。	6	15
	⑥ 修繕業務体制	・迅速、的確かつ効率的な補修を実施する施工体制がとれているか。 ・入居者の補修満足度向上に向けた補修方針（補修内容に係る説明等）があるか。 ・工事に係る入居者への安全配慮等安全監理を行っているか。	7	15
	⑦ 緊急時対応	・火災や自然災害など緊急時に対応できる体制がとれているか。	8	10
法人の状況 (25点)	① 個人情報保護	・個人情報保護に関する体制がとれているか。	9	5
	② 研修計画	・職員の指導・育成ができているか。 ・職員研修の実施方針ができているか。	10	5
	③ 法令遵守	・法令遵守のための取り組み、体制を構築しているか。	11	5
	④ 法人の安定性	・経営が安定しており、継続的・安定的に業務を実施できるか。	決算内容	10
市の課題を解決する提案 (45点)	① 管理人・自治会支援	・管理人の選任または自治会の結成のための提案がなされているか。 ・共益費の徴収支援や団地内の清掃など管理人（自治会）支援の提案がなされているか。	12	15
	② 建物の老朽化対策	・長寿命化計画の作成援助を行い、長期的な修繕コストを低減に向けた提案がされているか。	13	20
	③ 地域経済への配慮	・修繕など市内事業者を活用するなど地域経済に貢献する具体的な提案がされているか。	14	10
その他の業務提案 (20点)	① サービス向上への提案	・高齢者対策 ・コミュニティ交流促進 ・空き駐車場の有効活用	15	10
	② 総合的に優れた提案	・独自性のある提案 ・先進的な提案 ・経営ノウハウを活かした提案 など	16	10
業務点	提案内容（200点）			200
価格点	指定管理料（100点）	100点×最低提案額／各応募者の提案額		100
総合評価点		合計		300

■審査結果一覧

選定基準	評価項目	配点	株式会社 東急コミュニティー					日本管財株式会社						
			得点	評価の内訳（人）					得点	評価の内訳（人）				
				A	B	C	A	B		C				
管理の基本方針	管理運営の考え方	50	47.50	4	1	0	47.50	4	1	0				
維持管理業務の 体制	① 窓口業務	75	60.00	1	4	0	60.00	1	4	0				
	② 入居者対応	75	63.75	2	3	0	63.75	2	3	0				
	③ 収納業務	75	67.50	3	2	0	63.75	2	3	0				
	④ 組織体制	75	71.25	4	1	0	63.75	3	1	1				
	⑤ 苦情対応	75	60.00	1	4	0	56.25	0	5	0				
	⑥ 修繕業務体制	75	60.00	1	4	0	60.00	1	4	0				
	⑦ 緊急時対応	50	40.00	2	2	1	40.00	1	4	0				
法人の状況	① 個人情報保護	25	21.25	2	3	0	20.00	1	4	0				
	② 研修計画	25	21.25	2	3	0	22.50	3	2	0				
	③ 法令遵守	25	22.50	3	2	0	21.25	2	3	0				
	④ 法人の安定性	50	42.50	2	3	0	45.00	3	2	0				
市の課題を解決 する提案	① 管理人・自治会支援	75	63.75	2	3	0	63.75	2	3	0				
	② 建物の老朽化対策	100	90.00	3	2	0	80.00	1	4	0				
	③ 地域経済への配慮	50	42.50	2	3	0	45.00	3	2	0				
			得点	評価の内訳（人）					得点	評価の内訳（人）				
				10	8	6	4	2		10	8	6	4	2
その他の業務 提案	① サービス向上への提案	50	34	0	2	3	0	0	36	0	3	2	0	0
	② 総合的に優れた提案	50	34	0	2	3	0	0	36	1	1	3	0	0
業務点 ^{ア)}		1000	841.75					824.50						

ア) 業務点は各委員による評価結果の合計値

(4) 指定管理料及び価格点

申請法人等から提出があった指定管理料に基づき、事務局においてあらかじめ公表された選定評価表において価格点が算出された。

指定管理料（消費税及び地方消費税を含む）及び価格点は、次のとおりである。

なお、指定管理料は、指定管理期間（5年間）の総額となる。

■指定管理料一覧表

申請法人名	指定管理料	価格点 ^{イ)}
株式会社東急コミュニティー	586,377,000 円	500.00
日本管財株式会社	595,049,840 円	492.71

イ) 価格点 = {100 点 × (最低提案額 / 各申請者の提案額)} × 5 人

(5) 総合評価の算定による指定管理者候補法人等の選定

選定委員会は、業務点と価格点を合算した総合評価点を算出し、審議の結果、総合評価の最も高かった「株式会社東急コミュニティー」を指定管理者候補法人等として選定した。

■総合評価一覧表

申請法人名	業務点 ^{ア)}	価格点 ^{イ)}	総合評価点 ^{ウ)}	総合評価順位
株式会社東急コミュニティー	841.75	500.00	1341.75	1
日本管財株式会社	824.50	492.71	1317.21	2

ア) 業務点は各委員による評価結果の合計値

イ) 価格点 = {100 点 × (最低提案額 / 各申請者の提案額)} × 5 人

ウ) 総合評価点 = ア) 及びイ) の合計

3. 提案書の審査結果の概要

(1) 総評

今回提案を受けた2者は、他の自治体でも指定管理者として豊富な実績を有し、公営住宅制度、管理業務に対する十分な理解があり、指定管理者として公平、公正な管理運営が可能であるとともに、多様化する市営住宅等の管理運営における課題に対して、事業者独自のノウハウを活かした意欲的な提案がなされた。

審査にあたっては、市営住宅等の入居、退去、修繕業務等の維持管理業務に加え、市の課題に対する提案を着実に実施できるかどうかなど次の3つの視点を踏まえ、選定評価表に基づき各委員が審査、評価を行った。

- i) 民間事業者の住宅管理ノウハウを活用して効率的かつ効果的な公営住宅管理を行うことで、市の直営による業務と比較して行財政改革の効果を生み出す工夫がなされていること。
- ii) 建築後40年以上が経過する建物が多い市の市営住宅等を適切に維持管理することで建物の長寿命化を図り、ひいては維持管理コストを圧縮できる工夫がなされていること。
- iii) 市全体よりも高齢化が進む入居者に対して、適切な健康管理や見守りなどのサービスを提供して安全で安心な生活を確保するとともに、地域コミュニティの活性化を図り住みよい住環境を提供すること。

これらの視点から、株式会社東急コミュニティーの提案は、市営住宅の維持管理の点で豊富な公営住宅管理実績のもと、利用者のニーズを能動的に把握し、入居者に寄り添った事業運営が見込める提案である。また、職員体制では、新たに追加された長寿命化に関する業務や自主事業にも適切に対応でき、安定した入居者サービスが期待できる提案であり、総合評価点において最も高い評価点となった。

以上のことから、選定委員会として「株式会社東急コミュニティー」を令和6年度からの5年間の指定管理者候補法人等として適任であると判断し選定した。

(2) 選評

2者の住宅管理の実績や近隣の指定管理者の経験などは十分なものであり、その提案はともに市が求める業務委託仕様書の水準を満たしている。株式会社東急コミュニティーが高い評価を受けた項目は、以下のとおりである。

(収納業務等の執行体制)

妥当性のある目標値を掲げ、その実現に向けた取り組み方針が評価できる。

(組織体制)

現指定管理者の職員数から1名増やした体制とすることで、今回新たに追加された長寿命化に関する業務や自主事業にも適切に対応でき、安定した入居者サービスが期待できる提案が評価できる。

(苦情対応)

高齢者等に対する定期的な訪問及び見守り活動「ふれあいサポート」の際や団地巡回中の積極的な声かけなど意見を収集しやすい普段からの環境づくりへの取り組みが評価できる。

(建物老朽化の対策)

大規模修繕工事、劣化診断調査や長寿命化計画の見直し支援など長寿命化に関する業務に実績のあるバックアップ部署と連携した体制をとることで、計画の見直しから工事実施までの一連の流れにおいて、工法選定や工事実施時の入居者への配慮ポイントの理解などそのノウハウに期待ができる点が評価できる。

(3) 次点者への評価

日本管財株式会社の提案は、内容が具体的かつ魅力的であり、自主事業で出た収益を入居者サービスに還元するなど高い使命感をもって業務にあたる姿勢を高く評価する。また、「サービス向上への提案」では、入居者の利便性を高める提案が評価できる。提案内容は、総じて事業者独自のノウハウが十分に発揮された意欲的なものであったが、僅かながら総合評価点で及ばなかった。

4. 今後の事業実施にあたって

選定された株式会社東急コミュニティーにおいては、市と十分な協議の下、密接に連携しながら確実な市営住宅の管理運営と入居者に寄り添った事業展開を期待している。

また、業務に従事する職員のジェンダーバランスや入居者のデジタルディバイド(情報格差)への積極的な配慮を求めたい。

市においては、モニタリングなどを通じて、日常業務の実施確認及び内容把握などを行い、必要に応じて業務方法の見直しを図るなど、市営住宅等の効率的な維持管理及び入居者サービスの向上に努められたい。