

川西市市営住宅等に係る指定管理者
審査講評

令和2年11月12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2年11月12日

川西市市営住宅等指定管理者選定委員会
委員長 野崎 隆一

1. 民間事業者の募集と選定委員会の経緯

(1) 事業概要

導入の目的

市営住宅、改良住宅、再開発住宅（以下「市営住宅等」という。）は、建築後40年以上が経過し施設の老朽化が進んでいる。また、入居者の高齢化で単身高齢者世帯が増加しており、管理人不足などにより団地コミュニティが停滞気味となっている。

このため、川西市（以下「市」という。）は、民間の知識と経験を活かして業務を効率的かつ効果的に行い、適切な修繕、保守点検による維持管理コストの圧縮を図り、高齢者の見守りなど入居者が安心して生活ができるよう入居者サービスを向上させることができることから指定管理者制度を導入する。

指定期間

令和3年4月1日 から 令和6年3月31日 までの3年間

事業者の募集方法

公募とする。

指定管理業務の範囲

- ・市営住宅等の入居者の募集並びに入居及び退去の手続に関すること。
- ・市営住宅等の家賃、共益費、駐車場使用料及び空地使用料の徴収に関すること。
- ・市営住宅等の維持、修繕及び改良に関すること。
- ・市営住宅等に係る環境整備に関すること。
- ・市営住宅等の高齢者見守り業務並びに団地支援業務に関すること。
- ・その他、市営住宅等の管理又は使用に関すること。

(2) 募集のスケジュール

事業者の募集及び選定にあたってのスケジュールは、概ね次のとおりである。

日程	内容
令和2年 8月 3日～17日	募集要項配布、応募登録の申込、質問受付
8月24日	質問回答
9月 1日～11日	申請書受付
10月21日	指定管理候補者プレゼンテーション
11月 中旬	選定結果の通知
令和3年 3月 下旬	基本協定締結

(3) 選定委員会の構成

市は、指定管理事業者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「川西市市営住宅等指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」が設置された。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	安本秀彦税理士事務所
委員	相川 康子	コミュニティ づくり	特定非営利活動法人 NPO政策研究所 専務理事
委員	柴田 眞里	弁護士	フローラ法律事務所
委員	松尾 幸恵	福祉	川西市民生委員児童委員協議会連合会 会長

(4) 選定委員会の開催と経緯

市長から令和2年7月7日付で諮問を受け、市営住宅等指定管理事業者を選定するため、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2年7月7日(火)	(1)委員長及び副委員長の選出 (2)指定管理者候補者の選定方法について (3)指定管理候補者の選定結果の公表方法について
第2回	令和2年10月21日(水)	(1)指定管理候補者プレゼンテーション (2)指定管理事業者選定

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

なお、選定委員会は、指定管理事業者の選定が終了するまでの間、申請法人等の実名を開示せず、すべて提案記号によって審査を実施した。

(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) 定性的審査

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をあらかじめ公表された「選定評価表」により、2者の提案内容について、プレゼンテーション、ヒヤリングを行い各委員による評価項目ごとの評価を実施した。

その結果、各委員による評価結果の合計値を算出し、各提案の業務点とした。

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

・その他業務提案の サービス向上への提案、 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

審査結果一覧表

選定基準	評価項目	配点	業務点	
			(株)東急 コミュニティー	日本管財(株)
管理の 基本方針	管理運営の考え方	50	32.50	35.00
維持管理 業務の体制	窓口業務	75	52.50	52.50
	入居者対応	75	52.50	45.00
	収納業務等の執行体制	75	48.75	48.75
	組織体制	75	60.00	37.50
	苦情対応	75	52.50	45.00
	修繕業務体制	75	48.75	41.25
	緊急時対応	50	32.50	30.00
法人の状況	個人情報保護	25	17.50	16.25
	研修計画	25	21.25	18.75
	法令遵守	25	18.75	17.50
	法人の安定性	25	25.00	25.00
市の課題を解決する 提案	自治会支援	100	70.00	70.00
	高齢者対策	100	85.00	70.00
	地域経済への配慮	50	30.00	27.50
その他の 業務提案	サービス向上への提案	50	34.00	34.00
	総合的に優れた提案	50	34.00	30.00
計		1,000	715.50	644.00

審査結果の詳細

選定基準	評価項目	(株)東急コミュニティー			日本管財(株)						
		評価の内訳(人)			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		3	2		4	1				
維持管理業務の体制	窓口業務		4	1	1	1	3				
	入居者対応	1	2	2		2	3				
	収納業務等の執行体制		3	2		3	2				
	組織体制	1	4				5				
	苦情対応		4	1		2	3				
	修繕業務体制		3	2		1	4				
	緊急時対応		3	2		2	3				
法人の状況	個人情報保護		4	1		3	2				
	研修計画	2	3		1	3	1				
	法令遵守	1	3	1		4	1				
	法人の安定性	5			5						
市の課題を解決する提案	自治会支援	1	2	2	1	2	2				
	高齢者対策	2	3		1	2	2				
	地域経済への配慮		2	3		1	4				
計		13	43	19	9	30	36				
その他の業務提案	サービス向上への提案 総合的に優れた提案	評価の内訳(人)					評価の内訳(人)				
		10	8	6	4	2	10	8	6	4	2
			2	3				2	3		
		2	3				1	3	1		
計			4	6				3	6	1	

(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（3年間）の総額となる。

指定管理料一覧表

企業名	指定管理料	価格点 ¹⁾
(株)東急コミュニティー	319,066,000 円	86.89
日本管財(株)	277,258,740 円	100.00

1) 価格点 = $100 \times (\text{最低提案額} / \text{各申請者の提案額})$ 小数点第3位切り捨て

(5) 総合評価の算定による指定管理事業者の選定

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、総合評価のもっとも高かった「(株)東急コミュニティー」を指定管理事業者として選定した。

総合評価一覧表

企業名	業務点 ^{ア)}	価格点 ^{イ)}	総合評価点 ^{ウ)}	総合評価順位
(株)東急コミュニティー	715.50	434.45	1,149.95	1
日本管財(株)	644.00	500.00	1,144.00	2

ア) 業務点 = 選定委員会による評価

イ) 価格点 = $\{100 \times (\text{最低提案額} / \text{各申請者の提案額}) \text{ 小数点第3位切り捨て} \} \times 5$

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

今回提案を受けた事業者は、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、市が課題として掲げている高齢者対策、自治会支援を着実に実施できるかどうか、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。

）民間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。

）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。

）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。

3つの視点から(株)東急コミュニティーは、現在より充実したサービスを、現在の市営住宅等維持管理事業費と同等で実施する提案となっている。

2点目の施設の長寿命化や維持管理コストの縮減の点については、建築・設備の職員が配され、定期的な見回り、故障だけでなく「健全度」の視点など、十分にその能力があると評価した。

3点目の地域コミュニティの活性化に関しては、入居者に寄り添った姿勢、充実した見守り体制などが地域コミュニティの活性化につながると評価した。

(株)東急コミュニティーの提案は、様々な業務に的確に対応できる職員体制で職員研修の履行や休暇の取得(ワーク・ライフ・バランス)が可能なことを高く評価した。

また、管理業務、市が求めるサービス、徴収事務などの業務を効果的かつ効率的に実施でき、提案された事業内容を確実に実行できる体制となっているため、選定委員会として(株)東急コミュニティーを選定した。

(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)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。

(組織体制)

指定管理期間中、市が求めるサービス等に対して安定的な業務が実施でき、職員のワーク・ライフ・バランスを配慮した人員配置など実施体制の充実を評価した。

(高齢者対策)

定期的な訪問及び電話による見守り活動「ふれあいサポート」で、65歳以上の高齢者に加え、障がい者世帯を対象にしていることや社会福祉協議会、民生委員など福祉団体等への連絡・相談が速やかにできる体制、「川西市見守り協力事業者ネットワーク」に加入し地域貢献を図ることなどを評価した。

(入居者対応)

入居者や自治会に対するアンケートを実施し、入居者等に業務を評価させる仕組みで入居者の満足度を向上させる取り組みを行うなど、入居者に寄り添っている点を評価した。

(修繕業務体制)

建築と設備の技術職員を配置することにより、迅速、的確な修繕体制が確保できることや、日常の巡回や健全度調査に基づいた修繕の実施など、市営住宅等の長寿命化につながる提案を評価した。

(苦情処理)

アンケートボックスの設置など苦情を能動的に受け入れる体制、苦情処理の「30分・2時間・1週間ルール」などによる迅速な対応を評価した。

(研修計画)

社員一人ひとりの能力開発を重要課題としてとらえ、充実した研修を計画していることと、研修や資格取得等の職員のスキルアップのための時間をしっかりと確保できていることを評価した。

(3) 次点者への評価

日本管財(株)の提案は、組織体制において、効果的かつ効率的な人員配置について評価されたものの、研修計画の履行や職員の休暇取得といった面での実現性に対する疑問が呈された。

また、高齢者対策では、出張相談による生活支援や軽作業サービスの提供(ハートフルサポーター)などが評価されたものの、これらの付加的なサービスの対象を75歳以上にしたことや見守りの巡回職員がパート職員であることなどに対して懸念が示された。

今回の提案は、全体的に業務水準を十分に満たすものと評価できるが、上記の点などで、候補事業者に及ばなかった。

4. 今後の事業実施にあたって

選定された(株)東急コミュニティーにおいては、初めて指定管理者制度を導入する市と綿密な調整を行い、市とともに入居者に対して十分な説明をして、不安を抱かれないように事業を着実に実行し、より良い業務となることを期待している。

また、市においても、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。