

県土整備部住宅課指定管理候補者の選定結果について

1 申請団体名及び選定結果

（１）借上公共賃貸住宅（夢一番館）

施 設 名	申 請 団 体 名	選 定 結 果
借上公共賃貸住宅（夢一番館）	シティ・ハウジング株式会社	指定管理候補者

（選定理由）

候補者は、安定した経営基盤を基に、県下において賃貸住宅管理会社としての豊富な実績を有している。

特に、管理運営面において、宅地建物取引主任者などの資格を有する職員を多数配置するなど、本件施設を適正に管理運営するとともに、管理運営費の削減についても引き続き努力が見られ、効率的な管理運営が期待できる。

また、入居者に対しては、これまでの管理実績を活かし、利用者ニーズを的確に把握するとともに、快適な住空間と安心して生活できるサービスを提供できるノウハウも持ち合わせていることから、選定基準に基づき総合的に評価した結果、指定管理候補者として適格な団体であると認められる。

（２）住宅地区改良法に基づく県営住宅

施 設 名	申 請 団 体 名	選 定 結 果
新浜町団地県営住宅・大麻団地県営住宅	徳島県住宅供給公社	指定管理候補者

（選定理由）

県営住宅は、公営住宅法の適用を受ける住宅（以下「公営住宅」という。）と住宅地区改良法の適用を受ける住宅（以下「改良住宅」という。）の２種類がある。

県営住宅の９３％を占める公営住宅に関しては、平成１７年６月の公営住宅法の改正に伴い新たに創設された「管理代行制度」を導入し、入居決定、同居承認などの管理に必要な広範な権限を、県から徳島県住宅供給公社に移譲することにより、効率的な管理を行い、入居者のニーズに即した対応を行うこととしている。

改良住宅においても、公営住宅に合わせて、引続き県営住宅としての一体管理を行うことが必要であることから、公平性、継続性の確保、業務の効率化が可能となる、徳島県住宅供給公社が最も適している。

事業計画書について審査したところ、改良住宅が低所得者に対する居住に関するセーフティネットとしての役割に鑑み、長期に均質なサービスの提供、入居者の安心の確保が図られ、徳島県住宅供給公社は円滑に業務を執行できる体制にある。

さらに、管理運営費の削減についても大幅な努力が認められ、個人情報保護、危機管理対策についても適正な管理運営が期待できることから、選定基準に基づき総合的に評価した結果、指定管理候補者として適格な団体であると認められる。

2 県土整備部指定管理候補者選定委員会委員名簿

役 職	氏 名
徳島大学大学院教授	近 藤 光 男
(社)徳島青年会議所 元理事長	北 島 義 貴
日本労働組合総連合会徳島県連合会 元会長	藤 原 学
税理士	久 次 米 貞 美
徳島県県土整備部次長（調整・震災対策担当）	大 貝 誠 治
徳島県県土整備部次長（まちづくり担当）	高 石 晶 光
徳島県県土整備部次長（耐震化・建築指導担当）	貞 本 俊 一

3 選定の経緯

平成23年 7月25日	第1回選定委員会 （募集要項の承認、審査基準の決定）
7月29日	募集開始（募集要項の公表）
8月19日	現地説明会
9月 2日	募集要項配布終了
9月14日～26日	申請書類受付
10月 6日～16日	各選定委員が申請書類を事前分析
10月17日	第2回選定委員会（書類審査、最終選定結果の確定）

4 選定委員会における選定結果

（1）借上公共賃貸住宅（夢一番館）

施 設 名	申 請 団 体 名	総 合 評 価
借上公共賃貸住宅（夢一番館）	シティ・ハウジング株式会社	適

（2）住宅地区改良法に基づく県営住宅

施 設 名	申 請 団 体 名	総 合 評 価
新浜町団地県営住宅・大麻団地県営住宅	徳島県住宅供給公社	適

5 指定管理候補者の主な提案内容

(1) 借上公共賃貸住宅（夢一番館）

施設名：借上公共賃貸住宅（夢一番館）

区 分	シティ・ハウジング株式会社の主な提案内容								
県民の平等な利用の確保と施設の効用の最大限の発揮	① 24時間365日トラブル対応のホットラインを設置して迅速な対応を行う。 ② 利用者へのアンケート実施、自社ホームページ上に夢一番館利用者のみが利用できる専用のIDとパスワードを発行、携帯電話でアクセスできるシステムを立ち上げる。 ③ 清掃業務を含む大半の業務を自社社員で実施することによる管理コストの削減。 ④ 日常清掃、定期清掃、特別清掃の実施。 ⑤ 賃貸住宅情報誌、自社発行の情報誌等へ広告の掲載。								
効率的な管理運営 （経済性の追求）	① 自社既存物件と併せて広告することで経費を削減。 ② 指定管理料は、2年5ヶ月間で11,164,650円（税込み） （単位：円） <table><tr><td>年度</td><td>H 2 4</td><td>H 2 5</td><td>H 2 6</td></tr><tr><td>指定管理料</td><td>4,620,000</td><td>4,620,000</td><td>1,924,650</td></tr></table> ③ 自社既存管理物件での外部委託実績より、適正単価での委託料の見直し。	年度	H 2 4	H 2 5	H 2 6	指定管理料	4,620,000	4,620,000	1,924,650
年度	H 2 4	H 2 5	H 2 6						
指定管理料	4,620,000	4,620,000	1,924,650						
安定した管理のための人的・物的経営基盤の状況	① 営業課、総務課、管理課が連携を図り業務を行う体制を確立している。 ② 社員の育成とレベル向上のため、社内外で行われる研修会に積極的に参加する。								
その他、地域への貢献及び連携等	① 社員は地元雇用。 ② 業務委託は地元企業を優先する。 ③ 近隣に配慮し、ゴミ飛散や迷惑駐車がないよう注意をはらう。								

(2) 住宅地区改良法に基づく県営住宅

施設名：新浜町団地県営住宅・大麻団地県営住宅

区 分	徳島県住宅供給公社の主な提案内容								
県民の平等な利用の確保と施設の効用の最大限の発揮	①県営住宅・公社賃貸住宅等の管理で長年培われたノウハウを活かし、公的団体として公平で堅実なスタンスを堅持する。 ②管理コストの削減等、効率的な維持管理を図り、設置目的の趣旨に沿った管理運営を行う。 ③自治会を適正に指導する。 ④苦情、要望、相談は電話で常時受付し、入居者のニーズに迅速に対応する。 ⑤定期的に現地を巡回し情報収集を行うとともに県営住宅の募集結果等を分析するなど常に需要動向を把握しサービスの向上を目指す。								
効率的な管理運営 (経済性の追求)	①固定費（人件費、光熱費、事務所運営費）を抑え、そのことにより維持管理等の充実を図り、利用者サービス等に努める。 ②指定管理料は、３年間で70,129,500円（税込み） (単位：円) <table><tr><td>年度</td><td>H 2 4</td><td>H 2 5</td><td>H 2 6</td></tr><tr><td>指定管理料</td><td>21,976,500</td><td>26,176,500</td><td>21,976,500</td></tr></table>	年度	H 2 4	H 2 5	H 2 6	指定管理料	21,976,500	26,176,500	21,976,500
年度	H 2 4	H 2 5	H 2 6						
指定管理料	21,976,500	26,176,500	21,976,500						
安定した管理のための人的・物的経営基盤の状況	①県営住宅管理で培われた関係機関、協力法人及び自治会等との連携を強化する。 ②管理部門全職員が相互補完し土日を問わず対応する。 ③管理上必要な技術、環境、接遇等研修に参加させ職員の能力向上を図る。								
その他、地域への貢献及び連携等	①自治会を指導し施設内（建物・敷地）の美化、ゴミの分別収集の徹底を図る。 ②事業所での節電・節水等及び公用車のガソリン節約・排気ガス(CO ₂)の削減等を図り地球環境への配慮に努める。 ③管理業務委託は地元企業を優先する。								