

# 今治市営住宅に係る指定管理者の予定者となる団体の選定について

担当課：建設部 都市政策局 住宅管理課

今治市営住宅の指定管理者の予定者となる団体（以下「指定予定者」という。）を次のとおり選定した。

## 1 施設の概要

- (1) 所在地 今治市桜井一丁目5番4号ほか140団地
- (2) 施設の設置目的 公営住宅法（昭和26年法律第193号）等に基づき、市が健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

## 2 募集概要

- (1) 申請受付期間 令和5年8月21日（月）～令和5年8月31日（木）
- (2) 申請者（3団体）

団体名	代表者役職氏名	住所
株式会社穴吹ハウジングサービス	代表取締役社長 新宮 章弘	香川県高松市紺屋町 3番地6
日本管財株式会社	代表取締役社長 福田 慎太郎	兵庫県西宮市六湛寺町 9番16号
今治市営住宅管理グループ （代表団体） 株式会社第一ビルサービス （構成員） 四国通建株式会社	（代表団体） 株式会社第一ビルサービス 代表取締役 坂根 紳也	広島県広島市中区 大手町5丁目3番12号

## 3 審査の概要と結果

### (1) 審査の方式

今治市営住宅指定管理者選定審議会において、申請者からの申請書類の審査やプレゼンテーションを実施し、総合点数方式（あらかじめ定めた審査項目を評価し、審査項目ごとに総合評価し採点する方式）により採点を行い、合計点数の最も高い団体を指定予定者として選定した。

(2) 審査項目等

審査項目及び配点

審査項目	配点
【1】 平等利用の確保ができていないこと	(確保されない場合は失格)
【2】 施設の効用を最大限に発揮するものであること (1) 施設の設置目的との適合性 (2) 入居者募集及び窓口対応業務等の遂行能力 (3) 家賃収納業務等の遂行能力 (4) 施設修繕業務及び設備保守点検業務等の遂行能力 (5) その他管理業務の遂行能力 (6) その他全般	60点
【3】 施設の管理経費の縮減が図られるものであること	25点
【4】 施設の管理を安定して行うための人的及び物的能力を有するものであること (1) 人的能力 (2) 物的能力 (3) 申請者の安定性、信頼性	25点
【5】 指定管理業務の実施を通じて地域へ貢献できる見込みがあること (1) 地域貢献 (2) 障がい者雇用への取組 (3) 子育て支援への取組 (4) ワーク・ライフ・バランス等への取組	10点
【6】 申請者の実績について	10点
【7】 指定管理業務への取組姿勢について	10点
総合得点	140点

(3) 審査結果

審査結果は次表のとおりであり、今治市営住宅管理グループを指定予定者として選定した。

団体名	株式会社穴吹ハウジングサービス(A団体)	日本管財株式会社(B団体)	今治市営住宅管理グループ(C団体)
審査項目1	適正	適正	適正
審査項目2	49.2点	50.4点	51.6点
審査項目3	25.0点	25.0点	25.0点
審査項目4	20.5点	22.0点	22.0点
審査項目5	7.4点	8.0点	8.8点
審査項目6	7.8点	9.6点	9.6点
審査項目7	8.8点	8.6点	8.8点
合計	118.7点	123.6点	125.8点

- 審査項目1については、各社とも適正と評価された。
- 審査項目2については、A団体は管理センターの開設時間延長や、管理センター便りを全入居者へ配布するなど、利用者の利便性を考慮した提案がなされている。また、空き家修繕時における提案が評価された。B団体は独自の収納マニュアルの作成により、収納率の向上が期待できる。また、事務所開設時間の延長により、利用者の安心が担保されることが評価された。C団体は他の自治体での実績から収納率の向上が期待できる。また、高齢者の安心安全に対する取組が評価された。
- 審査項目3については、指定管理料上限額（577,000千円（3年間））以内であり、適正と認められた。
 

指定管理料基準額（3年間）	A団体575,000,000円
	B団体575,404,060円
	C団体575,644,000円
- 審査項目4については、A団体は社内研修等により、職員の資質の向上が期待できることが評価された。B団体はトラブル発生時の責任体制が整っており、経験豊富な責任者の配置が予定されている。また、本部の支援組織による実効的なバックアップも期待できることが評価された。C団体は利用者の利便性のため管理センターの時間延長などサービスの向上が期待できることが評価された。
- 審査項目5については、A団体は障がい者雇用について、グループ会社全体で積極的な取組み姿勢が見られることが評価された。B団体は市内業者の育成や障がい者団体との連携、また、地元居住者の雇用創出が期待できることが評価された。C団体は障がい者の高い雇用率やフォローアップなど包括的な姿勢が評価された。
- 審査項目6については、A団体は共同住宅の管理実績が多いことが評価された。B団体は、これまで培ってきた管理ノウハウや品質の高いサービスの提供が期待できることが評価された。C団体は中四国を中心に多くの公共住宅の管理実績があり、安定した管理運営が期待できることが評価された。
- 審査項目7については、A団体は公共住宅の管理業務について、これから組織として力を入れていく姿勢が評価された。B団体は施設の設置目的及び公共性への理解度があり、業務への熱意が感じられたことが評価された。C団体は施設の設置目的及び公共性への理解も十分であり、業務への熱意も感じられた。

○以上、提案された事業計画書等を審査し総合的な評価をした結果、各団体とも他の自治体での実績や施設管理のノウハウを活用した提案となっている中、C団体が合計点数において優れる結果となり、当審議会はC団体を指定予定者として選定した。なお、当審議会において、C団体に対して希望者の入居機会の拡大を図るために、住宅の募集回数を増やすなど、よりよい方策について提案していただきたいとの要望があったこともあわせて報告しておきたい。

※ 点数は各委員の平均値

5 指定期間 令和6年4月1日から令和9年3月31日まで