

広島県県営住宅（福山・府中地区）に係る指定管理者の候補者の選定について

住 宅 課

広島県県営住宅（福山・府中地区）の指定管理者について、広島県指定管理者選定委員会住宅部会（以下「住宅部会」）での審査を踏まえ、指定管理者の候補者を次のとおり選定した。

1 指定管理者候補者

候補者	株式会社東急コミュニティー
代表者	木村 昌平
住所	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
指定期間	令和7年4月1日から令和12年3月31日（予定）
申請提案額	1,019,757,000円（5年間・予定）

【選定理由】

広島県県営住宅指定管理者選定委員会において、応募者から提出された書類やヒアリングを基に審査を行うとともに、指定管理者の候補者の選定を行った。

審査は、応募者の提案内容について、審査基準等を判断基準として行った。

指定管理者の候補者は、審査基準ごとの審査結果に基づき提案内容を点数化し、その合計点の最も高いものを選定した。

その結果、指定管理者の候補者は、重点項目として設定した次の項目において、

① 『ア 入居者サービスの向上・確保』では、サービス向上のための入居者へのアプローチ

② 『オ 申請者の取組姿勢』では、円滑な移転事業の推進など地区の特性を踏まえた独自提案などが、最も優れていると評価された。

2 施設の概要

所在地	福山市及び府中市に所在する県営住宅等
施設の設置目的	住宅に困窮する者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸するなど、地域における多様な賃貸住宅の需要に対応し、居住水準の向上を図る。
現指定管理者	株式会社東急コミュニティー

3 応募者（順番は申請順）

	応募者名	所在地	代表者名
A	株式会社東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	木村 昌平
B	堀田・誠和共同企業体	尾道市新浜一丁目9番22号	河本 泰行
	株式会社堀田組	尾道市新浜一丁目9番22号	河本 泰行
	株式会社誠和	尾道市新浜一丁目14番11号	河本 一志
C	株式会社穴吹ハウジングサービス	香川県高松市紺屋町3番地6	新宮 章弘
D	日本管財株式会社	兵庫県西宮市六湛寺町9番16号	福田 慎太郎

4 広島県県営住宅指定管理者選定状況

(1) 住宅部会（東部ブロック）委員

部会長	奥野 功貴（広島県土木建築局住宅課長）
委員	親泊 健（親泊健公認会計士事務所 公認会計士）
	高橋 郁子（高橋税理士社会保険労務士事務所 特定社会保険労務士）
	田村 耕一（広島大学大学院人間社会科学研究科教授）
	俵 尚子（広島県民生委員児童委員協議会 副会長）
	宮崎 昌二（公益財団法人建築技術教育普及センター中国四国支部 事務局長）
※ 委員の順番は50音順	

(2) 審査基準及び結果等

県営住宅は、入居者が日々生活される住宅であることから管理を安定して行われることが重要であり、また、入居者情報は所得、職業、家族構成等、最も詳細な個人情報であり極めて慎重に取り扱う必要があるため、『ア 入居者サービスの向上・確保』に配点の重点をおいた。

また、施設の設置目的を実現するためには、人的基盤及び財務基盤が安定している団体を選定し、地域において長期的に安定した運営を行うことが重要であるため、『エ 申請者の経営状況・信頼性』に配点の重点をおいた。

審査基準	審査の項目	配点 ウェイト	応募者 (※応募者名は3のとおり)				評価及び選定理由
			A	B	C	D	
ア 入居者サービスの向上・確保	a 施設及び附属設備の利用について円滑に管理運営される見込みか b 事務所の設置場所、窓口体制・受付時間等で、入居者等からの要望や苦情等への的確な対応ができるか c 緊急時の体制等、入居者の安全対策が取られているか d マイナンバー等個人情報の取扱いが適切に行え、管理体制が確保されているか	20	16.8	16.0	14.4	15.2	○Aはサービス向上のためのアンケートの実施や認知向上のための取り組みなど入居者への計画的なアプローチが高く評価された。 ○Bは災害の際に入居者等に住宅や食料を提供するための準備を行っている点を高く評価された。 ○C、Dは他の自治体での経験を踏まえた提案であり、一定の水準を満たすものであるとの評価であった。
イ 家賃及び駐車場使用料 収納事務の取組体制の確保	e 収納率の向上に関する取組がなされているか f 安全な現金管理体制が取られているか	15	13.2	12.6	11.4	12.0	○Aは外国人入居者など、地域の特性に対応するためのノウハウが確立されていることが高評価につながった。 ○Bは収納率に関する高い目標と、その達成への強い意志が評価された。 ○C、Dは提案において他者と比べて独自の内容が少なく低い評価となった。
ウ 維持管理 水準の妥当性	g 設備・機器等の保守点検は適切に実施されるか h 施設の修繕や設備交換に関する取組がなされているか	15	11.4	12.0	11.4	11.4	○Aは毎週の巡視点検と修繕事業における本社の支援体制が評価された。 ○Bは修繕業務の内製化や地域の企業との連携により迅速に修繕対応ができる体制が高く評価された。 ○C、Dは他の自治体での経験を踏まえた提案であり、一定の水準を満たすものであるとの評価であった。

<p>エ 申請者の経営状況・信頼性</p>	<p>i 職員の執行体制（安全管理、労災対策等）が安定し、配置数は適正か j 障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく法定雇用率を達成しているか k 組織全体における指定管理者の担当部署が明確に位置づけられるなど、組織・責任体制は確保されているか l 有資格者、経験者の配置状況は適切か m 業務や安全管理等に対する職員研修等の充実度はどうか n 再委託を行う場合の内容及び委託先は適切か o 不測の事態への対応（保険等）はどうか p 財務状況は健全か</p>	20	15.4	15.2	13.8	15.8	<p>○Aは財務状況の安定性が高く評価された。 ○Bは良好な財務状況及び障害者雇用に関する積極的な姿勢が評価された。 ○Cは障害者雇用について、法定雇用率に達していなかったことから低い評価となった。 ○Dは財務状況の安定性が高く評価された。また、障害者雇用に関する取り組み姿勢が評価された。</p>
<p>オ 申請者の取組姿勢</p>	<p>q 管理運営に係る基本方針は県営住宅の目的を理解して的確に応えたものか r 自治組織との連携体制が適切か s 入居者に県営住宅の居住ルールを遵守させるための取り組み方法が的確か t 円滑な引継とその体制はどうか u 事業計画やプレゼンにおける申請者の取組姿勢はどうか</p>	10	9.2	8.0	7.2	8.4	<p>○Aの建替移転事業のためのVRモデルルームやアクセスの悪い住宅における駐車場の活用など、地区の特性を踏まえた独自提案が高く評価された。 ○Bは修繕等に関して担当者による具体例を交えた説明により、有資格者・経験者が適切に配置されていることが確認できた。 ○Cの提案には配水管洗浄など費用負担に関して不明確な点があった。 ○Dは高齢者見守りにおける軽作業サービスが高い評価を得た。また、また、自社から他者へ引き継ぐ場合の対応が具体的に示されていた。</p>
<p>カ 申請提案額</p>	<p>最低提案額/申請提案額×10 （※小数点第1位まで求める。小数第2位切捨て） （指定管理期間の全体額（5年間分を合算）） なお、申請者の提案額が、管理費用基準額を上回る場合は失格</p>	10	9.9	9.8	10.0	9.8	<p>○Cが最も低額であった。 申請提案額 A：1,019,757,000円 B：1,026,700,000円 C：1,015,060,000円 D：1,026,889,243円</p>

キ 申請提案額の実現性	v 申請提案額と事業計画は整合しているか w 効率的な維持・管理業務の執行等、経費の効率化の内容はどうか	10	8.0	8.0	8.0	7.6	○Aは他の自治体での豊富な経験に基づく提案が具体的で実現性があると評価された。 ○Bは修繕業務の内製化などにより迅速かつ効率的に業務を執行できる点について評価された。 ○Cは他の自治体の経験に基づく提案であり、実現性は高いと評価された。 ○Dは他の自治体での経験を踏まえた提案であり、一定の水準を満たすものであるとの評価であった。
合 計 点 数		100	83.9	81.6	76.2	80.2	

※本結果は、当日欠席の俵委員を除く5名の委員の平均点によるものである。