

平塚市営住宅及び共同施設の指定管理候補者選定について

1 施設について

(1) 名称 平塚市営住宅及び共同施設

(2) 設置目的(募集要項より抜粋)

公営住宅法(昭和26年法律第193号)の規定に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、健康で文化的な生活を営むことにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。

2 募集等について

(1) 募集の周知

平成30年7月1日(日) ホームページ及び広報紙に公募施設名及び募集期間等を掲載

(2) 募集要項等の公表(ホームページに掲載、担当課での配布)

平成30年7月13日(金)~平成30年8月30日(木)

(3) 現地説明会

平成30年8月3日(金)

(4) 質問受付期間

平成30年8月6日(月)~平成30年8月14日(火)

(5) 申請書提出期間

平成30年8月20日(月)~平成30年8月30日(木)

3 指定期間

平成31年(2019年)4月1日~平成36年(2024年)3月31日(5年間)

4 申請団体

2 団体

(1) 株式会社東急コミュニティー

(2) ナイスコミュニティー株式会社

5 選定等

(1) 選定方法

平塚市指定管理者選定等委員会において、提出資料、プレゼンテーション及びヒアリングによる審査を実施

(2) 開催日

平成30年10月4日(木) 現地視察8月28日(火)

(3) 委員 9人

〔 庁内委員4人：石黒副市長、企画政策部長、総務部長、都市整備部長
外部委員5人：大学教授、大学准教授、税理士、会社経営者、社会保険労務士

(4) 結果

ア 選定団体

指定管理候補者：株式会社東急コミュニティー

イ 選定評価

別紙補足資料「平塚市営住宅及び共同施設指定管理候補者プロポーザル集計最終結果」のとおり

ウ 選定基準及び申請団体評価

(ア) 選定基準

第1基準	各委員の採点結果において、得点を配点の6割(120点)以上とした委員が過半数 ¹ であり、かつ全委員の得点を合計した総得点が配点合計の6割 ² 以上となっている。
第2基準	候補者の中で最高得点団体を指定管理候補者とする。

1「委員が過半数」...5人 2「配点合計の6割」...1080点

(イ) 申請団体評価

申請団体	第1基準			第2基準	結果
	配点の6割以上の得点とした委員の数(委員総数9人)	総得点(1800点満点)	基準		
株式会社東急コミュニティー	9人(9人中)	1364点	満たす	最高得点である	指定管理候補者として選出
ナイスコミュニティー株式会社	2人(9人中)	1052点	満たさない		

エ 審議の要旨

株式会社東急コミュニティー(指定管理候補者)に係る意見概要

- ・弱者配慮については、福祉政策の一環からも施設主管課から指定管理者へ指導して欲しい。滞納家賃の回収についても、入居者とコミュニケーションをしっかりとって、強引に行わないよう努めて欲しい。
- ・(3期目になることから)マンネリに陥ることなく、上から目線にならないよう新鮮な気持ちで指定管理者として取り組んで欲しい。
- ・収納率向上等の取組みについても、常に弱者配慮、福祉政策の意味合いも念頭に置いて市として考えていくべきものであり、指定管理者へしっかり伝えなければならない。
- ・孤独死等、単身高齢者が増える中、その予防や早期の対応策についてきちんと整理し、取り組むこと。

オ 総括

申請団体2団体の評価・採点の結果、「平塚市指定管理者制度運用の手引き」に定める第1基準をクリアし、第2基準である「第1基準を満たした団体のうち最高得点の団体」を満たした、「株式会社東急コミュニティー」を指定管理候補者とする。

以上

平塚市営住宅及び共同施設 指定管理候補者 プロポーザル
集計最終結果

選定結果

大項目 項目	中項目 項目	小項目（審査の視点）		株式会社東急コミュニティー	ナイスコミュニティー株式会社
			配点		
市民サービスの向上	1 提案の基本的な考え方・姿勢	管理運営方針が、当該施設の設置目的、施設の特性及び市の求める指定管理者像に合致しているか。（得点：評価×1）	45	35	27
		団体等の持つノウハウ等の強みを活かした意欲的な提案で、受託に向けての熱意が感じられるか。（得点：評価×1）	45	36	30
	2 サービス向上及び利用促進の取組	サービス向上及び利用促進、地域の活性化等、発展性のある独創的で魅力的な取組が提案されているか。（得点：評価×2）	90	68	54
		適切な利用者への接客・対応、社会的弱者への配慮や、利用者の公平、公正な利用が確保される提案となっているか。（得点：評価×2）	90	66	50
		利用者のニーズ等を収集し、それを反映する仕組みや、トラブル、苦情処理の適切な対応と未然防止・再発防止に向けた具体的な方策が示されているか。（得点：評価×2）	90	64	52
		ホームページや広報紙等を活用し、積極的な情報提供による利便性の向上や利用者増に向けた取組を提案しているか。（得点：評価×1）	45	31	28
	3 施設の維持管理等	施設及び設備の保守点検、備品等の管理、施設清掃・植栽等の維持管理、計画的な修繕等、法令等に基づいた適正な業務計画となっているか。（得点：評価×2）	90	66	56
		廃棄物の処理方法と合わせて、省エネルギー対策やごみ減量への取組等、環境法令を踏まえた環境負荷低減への取組が提案されているか。（得点：評価×1）	45	33	28
		業務の一部を外部委託する場合、業務の実施や履行確認等、管理指導の体制が整っているか。（得点：評価×1）	45	32	27
	4 緊急時の対応等	緊急時・災害時の連絡体制、役割分担等が明確となっており、事態を想定した研修・訓練等の取組が提案されているか。（得点：評価×1）	45	35	29
		安全管理、衛生管理、危機管理等の徹底に向けたマニュアルの整備、全職員の対応力の平準化や意識啓発に向けた取組が提案されているか。（得点：評価×1）	45	34	29
	5 職員配置等	実施業務に即した職員配置等（人数、専門職、勤務体制、責任体制）であり、法令等に基づく雇用・労働条件等を管理監督する体制を有しているか。（得点：評価×2）	90	72	42
		従事職員の資質向上や人材育成に係る取組は、効果的かつ適正なものであるか。（得点：評価×1）	45	33	27
	6 その他	市、関係機関、地域団体等との有効な連携・協力体制を確保できる提案となっているか。（得点：評価×1）	45	32	28
管理運営にあたり、関係法令等の遵守、情報公開及び個人情報保護に対する適切な運用方針が示されているか。（得点：評価×1）		45	31	27	
経費の節減等	1 適正な経理事務等	当該経費の積算や執行に係る考え方が示され、適正な経理処理が見込めるか。（得点：評価×2）	90	70	50
		各年度の収支計画は、事業計画等に基づく積算の根拠が明確に示され、無理や漏れ等のない確実なものであるか。（得点：評価×2）	90	68	42
	2 コスト縮減等	民間のノウハウが発揮され、創意工夫による効率的な管理運営の取組や、コスト縮減に向けた提案が示され、高い実効性が認められるか。（得点：評価×8）	360	280	208
申請団体に関する事	1 経営方針、財政基盤	申請団体の経営方針、コンプライアンス、環境配慮等については受託者としてふさわしいか。（得点：評価×2）	90	66	58
		長期間確実に管理運営を行える安定的な財政基盤を有しているか。（得点：評価×2）	90	72	58
	2 団体構成、実績、地域関連性等	業務を遂行できる適切な団体構成と役割分担であり、当該施設、類似施設における業務経験や指定管理者としての実績があるか。（得点：評価×2）	90	70	48
		市内に事業所等がある他、本市の施策に合致する取組の推進、多様な連携や支援が可能な状況にあるか。（得点：評価×2）	90	70	54
総合計1800点：総得点				1364	1052
第1基準				満たす	満たさない
順位				1	—