

第200号議案 公の施設の指定管理者の指定について

(B地区：62市営住宅及び共同施設)

	ページ
1 施設の概要	1～3
2 指定管理者候補者の概要	4
3 指定の期間	4
4 指定管理者候補者の選定方法及び選定理由	4～6

【参考】

(1) 事業計画書概要 (B地区)	7～9
(2) 長崎市営住宅指定管理者候補者選定審査会 審査報告書 (写)	10～14
(3) 長崎市営住宅指定管理者募集要項	(別冊1)
(4) 長崎市営住宅指定管理者業務仕様書	(別冊2)

建 築 部

令和元年11月



1 施設の概要

(1) 市営住宅B地区 62団地 264棟 4,727戸

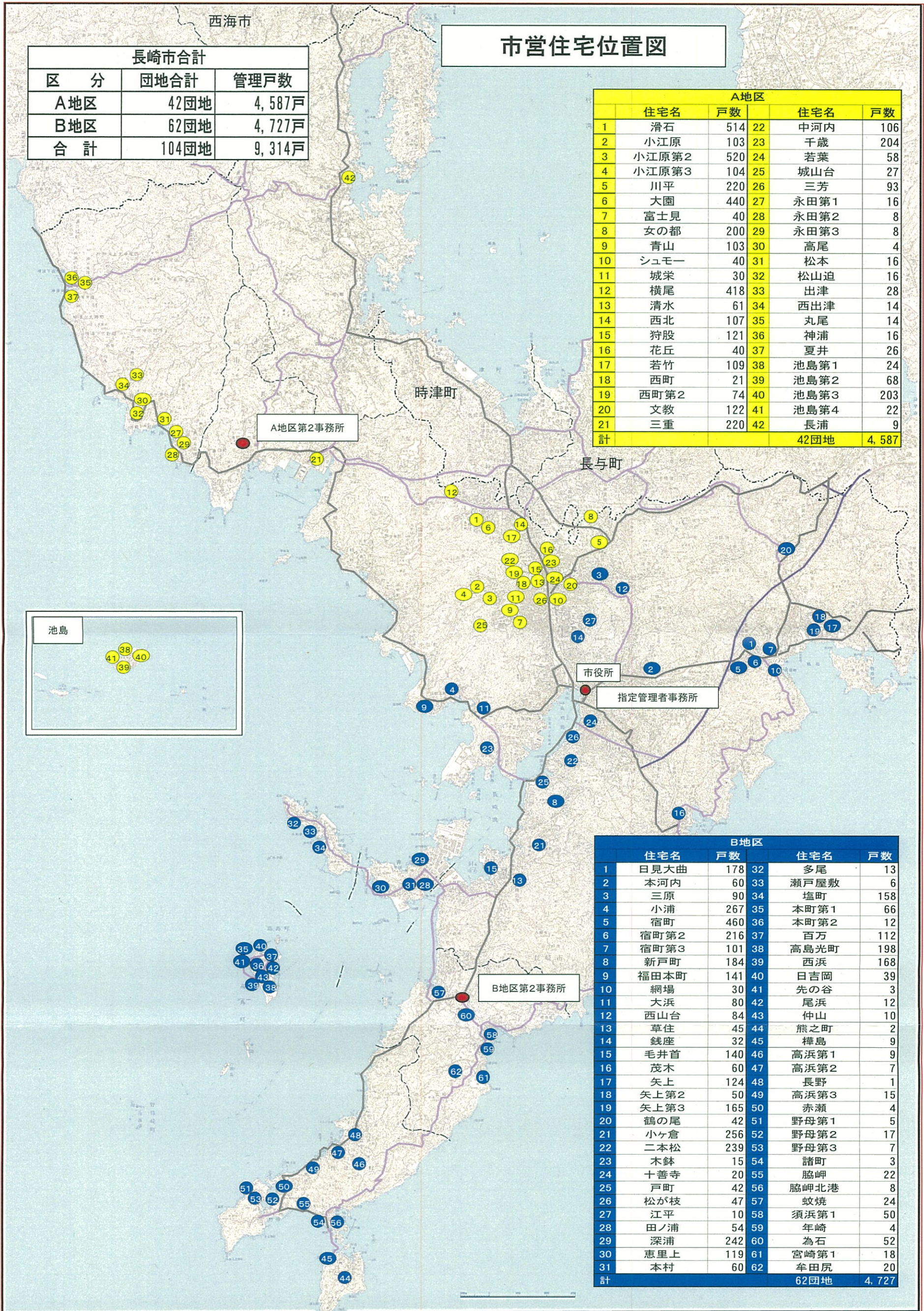
(令和2年4月1日予定)

	名 称	棟数	管理戸数	位 置
1	長崎市営日見大曲住宅及び共同施設	7	178	長崎市宿町
2	長崎市営本河内住宅及び共同施設	1	60	長崎市本河内1丁目
3	長崎市営三原住宅及び共同施設	3	90	長崎市三原2丁目
4	長崎市営小浦住宅及び共同施設	8	267	長崎市小浦町
5	長崎市営宿町住宅及び共同施設	23	460	長崎市宿町
6	長崎市営宿町第2住宅及び共同施設	14	216	長崎市宿町
7	長崎市営宿町第3住宅及び共同施設	5	101	長崎市宿町
8	長崎市営新戸町住宅及び共同施設	8	184	長崎市新戸町2丁目
9	長崎市営福田本町住宅及び共同施設	6	141	長崎市福田本町
10	長崎市営網場住宅及び共同施設	1	30	長崎市網場町
11	長崎市営大浜住宅及び共同施設	3	80	長崎市大浜町
12	長崎市営西山台住宅及び共同施設	2	84	長崎市西山台1丁目
13	長崎市営草住住宅及び共同施設	2	45	長崎市草住町
14	長崎市営銭座住宅及び共同施設	2	32	長崎市上銭座町
15	長崎市営毛井首住宅及び共同施設	5	140	長崎市毛井首町
16	長崎市営茂木住宅及び共同施設	3	60	長崎市茂木町
17	長崎市営矢上住宅及び共同施設	6	124	長崎市かき道3丁目
18	長崎市営矢上第2住宅及び共同施設	2	50	長崎市かき道3丁目
19	長崎市営矢上第3住宅及び共同施設	6	165	長崎市かき道5丁目
20	長崎市営鶴の尾住宅及び共同施設	3	42	長崎市鶴の尾町
21	長崎市営小ヶ倉住宅及び共同施設	10	256	長崎市ダイヤモンド4丁目
22	長崎市営二本松住宅及び共同施設	31	239	長崎市戸町2丁目
23	長崎市営木鉢住宅及び共同施設	1	15	長崎市木鉢町2丁目
24	長崎市営十善寺住宅及び共同施設	1	20	長崎市館内町
25	長崎市営戸町住宅及び共同施設	1	42	長崎市戸町4丁目
26	長崎市営松が枝住宅及び共同施設	1	47	長崎市松が枝町
27	長崎市営江平住宅及び共同施設	1	10	長崎市江平1丁目
28	長崎市営田ノ浦住宅及び共同施設	1	54	長崎市香焼町
29	長崎市営深浦住宅及び共同施設	9	242	長崎市香焼町
30	長崎市営恵里上住宅及び共同施設	22	119	長崎市香焼町
31	長崎市営本村住宅及び共同施設	1	60	長崎市香焼町
32	長崎市営多尾住宅及び共同施設	3	13	長崎市伊王島町1丁目

	名 称	棟数	管理戸数	位 置
33	長崎市営瀬戸屋敷住宅及び共同施設	1	6	長崎市伊王島町1丁目
34	長崎市営塩町住宅及び共同施設	5	158	長崎市伊王島町2丁目
35	長崎市営本町第1住宅及び共同施設	4	66	長崎市高島町
36	長崎市営本町第2住宅及び共同施設	1	12	長崎市高島町
37	長崎市営百万住宅及び共同施設	1	112	長崎市高島町
38	長崎市営高島光町住宅及び共同施設	4	198	長崎市高島町
39	長崎市営西浜住宅及び共同施設	4	168	長崎市高島町
40	長崎市営日吉岡住宅及び共同施設	6	39	長崎市高島町
41	長崎市営先の谷住宅及び共同施設	3	3	長崎市高島町
42	長崎市営尾浜住宅及び共同施設	1	12	長崎市高島町
43	長崎市営仲山住宅及び共同施設	1	10	長崎市高島町
44	長崎市営熊之町住宅及び共同施設	1	2	長崎市野母崎樺島町
45	長崎市営樺島住宅及び共同施設	2	9	長崎市野母崎樺島町
46	長崎市営高浜第1住宅及び共同施設	2	9	長崎市高浜町
47	長崎市営高浜第2住宅及び共同施設	2	7	長崎市高浜町
48	長崎市営長野住宅及び共同施設	1	1	長崎市高浜町
49	長崎市営高浜第3住宅及び共同施設	3	15	長崎市南越町
50	長崎市営赤瀬住宅及び共同施設	1	4	長崎市野母町
51	長崎市営野母第1住宅及び共同施設	1	5	長崎市野母町
52	長崎市営野母第2住宅及び共同施設	3	17	長崎市野母町
53	長崎市営野母第3住宅及び共同施設	2	7	長崎市野母町
54	長崎市営諸町住宅及び共同施設	2	3	長崎市脇岬町
55	長崎市営脇岬住宅及び共同施設	5	22	長崎市脇岬町
56	長崎市営脇岬北港住宅及び共同施設	8	8	長崎市脇岬町
57	長崎市営蚊焼住宅及び共同施設	2	24	長崎市蚊焼町
58	長崎市営須浜第1住宅及び共同施設	1	50	長崎市為石町
59	長崎市営年崎住宅及び共同施設	1	4	長崎市為石町
60	長崎市営為石住宅及び共同施設	1	52	長崎市為石町
61	長崎市営宮崎第1住宅及び共同施設	2	18	長崎市宮崎町
62	長崎市営牟田尻住宅及び共同施設	1	20	長崎市宮崎町
	合 計	264	4,727	

※ 共同施設…児童遊園、集会所、広場、緑地、通路及び駐車場など入居者の共同の福祉のために必要な施設。

(2) 指定管理者管理対象市営住宅及び共同施設位置図



※ 戸数：令和2年4月1日予定

2 指定管理者候補者の概要

名称 株式会社トラスティ建物管理・株式会社三山不動産共同企業体

(1) (代表団体) 株式会社トラスティ建物管理

ア 所在地 長崎市桶屋町25番地

イ 代表者 代表取締役 中本 幸人

ウ 設立年月日 平成19年7月4日

エ 主な事業内容

(ア) 公共施設等及びホテル・ビルの清掃ならびに保守管理の請負

(イ) ビル・マンション等不動産の総合管理

(ウ) 公営住宅管理業務

(2) (構成団体) 株式会社三山不動産

ア 所在地 長崎市興善町3番10号

イ 代表者 代表取締役 古賀 浩

ウ 設立年月日 昭和57年5月19日

エ 主な事業内容

(ア) 不動産の売買・賃貸・仲介及び管理業

(イ) 駐車場の経営

(ウ) 宅地造成業

3 指定の期間

令和2年4月1日から令和7年3月31日まで

4 指定管理者候補者の選定方法及び選定理由

選定の経過

(1) 応募団体数 1者

(2) 提案の概要

ア 提案内容

※【参考】(1)「事業計画書概要(B地区)」 7～9ページ参照

イ 管理運営体制

人員 14名(所長1名、巡回担当2名、補修担当3名、事務担当2名、督促担当2名、三和事務所4名)

ウ 提案金額

(単位：千円)

令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
272,800	272,800	272,800	272,800	272,800	1,364,000

(3) 指定管理者候補者選定審査会による審査

ア 審査会の人数及び構成

人数 5名

会長	津留崎 和義	国立大学法人長崎大学人文社会科学域 准教授
委員 (職務代理者)	桑水流 和弘	社会福祉法人長崎市社会福祉協議会 理事
委員	國弘 達夫	長崎県弁護士会 会員
委員	林田 真知子	九州北部税理士会 会員
委員	安武 敦子	国立大学法人長崎大学総合生産科学域 教授

イ 審査経過

令和元年7月24日 (第1回)	会長の選出、募集要項及び仕様書案の内容説明、 選定要領の説明
令和元年9月30日 (第2回)	書類審査及び面接審査要領の説明、採点方法の説明
令和元年10月15日 (第3回)	書類審査、面接審査、候補者の選定
令和元年10月15日	審査報告書提出

ウ 審査報告書の概要

※【参考】(2)「長崎市営住宅指定管理者候補者選定審査会審査報告書(写)」
10～14 ページ参照

第一順位 株式会社トラスティ建物管理・株式会社三山不動産共同企業体

(評価した点)

「施設を管理する安定した経営能力」について、前3期分の損益計算書等から良好であると評価した。

「サービスの向上」について、子育て世帯を支援するための取組や高齢者などへの入居者支援サービスが手厚く提案されている点を高く評価した。

全体として、市営住宅の趣旨を理解した事業計画が練られており、実績に基づいた実行力のある各種の提案がなされていることを評価した。

(4) 選定理由

選定団体からは、質が高く多様な事業計画が提案され、今後、更なる入居者へのサービスの向上に繋がるものと思われたため、また、提案内容についても市の施策を踏まえた十分な検討がなされ、特色のある内容であったため。

【参考】

(1) 事業計画書概要 (B地区)

評価項目	第一順位
	(株)トラスティ建物管理・(株)三山不動産共同企業体
<p>1 基本事項</p> <p>(1) 基本方針について</p> <p>市営住宅等の管理運営業務について、施設の設置目的等に合った基本方針・理念を持っているか</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅条例その他関係法令を遵守し、市が求める業務の効率化と公平公正なサービスの向上を図る。 ・コスト縮減に努める一方、これまでの取組（経験、ノウハウ等）を活かし、さらなるサービスの向上と入居者等とのコミュニケーションの醸成を図る。 ・安全・安心の確保と災害などへの対応が図れるよう、日頃から居住者や周辺地域とのコミュニティづくりが欠かせないとの認識のもと、自治会や長崎市等と連携して団地コミュニティ活性化を目指したイベントを開催する。
<p>(2) 平等利用の確保について</p> <p>本市の都心部以外の地区（離島を含む）においても、都心部と同等レベルの入居者サービスを提供する体制や考え方を持っているか</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各地域センターにおける様々なニーズを第2事務所で一括して把握し、住宅管理センターにて全面的な支援、バックアップの実施 ・今後、高齢者、障害者、外国人などの利用が増加すると想定されることから、これらの世帯に対し、どのような配慮が必要となるのか、指定管理者としてどのような対応が行えるのかについて、絶えず検証し、必要に応じて長崎市に提案していく。 ・ホスピタリティあふれる親切丁寧な対応・接遇として、受付窓口などにおいては、ユニバーサルデザインや外国語表示、聴覚障害者に対する手話や筆談による案内書・チラシの配布などを実施する。
<p>(3) 個人情報の保護について</p> <p>入居者の個人情報の保護に関する措置は適切か</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・適切に個人情報保護をするために、従業員ひとりひとりが個人情報保護の重要性を認識し、当社の個人情報保護方針を理解し、実施することに努める。 ・個人情報保護に関するマネジメントシステムの策定、実施、維持、及び継続的改善を図る。 ・住宅管理センターの全職員に対し、個人情報保護を含む法令等遵守に関わる誓約書の提出を義務づける。
<p>2 事業計画</p> <p>(1) 施設の設置目的と計画について</p> <p>市営住宅等の設置目的を理解し、目的に沿った成果が得られる提案がなされているか</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の設置目的を十分に認識しながら、公営住宅法や長崎市住宅条例など各種法令を遵守し、公平・公正・平等な管理運営を図るとともに、「長崎市パートナーシップ宣誓制度」など新たな対応にも配慮する。 ・事業計画において、これまで実施してきた自主事業を含めた様々な取組の改善を図るとともに、新たなニーズにも対応しつつ、さらなる顧

評価項目	第一順位
	(株)トラスティ建物管理・(株)三山不動産共同企業体
	<p>客満足の向上を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記の考え方をもとに従来の取組を継続することを基本としながら、以下の重点的な取組を計画 <p>入居者とのコミュニケーションの充実、入居者のコミュニティの醸成支援</p> <p>子育て世帯へのサービスの充実</p> <p>災害等への備えの充実</p>
<p>(2) サービスの向上について</p> <p>入居者の安全・安心や利便性を高めるための提案、また、入居者のコミュニティを支援するなどの提案があるか</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の安全・安心のため、CSR活動（地域貢献活動）の一環として、巡回など日常の指定管理業務を行いながら、子どもの見守りを行う。 ・入居者の利便性向上のため、コールセンターを設置し、24時間365日対応するとともに、外国人には「長崎県多言語コールセンター」を利用して17言語に対応できるようにし、巡回においては簡易翻訳機やスマートフォンなどを活用して外国人や聴覚障害者への対応を準備する。 ・入居者のコミュニティづくりのため、「(仮称)子育て支援モデル事業」の実施、独居高齢者世帯への見守り巡回、自治会等と連携したイベント開催、住まい方などトラブルの発生抑止策を検討する。
<p>(3) 評価と改善について</p> <p>事業の運営にあたり、創意工夫や評価・改善ができる仕組みとなっているか</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・PDCAサイクルによる検証と必要な改善を継続的に行う。 ・必要な人材を確保し適切な対応が取れるよう、職員を対象とした接遇・マナー研修・人権研修などの基礎的研修、コンプライアンス研修などの研修のほか、入居者講習を継続的に実施する。 ・長崎市が実施するものとは別に、毎年1回、団地自治会（団地に自治会が無い場合は管理人）に対して独自のモニタリング調査（アンケート）を実施する。
<p>3 管理運営体制</p> <p>(1) 人員配置について</p> <p>職員配置は業務を行うのに適切か</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当企業体は、建築士をはじめ様々な資格を持った技術者を擁しており、これらの人材の適所適材を図る。 ・住宅管理センターは10名、第2事務所は4名を配置し、他の業務とは兼務せず、単独で本指定管理業務を実施する。 ・当企業体において、「定期報告連絡調整会議」を2ヶ月に1回開催し、情報交換を密に行うことで、それぞれの特性・組織力を基に住宅管理センターをバックアップする。 ・繁忙期の応援体制及びバックアップ体制の充実

評価項目	第一順位
	(株)トラスティ建物管理・(株)三山不動産共同企業体
<p>(2) 収支計画・施設管理について</p> <p>収支予算書は適切であるか、また、経理・管理業務の基準等は整備されているか</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・これまで蓄積してきた業務ノウハウや専門知識・専門技術を有する豊富な人材や「協力会」のネットワークなどを活用し、委託料の中でも大きなウェイトを占める人件費と修繕費のコスト縮減を図る。 ・広域にわたる市営住宅団地を複数のエリアに分けて、そのブロックごとに設備管理業者を選任することにより、スケールメリットによる点検価格のコストダウンや、地域性を反映した公平・公正な発注を心がける。 ・日常的な点検として、定期的な建物巡回を実施した際に目視点検を行い、不具合箇所の早期発見と迅速な対応を実施することにより、諸修繕費用の節減に心掛ける。 ・備品、消耗品、燃料費、通信費、印刷費などについては毎月の使用量について、目標を定め、職員全員でコスト認識の確認を行い、細かな節減に努める。
<p>(3) 緊急時の対応について</p> <p>緊急時における、連絡体制等危機管理体制は適切か</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事故・災害等に対応した「危機管理マニュアル」及び緊急通報網を整備し、当企業体やA地区指定管理者との連携を含めた危機管理体制を確立する。 ・災害時においてニーズが高いとされる防災用品を、長崎市と協議の上、市営住宅管理戸数のおよそ10%相当数を計画的に購入の上、備蓄し、災害時には入居者に無償貸与を行う。 ・災害に備え、日頃から独居高齢者アンケートや、巡回時におけるコミュニケーション機会の確保、防災訓練における交流を行う。
<p>4 価格</p> <p>(1) 経費について</p> <p>経費は適正か</p>	<p>上限額 1,392,209 千円・・・①</p> <p>提案額 1,364,000 千円・・・②</p> <p>②/①×100=97.97%</p>

【参考】

(2) 「長崎市営住宅指定管理者候補者選定審査会審査報告書(写)」

**長崎市営住宅指定管理者候補者選定審査会
審査報告書**

1. A地区 (42 団地 4,587 戸)
2. B地区 (62 団地 4,727 戸)

令和元年 10 月

2 B地区 (62 団地 4,727 戸)



令和元年10月15日

長崎市長 田上 富久 様

長崎市営住宅指定管理者候補者選定審査会

会長 津留崎 和義



長崎市営住宅指定管理者候補者選定審査会における審査結果について（報告）

長崎市営住宅の指定管理者（B地区）の指定に係る申請内容の審査を行いましたので、審査結果について、次のとおり報告します。

1 審査結果

(1) 第一順位 株式会社トラスティ建物管理・株式会社三山不動産共同企業体

2 選定審査会の構成

会長	津留崎 和義	国立大学法人長崎大学人文社会科学域 准教授
委員（職務代理者）	桑水流 和弘	社会福祉法人長崎市社会福祉協議会 理事
委員	國弘 達夫	長崎県弁護士会 会員
委員	林田 真知子	九州北部税理士会 会員
委員	安武 敦子	国立大学法人長崎大学総合生産科学域 教授

3 審査の方法

申請団体から提出された申請書類に不備がないか、募集要項に記載された応募資格等の要件を満たしているかを確認し、事業計画書等や面接に基づき採点評価を行いました。

審査にあたっては、委員間での意見交換を行うと共に、専門性が高い分野の審査については、専門家の委員から説明を受け、各委員に認識を深めてもらいました。

採点評価の結果、失格基準に該当しないことを確認のうえ、合計点数が最も高い提案を行った申請者を指定管理者候補者として選定しました。

なお、審査にあたっては、公平性及び公正性を確保するため、すべての審査において団体名を伏せて実施しました。

4. 審査の経緯

回数	開催日	内容
第1回	令和元年7月24日	会長の選出、募集要項及び仕様書案の内容説明、選定要領の説明
第2回	令和元年9月30日	書類審査及び面接審査要領の説明、採点方法の説明
第3回	令和元年10月15日	書類審査、面接審査、候補者の選定

5. 申請団体

株式会社トラスティ建物管理・株式会社三山不動産共同企業体
(構成員：株式会社トラスティ建物管理、株式会社三山不動産)

6. 審査結果（採点結果は別紙のとおりです。）

(1) 第一順位 株式会社トラスティ建物管理・株式会社三山不動産共同企業体

「施設を管理する安定した経営能力」については、前3期分の損益計算書等から良好であるものと評価しました。

「サービスの向上」について、子育て世帯を支援するための取組や高齢者などへの入居者支援サービスが手厚く提案されている点を高く評価しました。

全体として、市営住宅の趣旨を理解した事業計画が練られており、実績に基づいた実行力のある各種の提案がなされていることを評価しました。

7. 審査会総評

今回の審査にあたって、B地区の選定団体から質が高く多様な事業計画が提案され、今後、更なる入居者へのサービスの向上に繋がるものと思われました。

また、提案内容についても市の施策を踏まえた十分な検討がなされ、特色のある内容であったと評価できました。

B地区の選定団体においては、今後、A地区の選定団体と連携し、お互いの特性を活かし、相乗効果を発揮することで、市営住宅及び地域の活性化に寄与されることを望みます。

(別紙)

採点結果

大項目	中項目	詳細	配点	第一順位
				(株) トラスティ建物管理・(株) 三山不動産共同企業体
基本事項	基本方針	市営住宅等の管理運営業務について、施設の設置目的等に応じた基本方針・理念を持っているか	20	17
	平等利用の確保	本市の都心部以外の地区(離島を含む)においても、都心部と同等レベルの入居者サービスを提供する体制や考え方をしているか	40	36
	個人情報の保護	入居者の個人情報の保護に関する措置は適切か	20	17
事業計画	施設の設置目的と計画	市営住宅等の設置目的を理解し、目的に沿った成果が得られる提案がなされているか	40	34
	サービスの向上	入居者の安全・安心や利便性を高めるための提案、また、入居者のコミュニティを支援するなどの提案があるか	60	54
	評価と改善	事業の運営にあたり、創意工夫や評価・改善ができる仕組みとなっているか	40	36
管理運営体制	人員配置	職員配置は業務を行うのに適切か	40	30
	収支計画・施設管理	収支予算書は適切であるか、また、経理・管理業務の基準等は整備されているか	20	16
	緊急時の対応	緊急時における、連絡体制等危機管理体制は適切か	40	36
価格	経費	経費は適正か ※上限の範囲内において、一定の基準額までは経費の削減努力を評価しますが、その基準額を下回る場合はサービス水準の低下が懸念されることか、評価が下がります	80	60
合計			400	336