

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



1 A地区 (42 団地 4,587 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（A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 公営住宅管理共同企業体
- (2) 第二順位 市営住宅A地区管理グループ

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（届出順）

- (1) 市営住宅A地区管理グループ
（構成員：長崎総合ビルサービス株式会社、株式会社アイダ企画）
- (2) 公営住宅管理共同企業体
（構成員：株式会社エルベック、株式会社西日本ビルサービス）

6 審査結果（採点結果は別紙のとおりです。）

(1) 第一順位 公営住宅管理共同企業体

「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。

「評価と改善」について、積極的な取組みが見られ、提供サービスの向上が見込まれる点を評価しました。

全体として、実績に基づいた提案がなされており、より良い市営住宅の管理を行おうとする姿勢が見える点を評価をしたことから、第一順位として選定しました。

(2) 第二順位 市営住宅A地区管理グループ

「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。

「平等利用の確保」について、人員配置、受付、応対やバックアップ体制が適切に整備されている点を評価しました。

全体として、第一順位の申請団体と遜色ないものの、入居者へのサービスの提案内容について具体性に乏しい点があったことから、第二順位としました。

7 審査会総評

今回の審査にあたって、A地区の選定団体からは、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ました。

また、第二順位となった団体においても、様々なアイデアを含む創意工夫された内容であったと評価できました。

A地区の選定団体においては、今後、B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	第二順位
				公営住宅管 理共同企業 体	市営住宅A 地区管理グ ループ
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あった基本方針・理念を持っているか	20	16	15
	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持っているか	40	30	34
	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	15
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	30	28
	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	51	45
	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	28
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	28	32
	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	15
	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	32	32
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	65
合計			400	316	309

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合った基本方針・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持っているか	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