

指定管理者選定評価委員会審査結果

1 対象施設

(1) 施設名 青森市営住宅等（浪岡地区）

(2) 所在地 青森市浪岡大字浪岡字平野 41 番地地内 外 5 団地

2 選定方法

(1) 選定基準及び配点

項目	選定基準	配点
1 管理運営全般について (30 点)		
a. 管理運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の設置目的に合致しているか ・市の求めに柔軟に対応できるか 	10 点
b. 同種の施設管理業務の実績	<ul style="list-style-type: none"> ・管理業務実績があるか ・収納事務の実績はあるか 	5 点
c. 地域や関係団体との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅管理人や町内会等との協力に対し積極的か ・具体性があるか 	5 点
d. 財務の健全性	<ul style="list-style-type: none"> ・団体の財務状況は良好か 	10 点
2 管理について (50 点)		
a. 地元雇用への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・市内在住者の雇用について配慮があるか 	5 点
b. 職員等の配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・適正な配置がなされているか ・賃貸住宅管理の経験者はいるか 	5 点
c. 職員の雇用・労働条件について	<ul style="list-style-type: none"> ・職員の雇用・労働条件の向上に努めているか 	5 点
d. 職員等の研修計画	<ul style="list-style-type: none"> ・職員の育成に方向性があるか ・内容及び回数は適切か 	5 点
e. 施設管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・管理保守点検業務が適切に行われているか 	10 点
f. 防犯、防災、緊急時の対応に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・的確な対応であるか ・事故防止に向けて取り組んでいるか 	5 点
g. 個人情報保護の取扱いに関する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・個人情報保護の職員への周知方法が適切か ・具体的な保護策を講じ、内容が適切か 	5 点
h. 環境保全、負荷低減への取組	<ul style="list-style-type: none"> ・環境保全の職員への周知方法が適切か ・具体的な取組案があり、内容が適切か 	5 点
i. 福祉に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・障がい者の雇用に取り組んでいるか 	5 点
3 運営について (40 点)		
a. 市民の平等な利用を確保するための方針	<ul style="list-style-type: none"> ・平等な利用確保の方針は明確か 	5 点
b. 入居者等の要望等の把握と反映方法	<ul style="list-style-type: none"> ・要望を運営に反映する工夫がされているか ・現実的な手法であるか 	5 点
c. サービス向上の対策	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者に対するサービス向上が見込まれるか ・苦情処理の体制は明確か ・定期的な自己評価を行うか 	10 点
d. 修繕業務への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・迅速且つ的確な取組み体制がとられているか 	10 点
e. 収納業務への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・現金・書類の管理が適切であるか ・収納率向上への取組み計画が十分か 	10 点
f. 不法行為等の対策	<ul style="list-style-type: none"> ・違法駐車及びペットの飼育等迷惑行為への対応は適切化 	5 点
4 効率性について (30 点)		
収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・経費の額が妥当であるか ・経費の縮減等に係る方策が工夫されているか 	30 点

(2) 個別項目採点基準 (※「1-d 財務の健全性」及び「4 効率性について」を除く)

配点	
20点	
15点	
10点	
5点	

■ 「1-d 財務の健全性」の採点基準 (※配点10点の場合)

①当期利益 (5点満点)

区分	3年ともマイナス	2年間マイナス (1年間プラス)	1年間マイナス (2年間プラス)	3年ともプラス
点数	0	1	3	5

②利益剰余金 (5点満点)

区分	3年ともマイナス	2年間マイナス (1年間プラス)	1年間マイナス (2年間プラス)	3年ともプラス
点数	0	1	3	5

・指定期間中における指定管理団体の経営状況悪化等を理由とした辞退を未然に防ぎ、安定的に管理運営を行うことができる候補者を選定する観点から、直近の3事業年度に一度でも債務超過（貸借対照表において純資産の部の合計額がマイナス）の状態がある団体については応募資格がないものとします。

また、直近の事業年度において利益剰余金（当期利益の積み上げ）がマイナスの場合は、審査の結果失格とする場合があります。

■ 「4 効率性について」の採点基準 (※配点30点の場合)

$$\text{効率性についての点数} = \{ \text{①基本点} + \text{経費縮減の配点} (\text{②経費縮減率} \times \text{③1\%あたりの配点}) \} \\ \times \text{④管理運営全体 (効率性の項目を除いた全項目) の獲得点の割合}$$

①基本点 = (配点 / 2)

②経費縮減率 = { 1 - (提案額 / 指定管理料基準額) } × 100

③1%あたりの配点 = { (配点 / 2) / 20 }

④管理運営全体の獲得点の割合 = { 管理運営全体の獲得点 / (管理運営全体の配点 / 2) }

<参考>基本点+経費縮減の配点について {①+ (②×③)}

経費縮減率 (%)	20	15	10	5	0
基本点+経費縮減の配点 {①+ (②×③)}	30	26.25	22.5	18.75	15

- ・経費縮減率は最大20%とします。
- ・1%縮減で、基本点に0.75点加算され、最大30点となります。
- ・得点に小数点以下の端数が生じた場合は小数点第3位を四捨五入します。
- ・指定管理料基準額は上限額となっており、申請者からの提案額がこれを上回る場合は、その時点で失格とします。

○最低得点について

選定基準の個別項目採点基準（「1-d 財務の健全性」及び「4 効率性について」を除く）において普通とした点数と、「1-d 財務の健全性」における配点のうち50%に当たる点数及び「4 効率性について」の採点基準における基本点の合計を最低得点（82点）とし、応募団体の得点がこれに満たない場合は失格とします。

また、「4 効率性について」を除く獲得点数の合計が、個別項目採点基準（「1-d 財務の健全性」を除く）において普通とした点数及び「1-d 財務の健全性」における配点のうち50%に当たる点数の合計点（67点）に満たない場合も失格とします。

(3) 選定評価委員会委員

委員長	横内 修	市民政策部理事次長事務取扱
副委員長	加藤 文男	総務部理事次長事務取扱
委員	坪 真紀子	経済部次長事務取扱
委員	古川 司	東北税理士会青森支部税理士

(4) 選定評価委員会開催日 平成29年10月19日（木）

3 審査結果

項目		配点	候補者
1	a. 管理運営方針	10点	3.75点
	b. 同種の施設管理業務の実績	5点	0.00点
	c. 地域や関係団体との連携	5点	3.75点
	d. 財務の健全性	10点	10.00点
2	a. 地元雇用への配慮	5点	5.00点
	b. 職員等の配置計画	5点	3.75点
	c. 職員の雇用・労働条件について	5点	2.00点
	d. 職員等の研修計画	5点	3.50点
	e. 施設管理計画	10点	5.75点
	f. 防犯、防災、緊急時の対応に関する取組	5点	2.25点
	g. 個人情報保護の取扱いに関する取組	5点	3.25点
	h. 環境保全、負荷低減への取組	5点	3.00点
	i. 福祉に関する取組	5点	3.00点
3	a. 市民の平等な利用を確保するための方針	5点	3.50点
	b. 入居者等の要望等の把握と反映方法	5点	3.50点
	c. サービス向上の対策	5点	3.25点
	d. 修繕業務への対応	10点	6.25点
	e. 収納業務への対応	10点	7.00点
	f. 不正行為等の対策	5点	3.50点
4	収支計画	30点	19.00点
合計点		150点	95.00点

4 指定管理者候補者

- (1) 名称 有限会社 皆成建設
 (2) 住所 青森市浪岡大字銀字銀字杉田 147 番地 1
 (3) 代表者 代表取締役 前田 憲秀

5 指定期間 平成30年4月1日から平成35年3月31日まで（5年間）

6 選定理由

- ・応募資格を満たしていること。
- ・最低得点（82点）以上の点数（95点）を獲得していること。
- ・「効率性について」を除いた場合に、普通とした点数及び「財務の健全性」の配点の50%の点数の合計（67点）以上の点数（76点）を獲得していること。