

## 「山形県県営住宅及び山形県すまい情報センター」の指定管理者の指定について

さきに、公募を行った「山形県県営住宅及び山形県すまい情報センター」の指定管理者について、下記のとおり指定しましたので、お知らせします。

1 施設名 山形県県営住宅及び山形県すまい情報センター

2 募集期間 平成 29 年 8 月 8 日から平成 29 年 9 月 19 日まで

3 申請団体数 2 団体

### 4 指定管理者として指定した団体

団体名 : 株式会社 西王不動産

住 所 : 山形県山形市桜田東四丁目 9 番 23 号

### 5 選定・審査の方法

選定基準に基づき、山形県県土整備部指定管理者審査委員会(弁護士、公認会計士、大学教授の外部有識者を含む計 6 名で構成)における下記の審査を経て、候補者を選定した。

#### (1) 審査の手順

- ・ 申請団体の資格要件への適合の確認
- ・ 申請団体による事業計画内容についてのプレゼンテーション
- ・ 申請団体に対する質疑、応答
- ・ 各審査委員による評点及び各評点結果の集計
- ・ 評点結果に基づく総合的な審議・評価

#### (2) 評価の方法

募集要項に示した選定基準に基づき、施設の平等利用は確保されるか、事業計画書の内容が施設の目的を効率的かつ効果的に達成することができるか、事業計画書に沿って施設の管理を適正かつ確実にを行う能力を有しているかなど、幅広い見地から総合的に審議・評価し、候補者とすべき者を決定した。

### 6 選定基準

選定基準	審査項目	審査のポイント	配点
I 基本事項	施設の設置目的と管理運営方針	・ 県営住宅等への理解、管理運営方針は適切か。 ・ 申請者の経営モラルは適切か。	※ 1
	収支計画の適確性及び実現の可能性	・ 県が示す経費の上限額以下であるか。 ・ 収支計画は適切で、かつ、事業計画との整合が図られているか。 ・ 現指定管理者が申請者の場合は、現事業計画の履行状況から、次期事業計画は実現可能か。	

	施設の維持管理の適格性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該施設を適切かつ安定的に管理運営する能力があるか。</li> <li>・県が求める維持管理の基準に合致しているか。</li> </ul>	
	労働法令の遵守	<ul style="list-style-type: none"> <li>・労働関係法令は遵守しているか。</li> <li>・最低賃金は遵守しているか。</li> </ul>	
II	施設の平等利用の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公正・公平な入居資格審査、生活弱者である倍率優遇世帯等への取組内容は適切か。</li> <li>・公正・公平な住宅相談への取組内容は適切か。</li> </ul>	5点
III	管理経費における経済性	・効率的な維持管理を図ることなどにより、提案額は県が示す上限額と比べ節減は図られているか。	20点
	サービス向上を図るための具体的手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス向上のための取組内容は適切か。</li> <li>・賃貸住宅の管理、維持修繕及び保守点検等に係るノウハウ及び配置予定職員の業務実績等はサービス向上に資するものか。</li> <li>・住宅相談のノウハウ、配置予定職員の業務実績及び資格の有無並びに他の相談機関との連携等の体制はサービス向上に資するものか。</li> </ul>	30点
	施設の維持管理の内容の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理の内容（実施回数、箇所等）は、適切な計画となっているか。</li> <li>・施設の安全管理、利用者の安全管理への取組内容は適切か。</li> </ul>	6点
	利用者の増加を図るための具体的手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提供する住情報の更新計画等、利用拡大の取組内容は十分か。</li> <li>・センターの利用促進のための広報計画の内容は適切か。</li> </ul>	5点
	管理運営に有益な地域における活動（地域貢献）	・地域との関わりが強い活動や地域と一体となった活動等の実績はあるか。	5点
	IV	事業計画書に沿って施設の管理を適性かつ確実に行う能力を有すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・職員体制（人数、配置体制）は十分か。</li> <li>・責任の所在は明確か。</li> <li>・有資格者、経験者等の配置は十分か。</li> <li>・職員の採用、確保方策は適切か。</li> <li>・職員の育成、研修体制は十分か。</li> <li>・外部委託の実施計画は妥当か。</li> <li>・共同体の場合、構成団体の責任・役割分担は妥当か。</li> <li>・過去に本県の公の施設の指定管理者として重大な協定違反をした事実はないか。あった場合は適正な措置が取られているか。</li> </ul>
	財務状況及び経営基盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申請者の財務状況は健全か。</li> <li>・金融機関、出資者等の支援体制は十分か。</li> </ul>	7点
V	入居者等からの要望等への対応	・入居者、相談者及び近隣住民等からの要望、苦情等の把握及びそれらへの対応体制は妥当か。	4点
	緊急時の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災対策及び緊急時の対策は妥当か。</li> <li>・施設、入居者等の安全管理に対する取組内容は適切か。</li> </ul>	4点
	個人情報保護及び情報公開の取組並びに公益通報者保護	・個人情報保護及び情報公開並びに公益通報者保護の取組みは妥当か。	4点

	家賃収納の取組	・入居者に対する家賃の納入指導及び家賃滞納整理に対する取組 内容は適切か。	3点
合 計			100点

※1 基本事項について適当でないと認められる場合は失格となる

## 7 選定理由

山形県県土整備部指定管理者審査委員会における審査結果は次表のとおりであり、この審査結果を踏まえ、「株式会社西王不動産」を指定管理者の候補者として選定した。

区分	株式会社西王不動産 (以下「A」)	B
選定基準Ⅰ	適当	適当
選定基準Ⅱ	3.3	3.0
選定基準Ⅲ	44.2	38.6
選定基準Ⅳ	9.3	6.5
選定基準Ⅴ	10.3	8.6
合計	67.1	56.7

### ○ 選定基準Ⅰについて

- ・2団体とも公の施設である県営住宅及びすまい情報センターの性格や設置目的を理解したうえで適切な管理運営方針が提案されていた。
- ・2団体とも県が示す指定管理料の上限額の範囲内であった。

### ○ 選定基準Ⅱについて

- ・2団体とも生活弱者である県営住宅入居希望者（倍率優遇世帯等）への取組みについては概ね標準的な提案であったが、豊富な知識と経験を有するAがやや高い評価を得た。

### ○ 選定基準Ⅲについて

- ・管理経費における経済性においては、県の提示額に対し、約2.78%の節減を図るBがやや高い評価を得た。

県提示額 1,625,998 千円（5年間）

A 1,625,869 千円（△129千円、削減率約0.01%）

B 1,580,869 千円（△45,129千円、削減率約2.78%）

- ・サービス向上を図るための具体的手法においては、施設の目的に沿った、より具体的な提案の多かったAがやや高い評価を得た。
- ・施設の維持管理の内容の妥当性においては、Aがやや高い評価を得た。
- ・利用者の増加を図るための具体的な手法においては、より具体的な提案のあったBがやや高い評価を得た。
- ・管理運営に有益な地域における活動（地域貢献）においては、2団体とも同程度の評価であった。

○ 選定基準Ⅳについて

- ・安定的な運営が可能となる人的能力及び運営体制においては、現在指定管理業務に携わっている職員の継続配置による安定的な運営体制の提案のあったAが高い評価を得た。
- ・財務状況及び経営基盤においては、Aがやや高い評価を得た。

○ 選定基準Ⅴについて

- ・利用者等からの苦情等への対応においては、Aがやや高い評価を得た。
- ・緊急時の対応においては、より具体的な提案のあったAがやや高い評価を得た。
- ・個人情報保護、情報公開及び公益通報者保護の取組みにおいては、Aがやや高い評価を得た。
- ・家賃収納の取組みにおいては、既存の滞納者に対する取組みについて、より具体的な提案のあったAが高い評価を得た。

以上、総合評価による審査の結果、株式会社西王不動産を指定管理者の候補者とすることが適当であると認められた。

(注1) 点数は、各審査委員の平均値である。

(注2) 点数は、少数第2位を四捨五入したものである。そのため、合計欄の数値が、審査基準Ⅰ～Ⅴまでの集計値と一致しない場合がある。

8 指定期間 平成30年4月1日から平成35年3月31日まで

9 指定

平成29年12月県議会の議決を経て、平成29年12月27日に指定管理者として指定した。