

「山形県県営住宅等」の指定管理者の候補者選定結果について

さきに公募を行った「山形県県営住宅等」の指定管理者の候補者について、下記のとおり選定しましたのでお知らせします。

なお、地方自治法の規定により、あらかじめ山形県議会の議決を経た上で、指定管理者の指定が行われることになります。

1 施設名 山形県県営住宅等

2 募集期間 令和8年6月12日から令和8年7月17日まで

3 申請団体数 1団体

4 指定管理者の候補者

団体名 : 県営住宅管理共同企業体

構成団体 : (代 表) 山形県ビルメンテナンス協同組合

(構成員) 一般社団法人山形県宅建協会

住 所 : (代 表) 山形県山形市七日町三丁目1番9号

5 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)において、次のとおり総合的に審査及び評価を行った。

(1) 審査の手順

- ・ 申請団体の資格要件への適合の確認
- ・ 事務局からの申請概要等の説明
- ・ 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
- ・ 評点結果を参考に総合的な審議・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	・ 県が示す管理運営方針と申請者が提案した方針は合致するか。 ・ 申請者の経営モラルは適切か。	※
	収支計画の適確性及び 実現の可能性	・ 申請者が提示した指定管理料は、県が示した上限額以内となっているか。 ・ 収支の積算と事業計画は整合性が図られているか。 ・ 収支計画は実現可能なものか。 ・ 業務遂行のための適切な積算となっているか。	
	施設の維持管理の 適格性	・ 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。 ・ 県が求める維持管理の基準に合致しているか。	
	労働法令の遵守	・ 労働関係法令は遵守しているか。 ・ 最低賃金は遵守しているか。	
Ⅱ 施設の平等 利用の確保	平等利用を図るた めの具体的手法と 期待される効果	・ 高齢者や障がい者等、全ての入居者が平等に利用できるよう、利用のしやすさへの配慮をしているか。 ・ 特定の入居者や自治会を優遇することなく、公正・公平な管理運営が行われる仕組みとなっているか。	5 点
Ⅲ 事業計画書の 内容が施設の 目的を効果的 かつ効率的に 達成すること ができること	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	・ サービス向上のための取組内容は適切か。 ・ 募集要項（仕様書）で示した内容への提案として適切か。 ①サービス向上に向けた管理業務の自己検証の方法及び当該検証結果の業務改善への反映方法が適切か。 ②入居者の単身化・高齢化をはじめ、多様な入居者の特性を踏まえた提案となっているか。	30 点
	施設の維持管理の 内容の妥当性	・ 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。 ・ 施設の安全管理、利用者の安全管理への取組み（防犯・防災・事故防止・感染症防止等の対策）は十分か。	6 点
	利用者の増加を図 るための具体的手 法	・ 県営住宅の空き住戸を減らすための入居促進の取組内容は十分か。 ・ 広報計画の内容は適切か。 ・ 具体的かつ適切な達成目標（入居率等）を設定しているか。	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。 ・ 地域、関係機関、ボランティアとの連携は十分か。	4 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	安定的な運営が可能となる人的能力及び運営体制	・職員体制（人数、配置体制）は十分か。 ・責任の所在は明確か。 ・有資格者（賃貸住宅管理業法に定める業務管理者等）、経験者等の配置は十分か。 ・職員の採用、確保方策は適切か。 ・職員の育成、研修体制は十分か。 ・外部委託の実施計画は妥当か。 ・共同体の場合、構成団体の責任・役割分担は妥当か。 ・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等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。	7点
	財務状況及び経営基盤	・申請者の財務状況は健全か。 ・金融機関、出資者等の支援体制は十分か。	7点
V その他	利用者要望への対応	・入居者、相談者及び近隣住民、自治会等からの苦情・要望を適切に把握し対応するための体制は妥当か。 ・トラブルの未然防止、発生時の対策は妥当か。	3点
	緊急時の対応	・防災対策、緊急時及び事故発生時の対策（未然防止対策を含む）は妥当か。	2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	・情報公開、個人情報保護及び公益通報者保護の取組は妥当か。 ・個人番号関係事務（収入申告に係るマイナンバー連携）における特定個人情報保護の取組は妥当か。	2点
	地域経済への貢献	・地元企業の参画・活用や地域経済への貢献を考慮しているか。	3点
	県の施策への協力	・県が進める各種施策（別表）に対し、協力しているか。	3点
	環境への配慮	・リサイクル・省エネ等、環境への配慮は十分か。	3点
合 計			100点

※ 基本事項について、満たしていなければ「失格」となる。

（別表）県の施策への協力で評価する各種施策

①エコアクション21取得 ②障がい者雇用 ③子育て支援 ④やまがたスマイル企業認定（旧：ワークライフバランス表彰・男女いきいき子育て応援宣言） ⑤建設雇用改善優良事業所表彰 ⑥地域貢献活動（災害活動、マイロード等） ⑦新規学卒者の雇用・インターンシップ受入れ ⑧女性の活躍推進 ⑨協力雇用主としての活動 ⑩新分野進出等経営革新への取組み（再生可能エネルギー分野への進出を含む） ⑪当該施設におけるキャッシュレス決裁への対応 ⑫建設産業の新3K（給料、休暇、希望）の実現に向けた取組み
--

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下記のとおりであり、この審査結果を踏まえ、「県営住宅管理共同企業体」を指定管理者の候補者として選定した。

- 選定基準Ⅰについて
 - ・ 公の施設である県営住宅等の性格や設置目的を理解した上で適切な管理運営方針が提案されていた。
- 選定基準Ⅱについて
 - ・ 平等利用を図るための具体的手法と期待される効果における評価は標準である。
- 選定基準Ⅲについて
 - ・ 管理経費における経済性は、県提示額に対し同程度であった。
 - ・ サービス向上を図る具体的な手法における評価は標準である。
 - ・ 施設の維持管理の内容の妥当性において、各地区に専門技術者を配置する提案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手法、管理運営に有益な地域における活動における評価は標準である。
- 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及び財務状況及び経営基盤における評価は標準である。
- 選定基準Ⅴについて
 - ・ 利用者要望への対応、情報公開、個人情報保護及び公益通報者保護の取組み、地域経済への貢献、県の施策への協力、環境への配慮における評価は標準である。
 - ・ 緊急時の対応において、安全確保や初動対応の実効性を高める提案がやや高い評価を得た。

以上、総合評価による審査の結果、県営住宅管理共同企業体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。

区分	県営住宅管理共同企業体
選定基準Ⅰ	適格
選定基準Ⅱ	3.3
選定基準Ⅲ	43.3
選定基準Ⅳ	8.4
選定基準Ⅴ	10.7
合 計	65.7

(注1) 選定基準Ⅱ～Ⅴの点数は、各審査委員の平均値である。

(注2) 点数は、小数第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、選定基準Ⅱ～Ⅴまでの集計値と一致しない場合がある。

8 指定期間 令和9年4月1日から令和14年3月31日まで