

岡崎市市営住宅・特定公共賃貸住宅  
指定管理者候補者選定委員会

— 審査講評 —

令和3年11月

岡崎市

「岡崎市市営住宅・特定公共賃貸住宅指定管理者候補者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）では、令和3年10月25日に第4回選定委員会を開催し、申請書類を提出した事業者の提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、指定管理者候補者及び次点候補者を選定した。

本審査講評は、選定委員会におけるこれまでの審議、審査の過程及び結果について公表するものである。

令和3年11月15日

岡崎市市営住宅・特定公共賃貸住宅指定管理者候補者選定委員会

委員長 堀越 哲美

－ 目次 －

第 1	審査体制	1
第 2	選定委員会の開催経過	1
第 3	審査の方法	2
1	審査の流れ	2
2	審査の内容	3
(1)	選定方法	3
(2)	資格審査	3
(3)	基礎審査	3
(4)	提案審査	3
ア	選定方法	3
イ	加算点審査	4
ウ	価格点審査	7
第 4	審査の結果	8
1	資格審査	8
2	基礎審査	8
3	加算点審査	8
4	価格点審査	11
5	総合得点	11
第 5	審査の講評	12

## 第1 審査体制

岡崎市市営住宅・特定公共賃貸住宅指定管理者候補者を選定するにあたり、提案内容を公平、かつ公正に審査するため、岡崎市（以下「本市」という。）は、学識経験者等により構成される選定委員会を設置した。本市は、選定委員会による評価の結果をもとに指定管理者候補者及び次点候補者を選定し、指定管理者候補者との基本協定及び年度協定の締結等を行う。審査委員は以下のとおりである。

区分	氏名	所属・役職
委員長	堀越 哲美	愛知産業大学 学長
副委員長	安藤 基紀	公認会計士
委員	太田 孝広	愛知県建築局公共建築部公営住宅課県営住宅管理室長
委員	鈴木 晃	岡崎市総務部長
委員	鈴木 広行	岡崎市都市基盤部長

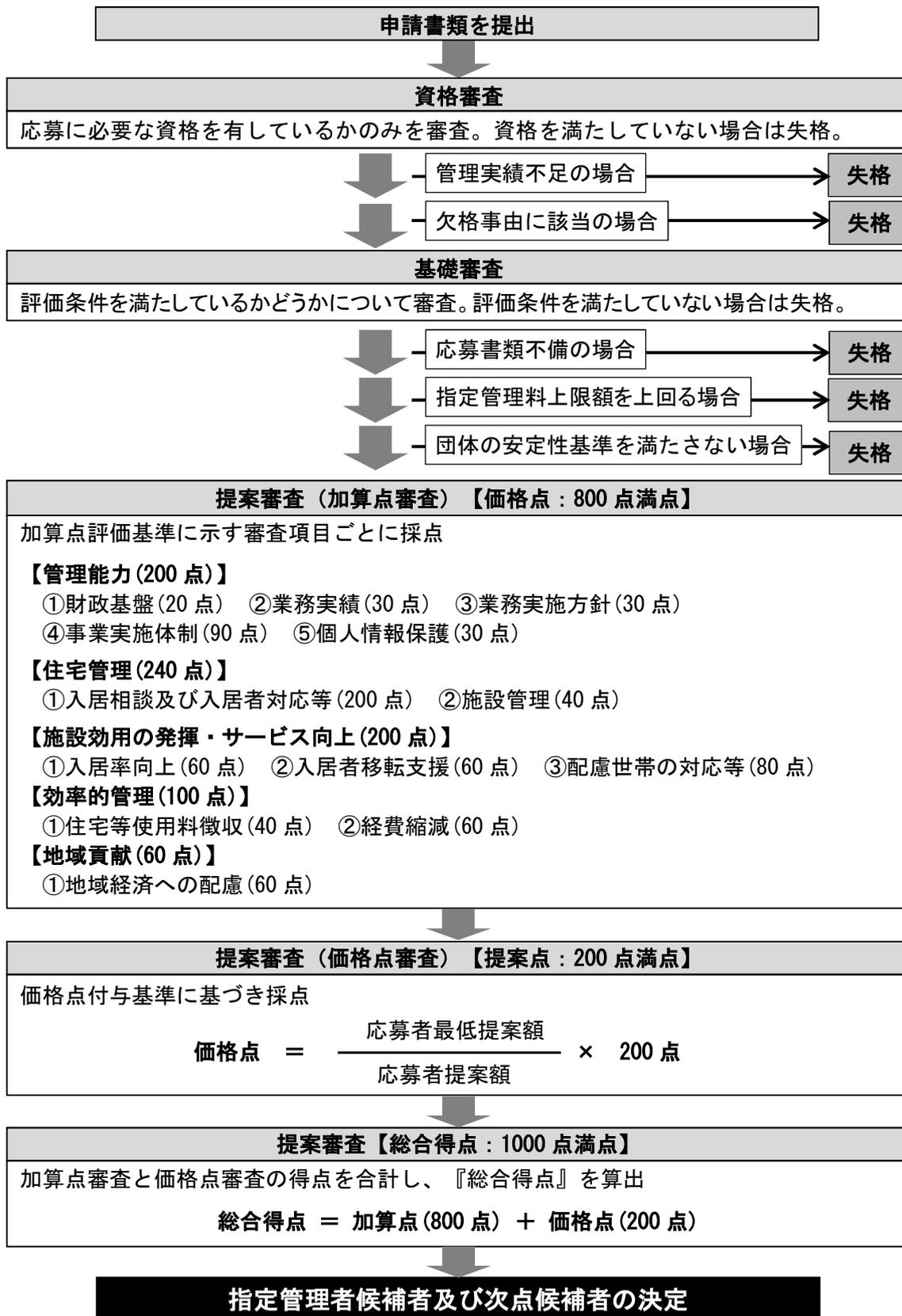
## 第2 選定委員会の開催経過

日時	会議名	主な議題
令和3年4月26日	第1回選定委員会	(1) 委員長及び副委員長の選任について (2) 募集要項、選定基準、業務仕様書等の公募資料について (3) 今後のスケジュールについて
令和3年6月25日	第2回選定委員会	(1) 公募資料の一部改正について (2) 岡崎市市営住宅・特定公共賃貸住宅指定管理者候補者選定提案審査プレゼンテーション実施要領（案）について (3) 岡崎市市営住宅・特定公共賃貸住宅の指定管理業務に関する基本協定書（案）について
令和3年8月26日	第3回選定委員会	(1) 応募手続きの状況 (2) 資格審査について (3) 提案審査プレゼンテーションについて
令和3年10月25日	第4回選定委員会	(1) 基礎審査の結果報告 (2) 提案審査プレゼンテーション (3) 指定管理者候補者選定 (4) 指定管理者候補者選定の講評

### 第3 審査の方法

#### 1 審査の流れ

審査の流れは以下のとおりである。



## 2 審査の内容

### (1) 選定方法

「岡崎市市営住宅・特定公共賃貸住宅指定管理者候補者選定委員会」を設置し、次に定める選定基準に基づき審査を行い、提案審査で総合得点の最も高い団体を指定管理者候補者、2番目に高い得点を獲得した団体を次点候補者として選定する。

### (2) 資格審査

資格審査は、応募に必要な資格を有しているかのみを審査する。資格を満たしていない場合は失格とし、その他必要書類の提出がされても受理しない。

審査項目	評価条件
(1) 応募資格	①募集要項「10. 応募資格等」に示す要件を満たしていること

### (3) 基礎審査

基礎審査は、次表に定める審査項目の評価条件を満たしているかどうかについて審査する。1つでも評価条件を満たしていない審査項目がある場合は失格とし、以降の審査は行わない。

審査項目	評価条件
(1) 応募書類	①求められる応募書類が全て提出され、求められた必要事項が全て記載されていること ②様式集の構成並びに枚数の制限に沿った提案となっている
(2) 指定管理料の提案額	①指定管理料の提案額の各年度の金額及び5年間の金額が募集要項に示す指定管理料上限額を下回っていること
(3) 団体の安定性	申請団体（グループの場合全ての構成団体）につき下記項目の基準全てに該当しないこと ①過去3年間地方税、国税の滞納がある ②営業キャッシュフローは3期連続で総額マイナスである ③経常損益の状況は3期連続で赤字である

### (4) 提案審査

#### ア 選定方法

- ・提案審査は、加算点審査と価格点審査に分けて行い、次の計算式によって得られた総合得点が、最も高い団体を指定管理者候補者、2番目に高い得点を獲得した団体を次点候補者として選定する。
- ・なお、総合得点が同点であった場合は、加算点が高い団体を優先する。

$$\text{総合得点} = \text{加算点 (800点)} + \text{価格点 (200点)}$$

項目	配点	説明
加算点	800点	【加算点審査】 「加算点評価基準」に基づき加算点を付与
価格点	200点	【価格点審査】 「価格点付与基準」に基づき価格点を付与

#### イ 加算点審査

- ・市が特に重視する項目を審査項目として設定し、これらの観点に対して提案される事業計画書において、優れた工夫や配慮がなされている提案や提案内容の実現可能性の観点から評価を行う。
- ・加算点審査の採点方法は、加算点評価基準に示す審査項目ごとに、次に示す評価を行い、各項目の配点に採点基準の係数を掛け合わせて評価を行う。
- ・各審査項目の評価については、審査の視点に基づき評価を行う。なお、審査の視点を設定した意図を参考資料に示すので、適宜参考にすること。

#### ＜業務実績＞の採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	平成23年4月1日以降、参加グループにおいて、3,000戸以上の公営住宅の指定管理者の実績を2件以上有している	配点×1.00
B	平成23年4月1日以降、参加グループにおいて、3,000戸以上の公営住宅の指定管理者の実績を1件有している	配点×0.75
C	平成23年4月1日以降、参加グループにおいて、公営住宅以外の共同住宅3,000戸以上の管理実績及び公営住宅の指定管理者の実績を有している	配点×0.50
D	平成23年4月1日以降、参加グループにおいて、公営住宅以外の共同住宅3,000戸以上の管理実績を有している	配点×0.25
E	評価A、B、C、D以外の実績を有している	配点×0.00

#### 【評価内容について】

- ・共同住宅とは、「二以上住戸が階段、廊下、ホール、エレベーター等を共有しているもの」とする。

#### ＜公営住宅以外の共同住宅3,000戸以上の管理実績について＞

- ・複数の団体でグループ応募した場合、公営住宅以外の共同住宅3,000戸以上の管理実績は、各団体における公営住宅以外の共同住宅の管理実績を合計して数えるものとする。
- ・同じ管理物件における戸数を重複して計上することはできない。

<公営住宅の指定管理者の実績について>

- ・公営住宅の指定管理者の実績は、指定管理者として指定されたごとに1件とする。
- ・公営住宅の指定管理者の実績には、公営住宅法に基づく管理代行制度を含む。また、指定の取り消し又は業務の一部停止とされたものを除く。
- ・グループ又は共同企業体で公営住宅の指定管理者の実績がある場合、その構成員は、公営住宅の指定管理者の実績があるとみなす。その際、管理戸数は、当該実績における管理戸数を全て計上できる。
- ・グループ又は共同企業体で公営住宅の指定管理者の実績がある場合であって、その構成員のうち複数の団体で本事業にグループ応募した場合、当該実績における管理戸数を重複して計上することはできない。

<地域経済への配慮>の採点基準

- ・地域経済への配慮の評価は、市内に本社・本店を有する企業・団体（以下、選定基準及び様式集において「市内企業」という）への発注予定額に応じて、以下の算定式に基づいて採点する。なお、得点は小数点以下第3位を四捨五入して求めるものとする。
- ・市内の人材を本業務に専任として新規に雇用した場合の人件費も市内企業への発注予定額に含めるものとする。

<算定式>

$$\text{配点} \times \frac{\text{提案された市内企業への発注予定額（5年間の総額）}}{\text{提案された市内企業への発注予定額のうち最高額（5年間の総額）}}$$

<業務実績>及び<地域経済への配慮>以外の採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	やや優れている	配点×0.25
E	特に優れた点はない	配点×0.00

<加算点評価基準>

審査項目		配点
管理能力 (200点)	財政基盤	20
	業務実績	30
	業務実施方針	30
	事業実施体制	30
		30
		30
個人情報保護	30	
住宅管理 (240点)	入居相談及び 入居者対応等	30
		30
		30
		30
		20
		20
		20
		20
	施設管理	20
		20
施設効用の発揮・サービス 向上 (200点)	入居率向上	30
		30
	入居者移転支援	20
		20
	配慮世帯の対応等	20
		20
		20
		20
効率的管理 (100点)	住宅等使用料徴収	20
		20
	経費縮減	30
		30
地域貢献 (60点)	地域経済への配慮	60
合計		800

ウ 価格点審査

- ・ 価格点審査は、以下に示す価格点付与基準に基づき採点する。
- ・ 価格点は、応募者の提案額を用いて算定する。なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとし、200点を上限とする。
- ・ 価格点付与基準において、応募者提案額は、入居者移転支援業務を含む指定期間全体に対する総額とする。

<価格点付加基準>

$$\text{価格点} = \frac{\text{応募者最低提案額}}{\text{応募者提案額}} \times 200 \text{ 点}$$

## 第4 審査の結果

### 1 資格審査

令和3年8月16日から8月24日まで、申請書類の受付を行った結果、以下の2団体からの申請があった。本市は、各団体から提出された申請書類について、募集要項に記載した資格審査の内容を満たしていることを確認し、資格審査を合格とした。

受付番号	団体名	代表企業
51	東洋システム・日本管財グループ	東洋システム株式会社
55	ファミリア・アテイン共同体	株式会社フジケンファミリア

### 2 基礎審査

令和3年9月10日から9月17日まで、その他必要書類の受付を行った結果、以下の2団体からの申請があった。本市は、各団体から提出された申請書類について、募集要項に記載した基礎審査の内容を満たしていることを確認し、基礎審査を合格とした。

受付番号	団体名	代表企業
51	東洋システム・日本管財グループ	東洋システム株式会社
55	ファミリア・アテイン共同体	株式会社フジケンファミリア

### 3 加算点審査

加算項目評価を行う上で、申請者の提出した事業提案書の記載内容を明確にするため、申請者2団体に対して提案内容についてのヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答）を実施した。その後、選定委員会において十分な審査を行ったうえで、選定基準に基づいて各審査委員が5段階評価を行い、その平均値を得点として付与した。

加算点審査の結果は次の表に示すとおりである。

審査項目		審査の視点	設定意図	配点	5 1	5 5
管理能力 (200点)	財政基盤	財政体質が良好で、財政的安定性を有しているか	・財政体質が良好で、財政的安定性が高いことで、安定した業務の実施が期待できるため	20	10.00	0.00
	業務実績	公営住宅の指定管理者の実績及び公営住宅以外の管理者の実績をより多く有しているか	・多数の公営住宅の管理実績があれば、公営住宅の管理において、十分なノウハウを有していると考えられるため ・公営住宅以外であっても、多数の住戸の管理について管理者の実績があれば、公営住宅の管理において、ノウハウが活用できると考えられるため	30	30.00	7.50
	業務実施方針	業務の内容や公営住宅の特殊性を理解し、入居者の居住の安定に資する業務実施方針が示されているか	・公営住宅の管理業務という特殊性を踏まえ、入居者が安心して居住できる環境を提供するなど、公営住宅の管理業務を十分に理解した業務の実施が必要なため	30	19.50	10.50
	事業実施体制	事業を円滑に実施するため、十分な人員体制、責任体制がとられているか	・十分な正規職員、常駐職員数を確保するなど、安定した住宅管理業務の実施を求めたいため	30	19.50	13.50
		人材指導・育成方針や計画、研修体制について具体的な提案が示されているか	・継続的な従業者に対する指導、育成、研修体制等により、業務期間中、適切な業務の実施を求めたいため	30	18.00	9.00
		業務引継ぎ及び市との連携や連絡調整に関する体制、方法等について具体的な提案が示されているか	・4月から安定した業務開始が可能なように引継ぎを行う必要があるため ・市との連絡調整、意見交換は、住宅管理に関わる市の業務と連携を取るために必要であるため	30	10.50	12.00
	個人情報保護	個人情報保護のための取り組みが適切か	・市営住宅管理は、大量の個人情報及び特定個人情報を扱う業務であり、住宅管理システムの使用、出張徴収、入居者移転支援業務など、個人情報管理に特段の配慮が必要な業務があるため	30	21.00	10.50
住宅管理 (240点)	入居相談及び入居者対応等	要配慮者の入居相談の対応について具体的な提案が示されているか	・入居相談において、市営住宅入居条件の確認のほか、入居条件不整合者に必要とされる住宅が確保されるよう関係機関への引継ぎ等の対応が必要であるため	30	15.00	15.00
		市民、入居者等への説明、苦情、要望の対応について具体的な提案が示されているか	・入居者に対するサービスとして、丁寧な対応が必要であるとともに、苦情、要望への解決に向けた取り組みを踏まえ、業務改善に反映することが必要であるため	30	18.00	12.00
		迷惑行為、違反駐車、不正入居、収入超過などの指導方法等について具体的な提案が示されているか	・迷惑行為、違反駐車、不正入居が安心して生活できるように改善を図る事が必要であるため ・違反駐車、不正入居、収入超過の指導等は、市営住宅の平等な利用を確保するために必要であるため	30	21.00	12.00
		休日・夜間の緊急対応体制や対応方法について具体的な提案が示されているか	・休日・夜間に十分な対応が出来ることは入居者が安心して生活するために必要であるため	30	15.00	15.00
		「岡崎市市営住宅条例」及び「岡崎市特定公共賃貸住宅条例」に基づく入居者の安否確認に必要な立入りが生じた場合、市職員と協力することを前提とした具体的な提案が示されているか	・入居者の安否確認を迅速かつ適切に対応していくため、具体的な手順及び体制が必要であるため	20	12.00	6.00
		災害等非常時を想定した十分な体制がとられているか	・緊急時に適切な行動を取るためには、非常に備えた手順、体制が必要であるため ・ニーズを把握し、住宅管理業務に活かすことで継続的な管理業務の質的向上を求めたいため	20	9.00	9.00
		継続的に市民、入居者等のニーズを把握し、サービスを向上させる仕組みについて具体的な提案が示されているか	・高年齢世帯の巡回等による安否確認をはじめ、住宅管理の質的向上、管理水準の向上等を求めたいため	20	10.00	9.00
その他、入居者対応等に関して、効果的な提案が示されているか		20	11.00	8.00		

審査項目		審査の視点	設定意図	配点	5 1	5 5
	施設管理	施設の適切な維持管理を推進する具体的な方策が示されているか	・市では、施設を 80 年間維持管理することとしており、長期的な管理を踏まえた維持管理が必要であるため	20	8.00	6.00
		設備の適切な維持管理を推進する具体的な方策が示されているか	・常に設備が適正に機能するよう、設備異常の早期発見に努めるほか、事故・故障等を未然に防止するなど適切な維持管理が必要であるため	20	11.00	9.00
施設効用の発揮・サービス向上 (200 点)	入居率向上	入居募集方法など入居率向上に寄与する具体的な提案が示されているか	・効果的な入居者募集を行うことで、入居率の向上を図りたいため	30	18.00	16.50
		空き家修繕が迅速に実施される具体的な提案が示されているか	・空き家の適切な管理、迅速な空き家修繕、業務改善等により、空き家の解消を推進することで入居率を向上させるほか、良質な住宅を要配慮者に供給したいため	30	18.00	9.00
	入居者移転支援	入居者移転支援計画の策定について具体的な提案が示されているか	・円滑に入居者の移転がなされる計画が策定されることで、建替事業の円滑な推進が期待できるため	20	13.00	6.00
		移転する入居者の要望への対応について具体的な提案が示されているか	・仮移転中の民間借家の情報提供等をはじめ、入居者の移転に伴う要望に応えられれば、建替事業の円滑な推進が期待できるため	20	13.00	8.00
		移転する入居者の負担軽減への配慮について具体的な提案が示されているか	・引越作業が困難な高齢者への配慮、子育て世帯の学区変更への配慮など、移転に伴う入居者の負担を軽減することで建替事業の円滑な推進が期待できるため	20	14.00	10.00
	配慮世帯の対応等	子育て世帯・新婚世帯に配慮した具体的な取り組みが示されているか	・子育て世帯及び新婚世帯に配慮した支援等の取り組みを実施することで、子育て世帯及び新婚世帯が安心して生活できる環境づくりを期待したいため	20	4.00	10.00
		高齢者世帯・障がい者世帯に配慮した具体的な取り組みが示されているか	・高齢入居者の徘徊、孤独死等の発生の抑制のための取り組み等、市のサービスでは対応しきれなかったサービス提供を期待したいため	20	14.00	9.00
		外国人世帯に配慮した具体的な取り組みが示されているか	・外国人世帯の自治会活動への参加を促す支援等の取り組みを期待したいため	20	8.00	8.00
		自治会等に配慮した具体的な取り組みが示されているか	・自治会活動や自治会による共益費徴収への支援等、市のサービスでは対応しきれなかったサービス提供を期待したいため	20	11.00	8.00
	効率的な管理 (100 点)	住宅等使用料徴収	滞納者への対応について具体的な取り組みが示されているか	・効果的な対応を行うことで、住宅等使用料徴収率の向上を図りたいため	20	8.00
弁護士・社会福祉士等の専門業種との連携について具体的な取り組みが示されているか			・滞納者の相談体制を構築することで、住宅等使用料の徴収を円滑に行うことが期待できるため	20	10.00	8.00
経費縮減		修繕・保守点検費用の縮減について具体的な取り組みが示されているか	・小規模修繕費、空き家修繕費（大樹寺荘、中之郷荘、桑谷荘を除く）、残置物処分費の縮減は、財政負担の軽減に繋がるため	30	15.00	16.50
		事務経費の縮減について具体的な取り組みが示されているか	・住宅管理業務費、入居者移転支援業務費の縮減は、財政負担の軽減に繋がるため	30	18.00	13.50
地域貢献 (60 点)	地域経済への配慮	市内企業との連携、市内の人材の雇用等地域に貢献する取り組みが示されているか	・市内企業への発注額が大きい場合や市内の人材を雇用する場合、地域経済への貢献が期待できるため	60	60.00	56.59
					<b>482.50</b>	<b>350.09</b>

#### 4 価格点審査

申請者2団体の指定管理料の提案額について、規定した算出方法に基づき価格点を下表のとおり算出した。

審査項目	受付番号 51	受付番号 55
指定管理料の提案額	200.00 点 (1,231,429,100 円)	199.53 点 (1,234,357,300 円)

#### 5 総合得点

選定委員会は、加算点審査の得点と価格点審査との得点の合計（総合得点）が高い提案を行った東洋システム株式会社を代表企業とする団体を第1位、株式会社フジケンファミリアを代表企業とする団体を第2位とし、それぞれを指定管理者候補者及び次点候補者に選定した。

審査項目	配点	受付番号 51	受付番号 55
加算点…①	800 点	482.50 点	350.09 点
価格点…②	200 点	200.00 点	199.53 点
合計（総合得点）①+②	1000 点	682.50 点	549.62 点

## 第5 審査の講評

岡崎市市営住宅・特定公共賃貸住宅指定管理者候補者選定委員会  
委員長 堀越 哲美

今回、募集要項に基づき2団体から応募書類の提出をいただきました。どちらの団体の事業計画も民間事業者のノウハウを活かした意欲的な提案内容であり、その努力と熱意に深く敬意を表します。

受付番号51の団体の事業計画は、業務全般に対する理解は十分であり、実務に即した具体的な提案が多く、また正規職員を多く採用することで、確実な業務遂行が期待できる提案であると考えます。さらには、外国人世帯への対応や住宅等使用料滞納を未然に防止する取り組みなどに対する提案が優れており、その他にも時間外・休日・夜間の問い合わせに対し、24時間365日対応できるコールセンター対応や、多くの外部研修を実施する提案がされていました。研修実施の提案の中でも終活カウンセラー研修を受講するなど、高齢化が進む入居者のニーズに合致しています。高齢者や障がい者等の配慮世帯に対し、内部建具のレバー式ハンドルの採用を検討する等の提案についても高く評価しました。

受付番号55の団体の事業計画は、休日夜間の緊急対応体制として、事件事故等については警備会社と連携することにより初期対応ができるという提案や集会所の活用については斬新なアイデアが提案されており、施設管理については高度な水漏れ対応やクロスの洗いによるコスト削減、オンライン内見導入による入居率向上などの提案が優れていました。その他にもチラシのデザインやHPの更新、業務アプリを内製化し経費縮減する等の事業計画を高く評価しました。

両団体共通で評価された提案としては、多様性・多文化共生・高齢者等の入居者に対してどのようにサービスを担保していくかという点について評価しました。

以上の事業計画および財政基盤についての評価を含め総合的に検討した結果、今回の審査では、岡崎市の市営住宅及び特定公共賃貸住宅の管理において、より優れた提案を行った受付番号51の団体を指定管理者候補者として選定いたしました。

今後、本指定管理業務を通して市営住宅及び特定公共賃貸住宅の設置目的を効果的かつ効果的に達成するため、受付番号51の団体に次のことを要望します。

事業実施体制については、人員体制、責任体制、個人情報保護管理など事業計画書に沿って万全の体制を構築してください。併せて、市と緊密な連携を図りながら、事業計画書で提案した業務内容について、確実に履行してください。

特に、岡崎市地元企業優先調達条例に基づき、地元企業の育成や経済発展につながる発注を公正かつ公平に行い、地域の団体及び人材の活用、修繕を始めとした市

内企業の活用などを積極的に行い、地域社会と連携、調和した管理運営を行ってください。

また、グループで持つノウハウを最大限発揮しつつ、岡崎市の特性に合わせて柔軟な事業を展開してください。

これらの取り組みを通じて、さらなる市民サービスの向上と住民の福祉の増進が図られることを期待します。

本指定管理業務に対して優れた提案をいただいた2団体に改めて感謝を申し上げますと共に、本指定管理業務が今後の住宅政策の発展につながることを願い、講評とします。