

県庁改革会議審査結果

(議題) 指定管理者候補の選定

平成23年 9 月

1 指定管理者候補の選定について

指定管理者候補については、施設所管局が設置する外部評価委員会の審査を踏まえ、県庁改革会議の審査を経て決定することとしている。

2 県庁改革会議における審査

(1) 構成員

知事、副知事、政策局長、総務局長

(2) 陪席者

政策調整部長、財政部長、組織人材部長

(3) 説明者

県土整備局長、公共住宅課長

(4) 開催状況

回数 1回

開催日 平成23年8月18日（木）

(参考)

県庁改革会議までの選定経過

○ 外部評価委員会

・ 構成員

有識者等5名（原則として、学識経験者、経理に識見を有する者、法務に識見を有する者、公の施設の事業内容に精通した者、施設利用者代表等から選任）

・ 開催状況

局名	施設名	外部評価委員会名称	開催回数	開催日
県土整備局	○県営住宅、借上公共賃貸住宅（横浜・川崎等地域）	神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会	5回	6月6日
	○県営住宅、借上公共賃貸住宅（相模原地域）			7月21日
	○県営住宅、厚生住宅			7月28日
	○県営住宅、厚生住宅（横須賀三浦地域）			8月4日
				8月12日

・ 審査状況

各団体から提出された申請書について、選定基準に沿って書面審査及びヒアリングによる審査を実施。

3 県庁改革会議における選定結果

○施設名：県営住宅、借上公共賃貸住宅（横浜・川崎等地域）

(1) 指定管理者候補選定理由

指定管理者候補	社団法人神奈川県土地建物保全協会
選定理由	<p>神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）における審査結果は、審査項目の「サービスの向上」及び「団体の業務遂行能力」においては日本管財株式会社が僅差で社団法人神奈川県土地建物保全協会を上回っていたが、「経費の削減」においては社団法人神奈川県土地建物保全協会が上回り、合計点においても社団法人神奈川県土地建物保全協会が日本管財株式会社を上回る結果となった。</p> <p>この外部評価委員会での審査結果を確認したところ、選定基準に沿った評価が適切に行われており、県が期待する指定管理業務を行えることが認められることから、外部評価委員会の審査結果は妥当と判断する。</p> <p>県としても、社団法人神奈川県土地建物保全協会の提案は、次のような点で高く評価することができ、指定管理者候補として最もふさわしいと判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 危機管理体制や災害及び事故等が発生した場合の対応について、業務用の車両にMCA無線を搭載するなど、災害時の通信網への配慮がある。 ○ 入居者管理業務（入居者対応等）の実施体制について、夏の電力需給逼迫時を除いて平日のサービスセンターの営業時間が延長されている。（8：30～19：00） ○ 地域と連携した魅力ある施設づくりとして、「多文化まちづくり工房」等のNPO団体との具体的な協力体制を築こうとする姿勢を窺うことができる。また、地元専門業者との連携による迅速な対応について、維持修繕業者及び保守点検業者との間で災害時等における緊急出動等に関する覚書を交わしているなど、具体的な提案がなされている。 <p>なお、第2順位である日本管財株式会社は、外国語による会話が可能な職員の配置やタブレット端末による多言語対応等外国籍入居者へ配慮した提案があるなど、サービスの向上面では同水準の評価をされているが、管理経費の節減努力の点について、社団法人神奈川県土地建物保全協会に及ばないと判断する。</p>

(2)神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）の
審査結果

<評価点>

順位	団体名(所在地)	選定基準大項目別点数			合計点
		サービスの向上	経費の節減	団体の業務遂行能力	
1	社団法人神奈川県土地建物保全協会 (横浜市)	37.4	28.3	17.2	82.9
2	日本管財株式会社 (兵庫県西宮市)	37.6	20.0	17.4	75.0

(3)外部評価委員会の審査結果に対する県の評価
妥当と判断する。

○施設名：県営住宅、借上公共賃貸住宅（相模原地域）

(1) 指定管理者候補選定理由

指定管理者候補	社団法人神奈川県土地建物保全協会
選定理由	<p>神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）における審査結果は、審査項目の「サービスの向上」及び「団体の業務遂行能力」においては株式会社東急コミュニティーが僅差で社団法人神奈川県土地建物保全協会を上回っていたが、「経費の削減」においては社団法人神奈川県土地建物保全協会が上回り、合計点においても社団法人神奈川県土地建物保全協会が株式会社東急コミュニティーを上回る結果となった。</p> <p>この外部評価委員会での審査結果を確認したところ、選定基準に沿った評価が適切に行われており、県が期待する指定管理業務を行えることが認められることから、外部評価委員会の審査結果は妥当と判断する。</p> <p>県としても、社団法人神奈川県土地建物保全協会の提案は、次のような点で高く評価することができ、指定管理者候補として最もふさわしいと判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 維持修繕業務の実施方針や実施体制について、多数の有資格者が常勤の職員として配置されていることや公共工事品質確保技術者の配置が提案されている。 ○ 入居者管理業務について、動物飼育や迷惑駐車に対する措置が具体的に提案されている。 ○ 県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組みとして、高齢者の見守りや居住相談を行うライフサポーターという独自の制度を設けるとともに、外国籍入居者向けにマニュアル等を整備している。 <p>なお、第2順位である株式会社東急コミュニティーは、食材市場を企画・運営する企業と連携をとり、野菜市場（マルシェ）の開催についての提案があるなど、サービスの向上面では同水準の評価をされているが、管理経費の節減努力の点について、社団法人神奈川県土地建物保全協会に及ばないと判断する。</p>

(2) 神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）の
審査結果

<評価点>

順位	団体名(所在地)	選定基準大項目別点数			合計点
		サービスの向上	経費の節減	団体の業務遂行能力	
1	社団法人神奈川県土地建物保全協会 (横浜市)	37.2	28.3	17.2	82.7
2	株式会社東急コミュニティー (東京都世田谷区)	37.6	25.2	17.6	80.4
3	太平ビルサービス株式会社 (東京都新宿区)	37.0	10.5	16.0	63.5

(3) 外部評価委員会の審査結果に対する県の評価
妥当と判断する。

○施設名：県営住宅、厚生住宅（横須賀三浦地域）

(1) 指定管理者候補選定理由

指定管理者候補	株式会社東急コミュニティー
選定理由	<p>神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）における審査結果は、審査項目の「サービスの向上」及び「経費の削減」においては評価について差が生じなかったが、「団体の業務遂行能力」においては株式会社東急コミュニティーが僅差で社団法人神奈川県土地建物保全協会を上回ったため、合計点においても株式会社東急コミュニティーが社団法人神奈川県土地建物保全協会を上回る結果となった。</p> <p>この外部評価委員会での審査結果を確認したところ、選定基準に沿った評価が適切に行われており、県が期待する指定管理業務を行えることが認められることから、外部評価委員会の審査結果は妥当と判断する。</p> <p>県としても、株式会社東急コミュニティーの提案は、次のような点で高く評価することができ、指定管理者候補として最もふさわしいと判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 入居管理業務（入居者対応等）の実施体制について、許認可補助、家賃関連補助等の業務に対する三重のチェック体制を設ける提案があることや、サービスセンター開設時間の延長（8:30～17:30、12:00～13:00も開設）の提案がある。 ○ 県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組みとして、新聞販売店との連携による高齢者の見守り活動の実施が提案されている。 ○ 地域と連携した魅力ある施設づくりとして、産地直送の野菜など新鮮な食材を並べた食材市場を企画・運営する企業と連携をとり、野菜市場（マルシェ）の開催を提案している。 <p>なお、第2順位である社団法人神奈川県土地建物保全協会は、サービスの向上面では動物飼育や迷惑駐車に対する措置が具体的に提案されている点が評価できるなど東急コミュニティーと同水準の評価を得ており、また経費削減の面においても同点の評価を得ているが、評価点の合計で株式会社東急コミュニティーを下回ったことから、株式会社東急コミュニティーを指定管理者候補として選定した。</p>

(2)神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）の
審査結果

<評価点>

順位	団体名(所在地)	選定基準大項目別点数			合計点
		サービスの向上	経費の節減	団体の業務遂行能力	
1	株式会社東急コミュニティー (東京都世田谷区)	37.6	25.2	17.6	80.4
2	社団法人神奈川県土地建物保全協会 (横浜市)	37.6	25.2	17.2	80.0

(3)外部評価委員会の審査結果に対する県の評価
妥当と判断する。

4 議事録（要約）

（古尾谷副知事）

県営住宅等の指定管理者候補の選定について、県土整備局から説明をお願いします。

（県土整備局長）

資料の説明に入る前に、県営住宅の指定管理者の募集にかかる地域分けについてご説明申し上げます。今回県営住宅の指定管理者の募集に当たり、県内を横浜・川崎等地域、相模原地域、横須賀三浦地域の3地域に分けて募集を行った。各地域の管理地域は、横浜・川崎等地域は、横浜市・川崎市をはじめ、県西部までの14市4町、相模原地域は相模原市1市、横須賀三浦地域は、横須賀市をはじめ、3市1町となっている。

それでは、県営住宅等及び借上公共賃貸住宅（横浜・川崎等地域）の指定管理者候補（案）についてご説明する。

最初に外部評価委員会の審査結果についてだが、2つの事業者から募集があり、資料「1 神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）審査結果」の「評価点」に記載のとおり選定基準の大項目のうち「サービスの向上」及び「団体の業務遂行能力」では、僅差で次点の候補を下回ったものの、経費の節減での評価が上回ったため、合計点では、社団法人神奈川県土地建物保全協会が第1位となった。

提案内容で優れているとされた点は、審査講評概要に記載のとおりであるが、特徴的なものとして「高齢者について、ライフサポーターという独自の制度を企画していること」、「業務用の車両にMCA無線を搭載するなど、災害時の通信網への配慮があること」などが評価されている。

県土整備局の外部評価委員会の評価に対する意見であるが、資料「2 神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）審査結果に対する県土整備局意見」のとおり、審査結果に賛同するものである。理由としては、外部評価委員会での審査を確認したところ、選定基準に沿った評価が適切に行われており、県が期待する指定管理業務を行うことが可能と認められることから、外部評価委員会の審査結果を妥当と判断したものである。

次に、相模原地域についてご説明する。

審査結果についてだが、3つの事業者から応募があり、資料「1 神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）審査結果」の「評価点」に記載のとおり、選定基準の大項目のうち「サービスの向上」及び「団体の業務遂行能力」では、僅差で次点の候補を下回ったものの、経費の節減の評価が上回ったため、合計点では、社団法人神奈川県土地建物保全協会が第1位となった。

提案内容で優れているとされた点は、審査講評概要に記載のとおりである。内容としては、横浜・川崎等地域と同様の取組みが主である。

県土整備局の外部評価委員会の評価に対する意見であるが、資料「2 神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）審査結果に対す

る県土整備局意見」のとおり、横浜・川崎等地域と同様に審査結果に賛同するものである。

最後に、横須賀・三浦地域についてご説明する。

管理地域は、横須賀市、三浦市など3市1町である。

審査結果については、2つの事業者から応募があり、資料「1 神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）審査結果」の「評価点」に記載のとおり、選定基準大項目のうち「サービスの向上」及び「経費の節減」について、次点の候補と同点であったものの、「団体の業務遂行能力」で、より高い評価を得て、合計点では株式会社東急コミュニティーが第1位となった。

提案内容で優れているとされた点は、審査講評概要に記載のとおりでありが、特徴的なものとして「新聞販売店との連携による高齢者の見守り活動の実施を検討していること」、「野菜市場（マルシェ）開催を検討していること」などが評価されている。

県土整備局の外部評価委員会の評価に対する意見であるが、資料「2 神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）審査結果に対する県土整備局意見」のとおり、横浜・川崎等地域及び相模原地域と同様に、審査結果に賛同するものである。

県土整備局からの説明は以上である。

（古尾谷副知事）

県土整備局長の説明についてご意見、質問等があればお願いする。

まず、私からこれまでの経緯及び今後の流れについて簡単に説明すると、昨年度、選定基準を決定し、今年の5月から募集を開始した。そして、第三者で構成される評価委員会において審査を行い、所管局が審議結果について妥当かどうかを判断し、その結果を踏まえ、今回、県庁改革会議において、県としての意思決定をすることとしている。

今後は、今回の指定管理者候補の選定に基づき、9月の第3回定例会に指定及び債務負担行為の設定について議案を提出し、可決されれば、指定管理者に指定後、指定管理者と県で基本協定を結び、来年4月から、新しい指定管理者による管理を開始するということになる。

（黒岩知事）

横浜・川崎等地域には、他の地域では応募してきている株式会社東急コミュニティーが応募していない理由は何かあるのか。

（県土整備局長）

どの地域に申請するかは、各団体の方針である。

（黒岩知事）

日本管財株式会社は、他の自治体の指定管理の経験はあるのか。

(公共住宅課長)

関西地方で多くの公営住宅の管理を行っている。大阪府や神戸市等の公営住宅の管理を行っている。

(古尾谷副知事)

株式会社東急コミュニティーと、社団法人神奈川県土地建物保全協会の差が、横須賀三浦地域は「団体の業務遂行能力」について0.4ポイント違うだけだが、この0.4ポイントの違いは何か。評価委員会では、どのような議論があったのか。

(公共住宅課長)

5人の委員の評価の平均点なので、積み上げの結果ということになるが、株式会社東急コミュニティーについては、企業内大学における職員研修の実施や、軽自動車及びハイブリット車の導入など、人材育成や環境負荷の軽減に対する取組み等の部分が社団法人神奈川県土地建物保全協会に比べて、より優れているだろうという評価があり、委員も少し高めの評価をしているものと認識している。

(古尾谷副知事)

横浜・川崎等地域、相模原地域、横須賀三浦地域の住宅の戸数はどのくらいか。

(公共住宅課長)

横浜・川崎等地域が36,729戸、相模原地域が4,445戸、横須賀三浦地域が5,425戸となっている。

(古尾谷副知事)

現在の3地域に分けている理由について、改めて確認したい。

(公共住宅課長)

横浜・川崎等地域に戸数が集中しているが、これは県営住宅等の地域の配置によるところが大きい。相模原及び横須賀三浦地域は、住宅が所管区域内で集中しており、団地の管理を行いやすいが、横浜・川崎等地域の県西地域の方は戸数が少なく、団地間の距離も非常に離れており、県西地域だけで考えると管理効率が非常に悪くなる。それに対し、横浜地域及び川崎地域は団地が集中しているので、管理効率の良いこの2地域に、管理効率が悪い県西地域をあわせることにより、事業者に効率的な管理を行っていただくことを期待し、このような地域分けにしている。

(古尾谷副知事)

横浜地域及び川崎地域だけで運営すると、この2地域の管理効率はよくなるが、管理効率が悪い地域が生じてしまい、全体としては、経費の節減効果も低くなってしまうことから、このような区分をしているということではどうか。平成17年度の選

定時は、全県を区分せず募集を行っていたが、議会等からの意見等を踏まえて見直しを行ったと理解している。

(政策局長)

社団法人土地建物保全協会の評価は3地域とも異なる。県営住宅等の管理業務は、基本的には地域によって変わることはないと思うが、どのような点が異なるのか。

(公共住宅課長)

政策局長のご指摘のとおり、基本的には一緒だが、地域によって特性がある。例えば、横須賀三浦地域については、塩害が生じる。また、県営住宅等の指定管理者は、施設管理と入居者管理の、言わば、ハードとソフトの両方の面を行うことになるが、入居者管理については、外国籍入居者が多い団地を抱えている地域があるなど、地域の特性を少しずつ含んで評価しているので、審査を行った委員の中でも評価が違っている場合がある。

(古尾谷副知事)

県営住宅等の指定管理者の選定は3回目だが、前回までの指定管理者はどこか。

(公共住宅課長)

現在の指定管理者は、横浜・川崎等地域が社団法人土地建物保全協会、相模原地域、横須賀三浦地域が株式会社東急コミュニティーである。

平成17年度の選定時は、社団法人土地建物保全協会である。

(黒川副知事)

社団法人である土地建物保全協会が、株式会社東急コミュニティーより経費節減の評価が高い。経費節減のためにどのような努力をしているのか。

(公共住宅課長)

一つには、これまで長く管理を行ってきたので、サービスセンターを既にもっている、ということ。また、横浜・川崎等地域という大きな地域の管理を行っているため、近接しているサービスセンターの職員配置について効率よく兼務の職員を組み合わせて、人件費を抑え、節減努力を行っている。県営住宅は経費にかかる人件費割合が高く、職員の配置を工夫することによりコスト節減を図ることになる。もちろん、どの提案をみても計画している人員配置は、県が募集要項で提示している水準を上回っており、提供されるサービスは、県が求める水準を上回っているものと考えている。

(古尾谷副知事)

それでは、県土整備局の意見を踏まえ、外部評価委員会の審査結果を妥当と判断してよいか。

指定管理者候補は、横浜・川崎等地域及び相模原地域は社団法人土地建物保全協会、横須賀三浦地域は、株式会社東急コミュニティーとなる。

(一同)

異議無し。

(古尾谷副知事)

それではそのように決定する。県土整備局においては、議案の提出等、指定に向けて取組みを進めてもらいたい。

以 上