

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

指定管理者候補(案) (外部評価委員会審査結果)	社団法人神奈川県土地建物保全協会 (社団法人神奈川県土地建物保全協会)
-----------------------------	--

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

<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

<審査講評概要>

県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取り組みや、地域と連携した魅力ある施設作りや、国の交付金を受けて行う維持修繕業務、経費節減に向けた工夫など当施設に求められる視点を十分理解し、提案している。

優れていると評価した内容の中には、次のようなものがあった。

【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】

- 神奈川県内の県営住宅等の管理について長年の実績があり、物的・人的に安定感がある。

【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】

- 公共工事事品質確保技術者の配置

【入居者管理業務の実施方針】

- 外国籍入居者向けにマニュアル等を準備している。
- 動物飼育や迷惑駐車に対する措置が具体的検討されている。

【入居者管理業務の実施体制】

- 夏の電力需給逼迫時を除いて、サービスセンターの業務時間が延長されている。
- ホームページの作成・保守に加え、インターネット環境に恵まれない利用者のために、文書による情報発信も検討している。

【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取り組み】

- 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。

【危機管理等に対する計画と備え】

- 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。

【地域と連携した魅力ある施設づくり】

- 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。
- 地元専門業者との連携による迅速な対応

【財政的な能力】

- 財務体質が優良で余剰資金の運用も安定性がある。

【人的な能力、執行体制】

- 多数の有資格者が常勤の職員として配備されている。

一方懸念される内容の中には、次のようなものがあった。

【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】

- サービスセンターにおける外国籍住民への直接の対応について、やや具体性が乏しい。

【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】

- 兼務者の業務割合が計画どおり実施されれば十分な人数であるが、専従が44名とやや少ないという点において、実施体制が不十分になるおそれがある。

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

審査結果について

賛同する ・ 検討の必要有り

〈意見理由〉

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。

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。

県土整備局としても、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。

- 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MC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。

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などについて、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。

3 外部評価委員会の審査結果に対する県の評価（案）

妥当と判断する