

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
審査報告書

平成23年8月

1 審査報告書作成の経緯

県営住宅等（県営住宅、厚生住宅）及び借上公共賃貸住宅の指定管理者の選定にあたり、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（以下「委員会」という。）は、応募団体から提出された申請書の書面審査、ヒアリングによる審査を行った。

このたび、委員会による審査が終了したので、ここに審査結果を報告する。

2 委員会委員（◎は委員長、○は副委員長）

委員名	職業等	委員区分
大江 守之	慶応義塾大学総合政策学部教授	◎ 学識経験者
西坂 仁	公認会計士、税理士	○ 経理
伊藤 功	独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社住まいサポート業務部長	住宅事業者
本多 洋実	社団法人神奈川県社会福祉士会会長	利用者側の視点に立った有識者
三品 篤	弁護士	法務

3 選定の経過

平成23年5月6日	募集要項配布
平成23年5月6日	質問の受付
平成23年5月26日	募集説明会 参加団体数 16団体
平成23年6月6日	委員会開催（審査基準、委員会スケジュールの確認、意見交換）
平成23年6月24日	質問の受付終了
平成23年7月6日	募集受付終了 応募団体数 延べ7団体
	（ 横浜・川崎等地域 2団体 相模原地域 3団体 横須賀三浦地域 2団体 ）
平成23年7月21日	委員会開催（横浜・川崎等地域応募者に対するヒアリング審査）
平成23年7月28日	委員会開催（相模原地域応募者に対するヒアリング審査）
平成23年8月4日	委員会開催（横須賀三浦地域応募者に対するヒアリング審査）
平成23年8月12日	委員会開催（指定管理候補者等を協議）

4 選定基準

大項目	審査項目	審査の視点	配点	指定の基準 (条例、規則)	審査の対象とする 申請書類の該当箇所
I サービスの向上	ア指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅法等関係法令及び条例等を遵守し、県営住宅等の果たすべき役割を踏まえた管理運営のための基本的な考え方 ・県営住宅の特性についての理解 ・業務の一部を委託する場合の考え方 	5	<ul style="list-style-type: none"> ○ A 第68条第1号、第3号 ○ B 第36条第1号、第3号 	事業計画書項目番号1
	イ維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・維持修繕業務の実施方法、実施内容等 ・共益施設管理業務、法定点検の実施方法、実施内容等 ・国の交付金対象となる修繕業務の実施方法、実施内容等 	5		業計画書項目番号3
	ウ維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の実施体制の整備に向けた取組内容 ・共益施設管理業務、法定点検の実施体制の整備に向けた取組内容 ・国の交付金対象となる修繕業務の実施体制の整備に向けた取組内容 	10		事業計画書項目番号2、4
	エ入居管理業務（入居者対応等）等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者からの要望・苦情・トラブル等への対処方針 ・諸手続き（許認可補助、家賃関連補助、駐車場使用者管理）の実施方針 ・市町村等の関係機関との確実な連絡体制の確立に向けた取組内容 	5	○ A 第68条第3号	事業計画書項目番号5
	オ入居管理業務（入居者対応等）等の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者対応、諸手続きの対応体制等（巡回を含む） ・公金（家賃、駐車場使用料）の収納管理体制 <ul style="list-style-type: none"> ・サービスセンターの設置や情報提供（ホームページ開設を含む）に向けた取組内容 	10	<ul style="list-style-type: none"> ○ A 第70条第1項第1号 ○ A 規則第54条 ○ B 第36条第3号 ○ B 第38条第1項第1号 ○ B 規則第32条 	事業計画書項目番号2、6
	カ県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・提案における県営住宅の課題への対応状況 ・提案の実現性 ・サービス向上のために行う利用者ニーズ・苦情の把握及びその内容の事業等への反映等の取組内容 	5		事業計画書項目番号7
	キ危機管理等に対する計画と備え	<ul style="list-style-type: none"> ・台風接近時における予防・措置の体制及びその考え方 ・災害及び事故が発生した場合の体制及びその考え方 ・県や関係機関等との連絡体制及びその考え方 	5		事業計画書項目番号8
	ク地域と連携した魅力ある施設づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・地域人材の活用、地域との協力体制の構築及びボランティア団体等の育成・連携に向けた取組内容 ・迅速な対応などを図るための県内企業等への業務委託の考え方 (維持修繕業務等の外部委託における 	5		事業計画書項目番号9

		県内企業への発注等の配慮)			
II 管理経費の節減	ア適切な積算 (※1)	人件費、施設の維持管理費、事業実施に要する費用に係る ・積算単価等の妥当性及び積算の適切性 ・事業の実現可能性 ・健全経営の視点からの積算の妥当性	10	○ A 第68条第5号 ○ B 第36条第5号	事業計画書項目番号2 収支計画書 指定管理料積算内訳
	イ節減努力等 (※2)	積算価格(提案対象)－申請者の提案額 積算価格(提案対象) ×4×20点	20		収支計画書 指定管理料積算内訳
III 団体の業務遂行能力	ア人的な能力、 執行体制	・管理開始直後から滞りなく業務を実施するための人員配置等の状況(業務経験を有する者や有資格者等の雇用の有無) ・指定期間を通じて安定して指定管理業務を行うための人材育成や職員採用状況	5	○ A 第68条第4号 ○ B 第36条第4号	事業計画書項目番号2 事業計画書項目番号10
	イ財政的な能力	・指定管理業務を安定的かつ確実に行うための経営規模 ・指定期間内に指定管理業務を安定的に継続できる財務状況 ・財務諸表の作成状況	5		「4 申請のための書類等」の(1)イ②から⑥及びウの書類
	ウ法令等の遵守、 社会貢献	・関係法令及び条例等を遵守し、県が求める指定管理業務の水準を達成するための体制 ・諸規程類の整備と職員へ周知徹底するための取組内容 ・個人情報保護制度に関する考え方 ・規程等による情報管理体制の確立のための取組内容 ・各種の維持修繕業務を発注する立場としての環境負荷軽減に向けた考え方とその対応方法等	5	○ A 第68条第3号 ○ A 第70条第1項第3項 ○ B 第36条第3号 ○ B 第38条第1項第3項	事業計画書項目番号11
	エこれまでの実績	・共同住宅(分譲、賃貸を問わない)の管理実績とその内容	5		○ A 第68条第3号 ○ B 第36条第3号
合計			100		

上記表において、Aは神奈川県県営住宅条例、Bは神奈川県借上公共賃貸住宅条例を意味する。

5 審査の実施方法

(1) 資格審査・申請内容の確認及び照会

申請書類の受理後、神奈川県県土整備局建築住宅部公共住宅課、住宅計画課において資格審査を行う。

(2) 審査委員会による審査

外部の学識経験者等計5名により構成された外部評価委員会において、書類審査及びヒアリングによる審査を行った。

6 審査結果（優秀提案者名）

審査委員会において厳正な審査を行った結果、第一位となった次の団体を最優秀提案者と決定した。

(1) 借上公共賃貸住宅及び県営住宅（横浜・川崎等地域）

最優秀提案者 社団法人神奈川県土地建物保全協会

順位	団体名(所在地)	選定基準別点数			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

(2) 借上公共賃貸住宅及び県営住宅（相模原地域）

最優秀提案者 社団法人神奈川県土地建物保全協会

順位	団体名(所在地)	選定基準別点数			合計点
		サービスの向上	経費の節減	団体の業務遂行能力	
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
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) 厚生住宅及び県営住宅（横須賀三浦地域）

最優秀提案者 株式会社東急コミュニティー

順位	団体名(所在地)	選定基準別点数			合計点
		サービスの向上	経費の節減	団体の業務遂行能力	
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
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

7 審査得点

(1) 借上公共賃貸住宅及び県営住宅（横浜・川崎等地域）

① 社団法人神奈川県土地建物保全協会

大項目	審査項目	審査の視点	配点	各委員による 仮採点結果(順不同)					委員会 としての 評点
				A	B	C	D	E	
サービスの向上	ア 指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法等関係法令及び条例等を遵守し、県営住宅等の果たすべき役割を踏まえた管理運営のための基本的な考え方 県営住宅の特性についての理解 業務の一部を委託する場合の考え方 	5	4	4	4	3	3	3.6
	イ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 維持修繕業務の実施方法、実施内容等 共益施設管理業務、法定点検の実施方法、実施内容等 国の交付金対象となる修繕業務の実施方法、実施内容等 	5	5	3	4	4	3	3.8
	ウ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理業務の実施体制の整備に向けた取組内容 共益施設管理業務、法定点検の実施体制の整備に向けた取組内容 国の交付金対象となる修繕業務の実施体制の整備に向けた取組内容 	10	8	8	6	6	6	6.8
	エ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 入居者からの要望・苦情・トラブル等への対処方針 諸手続き（許認可補助、家賃関連補助、駐車場使用者管理）の実施方針 市町村等の関係機関との確実な連絡体制の確立に向けた取組内容 	5	4	4	4	3	4	3.8
	オ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 入居者対応、諸手続きの対応体制等（巡回を含む） 公金（家賃、駐車場使用料）の収納管理体制 サービスセンターの設置や情報提供（ホームページ開設を含む）に向けた取組内容 	10	8	8	8	8	6	7.6
	カ 県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み	<ul style="list-style-type: none"> 提案における県営住宅の課題への対応状況 提案の実現性 サービス向上のために行う利用者ニーズ・苦情の把握及びその内容の事業等への反映等の取組内容 	5	4	4	4	4	3	3.8
	キ 危機管理等に対する計画と備え	<ul style="list-style-type: none"> 台風接近時における予防・措置の体制及びその考え方 災害及び事故が発生した場合の体制及びその考え方 県や関係機関等との連絡体制及びその考え方 	5	4	4	4	4	4	4
	ク 地域と連携した魅力ある施設づくり	<ul style="list-style-type: none"> 地域人材の活用、地域との協体制の構築及びボランティア団体等の育成・連携に向けた取組内容 迅速な対応などを図るための県内企業等への業務委託の考え方（維持修繕業務等の外部委託における県内企業への発注等の配慮） 	5	5	4	4	3	4	4

管理経費の節減	ア 適切な積算	人件費、施設の維持管理費、事業実施に要する費用に係る ・積算単価等の妥当性及び積算の適切性 ・事業の実現可能性 ・健全経営の視点からの積算の妥当性	10	10	10	10	10	10	10	10
	イ 節減努力等	$\frac{\text{積算価格 (提案対象)} - \text{申請者の提案額}}{\text{積算価格 (提案対象)}} \times 4 \times 20\text{点}$	20	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3
団体の業務遂行能力	ア 人的な能力、執行体制	・管理開始直後から滞りなく業務を実施するための人員配置等の状況（業務経験を有する者や有資格者等の雇用の有無） ・指定期間を通じて安定して指定管理業務を行うための人材育成や職員採用状況	5	4	4	4	3	3	3	3.6
	イ 財政的な能力	・指定管理業務を安定的かつ確実にを行うための経営規模 ・指定期間内に指定管理業務を安定的に継続できる財務状況 ・財務諸表の作成状況	5	5	5	5	4	4	4	4.6
	ウ 法令等の遵守、社会貢献	・関係法令及び条例等を遵守し、県が求める指定管理業務の水準を達成するための体制 ・諸規程類の整備と職員へ周知徹底するための取組内容 ・個人情報保護制度に関する考え方 ・規程等による情報管理体制の確立のための取組内容 ・各種の維持修繕業務を発注する立場としての環境負荷軽減に向けた考え方とその対応方法等	5	4	4	5	4	3	3	4
	エ これまでの実績	・共同住宅（分譲、賃貸を問わない）の管理実績とその内容	5	5	5	5	5	5	5	5
			100							82.9

② 日本管財株式会社

大項目	審査項目	審査の視点	配点	各委員による 仮採点結果(順不同)					委員会 としての 評点
				A	B	C	D	E	
サービスの向上	ア 指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅法等関係法令及び条例等を遵守し、県営住宅等の果たすべき役割を踏まえた管理運営のための基本的な考え方 ・県営住宅の特性についての理解 ・業務の一部を委託する場合の考え方 	5	4	4	5	4	3	4
	イ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・維持修繕業務の実施方法、実施内容等 ・共益施設管理業務、法定点検の実施方法、実施内容等 ・国の交付金対象となる修繕業務の実施方法、実施内容等 	5	4	3	5	4	3	3.8
	ウ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の実施体制の整備に向けた取組内容 ・共益施設管理業務、法定点検の実施体制の整備に向けた取組内容 ・国の交付金対象となる修繕業務の実施体制の整備に向けた取組内容 	10	8	6	8	6	6	6.8
	エ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者からの要望・苦情・トラブル等への対処方針 ・諸手続き（許認可補助、家賃関連補助、駐車場使用者管理）の実施方針 ・市町村等の関係機関との確実な連絡体制の確立に向けた取組内容 	5	4	4	3	4	3	3.6
	オ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者対応、諸手続きの対応体制等（巡回を含む） ・公金（家賃、駐車場使用料）の収納管理体制 ・サービスセンターの設置や情報提供（ホームページ開設を含む）に向けた取組内容 	10	8	6	10	6	6	7.2
	カ 県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・提案における県営住宅の課題への対応状況 ・提案の実現性 ・サービス向上のために行う利用者ニーズ・苦情の把握及びその内容の事業等への反映等の取組内容 	5	5	4	5	4	3	4.2
	キ 危機管理等に対する計画と備え	<ul style="list-style-type: none"> ・台風接近時における予防・措置の体制及びその考え方 ・災害及び事故が発生した場合の体制及びその考え方 ・県や関係機関等との連絡体制及びその考え方 	5	4	4	5	3	3	3.8
	ク 地域と連携した魅力ある施設づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・地域人材の活用、地域との協体制の構築及びボランティア団体等の育成・連携に向けた取組内容 ・迅速な対応などを図るための県内企業等への業務委託の考え方（維持修繕業務等の外部委託における県内企業への発注等の配慮） 	5	5	4	5	4	3	4.2

管理経費の節減	ア 適切な積算	人件費、施設の維持管理費、事業実施に要する費用に係る ・積算単価等の妥当性及び積算の適切性 ・事業の実現可能性 ・健全経営の視点からの積算の妥当性	10	10	10	10	10	10	10	10
	イ 節減努力等	$\frac{\text{積算価格 (提案対象)} - \text{申請者の提案額}}{\text{積算価格 (提案対象)}} \times 4 \times 20\text{点}$	20	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
団体の業務遂行能力	ア 人的な能力、執行体制	・管理開始直後から滞りなく業務を実施するための人員配置等の状況（業務経験を有する者や有資格者等の雇用の有無） ・指定期間を通じて安定して指定管理業務を行うための人材育成や職員採用状況	5	4	4	5	3	3		3.8
	イ 財政的な能力	・指定管理業務を安定的かつ確実に行うための経営規模 ・指定期間内に指定管理業務を安定的に継続できる財務状況 ・財務諸表の作成状況	5	5	4	5	4	4		4.4
	ウ 法令等の遵守、社会貢献	・関係法令及び条例等を遵守し、県が求める指定管理業務の水準を達成するための体制 ・諸規程類の整備と職員へ周知徹底するための取組内容 ・個人情報保護制度に関する考え方 ・規程等による情報管理体制の確立のための取組内容 ・各種の維持修繕業務を発注する立場としての環境負荷軽減に向けた考え方とその対応方法等	5	5	4	5	4	3		4.2
	エ これまでの実績	・共同住宅（分譲、賃貸を問わない）の管理実績とその内容	5	5	5	5	5	5		5
			100							75.0

(2) 借上公共賃貸住宅及び県営住宅（相模原地域）

① 太平ビルサービス株式会社

大項目	審査項目	審査の視点	配点	各委員による 仮採点結果(順不同)					委員会 としての 評点
				A	B	C	D	E	
サービスの向上	ア 指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法等関係法令及び条例等を遵守し、県営住宅等の果たすべき役割を踏まえた管理運営のための基本的な考え方 県営住宅の特性についての理解 業務の一部を委託する場合の考え方 	5	4	4	3	4	4	3.8
	イ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 維持修繕業務の実施方法、実施内容等 共益施設管理業務、法定点検の実施方法、実施内容等 国の交付金対象となる修繕業務の実施方法、実施内容等 	5	3	4	5	3	3	3.6
	ウ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理業務の実施体制の整備に向けた取組内容 共益施設管理業務、法定点検の実施体制の整備に向けた取組内容 国の交付金対象となる修繕業務の実施体制の整備に向けた取組内容 	10	8	6	8	6	8	7.2
	エ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 入居者からの要望・苦情・トラブル等への対応方針 諸手続き（許認可補助、家賃関連補助、駐車場使用者管理）の実施方針 市町村等の関係機関との確実な連絡体制の確立に向けた取組内容 	5	3	4	3	3	3	3.2
	オ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 入居者対応、諸手続きの対応体制等（巡回を含む） 公金（家賃、駐車場使用料）の収納管理体制 サービスセンターの設置や情報提供（ホームページ開設を含む）に向けた取組内容 	10	8	6	8	8	8	7.6
	カ 県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み	<ul style="list-style-type: none"> 提案における県営住宅の課題への対応状況 提案の実現性 サービス向上のために行う利用者ニーズ・苦情の把握及びその内容の事業等への反映等の取組内容 	5	4	4	4	4	5	4.2
	キ 危機管理等に対する計画と備え	<ul style="list-style-type: none"> 台風接近時における予防・措置の体制及びその考え方 災害及び事故が発生した場合の体制及びその考え方 県や関係機関等との連絡体制及びその考え方 	5	4	4	4	4	5	4.2
	ク 地域と連携した魅力ある施設づくり	<ul style="list-style-type: none"> 地域人材の活用、地域との協働体制の構築及びボランティア団体等の育成・連携に向けた取組内容 迅速な対応などを図るための県内企業等への業務委託の考え方（維持修繕業務等の外部委託における県内企業への発注等の配慮） 	5	3	4	3	3	3	3.2

管理経費の節減	ア 適切な積算	人件費、施設の維持管理費、事業実施に要する費用に係る ・積算単価等の妥当性及び積算の適切性 ・事業の実現可能性 ・健全経営の視点からの積算の妥当性	10	10	10	10	10	10	10	10
	イ 節減努力等	$\frac{\text{積算価格 (提案対象)} - \text{申請者の提案額}}{\text{積算価格 (提案対象)}} \times 4 \times 20\text{点}$	20	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
団体の業務遂行能力	ア 人的な能力、執行体制	・管理開始直後から滞りなく業務を実施するための人員配置等の状況（業務経験を有する者や有資格者等の雇用の有無） ・指定期間を通じて安定して指定管理業務を行うための人材育成や職員採用状況	5	4	3	4	3	3		3.4
	イ 財政的な能力	・指定管理業務を安定的かつ確実にを行うための経営規模 ・指定期間内に指定管理業務を安定的に継続できる財務状況 ・財務諸表の作成状況	5	5	5	5	5	4		4.8
	ウ 法令等の遵守、社会貢献	・関係法令及び条例等を遵守し、県が求める指定管理業務の水準を達成するための体制 ・諸規程類の整備と職員へ周知徹底するための取組内容 ・個人情報保護制度に関する考え方 ・規程等による情報管理体制の確立のための取組内容 ・各種の維持修繕業務を発注する立場としての環境負荷軽減に向けた考え方とその対応方法等	5	3	4	5	4	3		3.8
	エ これまでの実績	・共同住宅（分譲、賃貸を問わない）の管理実績とその内容	5	4	4	4	4	4		4
			100							63.5

② 社団法人神奈川県土地建物保全協会

大項目	審査項目	審査の視点	配点	各委員による 仮採点結果(順不同)					委員会 としての 評点
				A	B	C	D	E	
サービスの向上	ア 指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法等関係法令及び条例等を遵守し、県営住宅等の果たすべき役割を踏まえた管理運営のための基本的な考え方 県営住宅の特性についての理解 業務の一部を委託する場合の考え方 	5	4	4	4	3	3	3.6
	イ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 維持修繕業務の実施方法、実施内容等 共益施設管理業務、法定点検の実施方法、実施内容等 国の交付金対象となる修繕業務の実施方法、実施内容等 	5	3	4	4	4	3	3.6
	ウ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理業務の実施体制の整備に向けた取組内容 共益施設管理業務、法定点検の実施体制の整備に向けた取組内容 国の交付金対象となる修繕業務の実施体制の整備に向けた取組内容 	10	8	8	6	6	6	6.8
	エ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 入居者からの要望・苦情・トラブル等への対処方針 諸手続き（許認可補助、家賃関連補助、駐車場使用者管理）の実施方針 市町村等の関係機関との確実な連絡体制の確立に向けた取組内容 	5	4	4	4	3	4	3.8
	オ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 入居者対応、諸手続きの対応体制等（巡回を含む） 公金（家賃、駐車場使用料）の収納管理体制 サービスセンターの設置や情報提供（ホームページ開設を含む）に向けた取組内容 	10	8	8	8	8	6	7.6
	カ 県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み	<ul style="list-style-type: none"> 提案における県営住宅の課題への対応状況 提案の実現性 サービス向上のために行う利用者ニーズ・苦情の把握及びその内容の事業等への反映等の取組内容 	5	4	5	4	4	3	4
	キ 危機管理等に対する計画と備え	<ul style="list-style-type: none"> 台風接近時における予防・措置の体制及びその考え方 災害及び事故が発生した場合の体制及びその考え方 県や関係機関等との連絡体制及びその考え方 	5	4	4	4	4	4	4
	ク 地域と連携した魅力ある施設づくり	<ul style="list-style-type: none"> 地域人材の活用、地域との協体制の構築及びボランティア団体等の育成・連携に向けた取組内容 迅速な対応などを図るための県内企業等への業務委託の考え方（維持修繕業務等の外部委託における県内企業への発注等の配慮） 	5	4	4	4	3	4	3.8

管理経費の節減	ア 適切な積算	人件費、施設の維持管理費、事業実施に要する費用に係る ・積算単価等の妥当性及び積算の適切性 ・事業の実現可能性 ・健全経営の視点からの積算の妥当性	10	10	10	10	10	10	10	10
	イ 節減努力等	$\frac{\text{積算価格 (提案対象)} - \text{申請者の提案額}}{\text{積算価格 (提案対象)}} \times 4 \times 20 \text{点}$	20	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3
団体の業務遂行能力	ア 人的な能力、執行体制	・管理開始直後から滞りなく業務を実施するための人員配置等の状況（業務経験を有する者や有資格者等の雇用の有無） ・指定期間を通じて安定して指定管理業務を行うための人材育成や職員採用状況	5	4	4	4	3	3	3	3.6
	イ 財政的な能力	・指定管理業務を安定的かつ確実に行うための経営規模 ・指定期間内に指定管理業務を安定的に継続できる財務状況 ・財務諸表の作成状況	5	5	5	5	4	4	4	4.6
	ウ 法令等の遵守、社会貢献	・関係法令及び条例等を遵守し、県が求める指定管理業務の水準を達成するための体制 ・諸規程類の整備と職員へ周知徹底するための取組内容 ・個人情報保護制度に関する考え方 ・規程等による情報管理体制の確立のための取組内容 ・各種の維持修繕業務を発注する立場としての環境負荷軽減に向けた考え方とその対応方法等	5	4	4	5	4	3	3	4
	エ これまでの実績	・共同住宅（分譲、賃貸を問わない）の管理実績とその内容	5	5	5	5	5	5	5	5
			100							82.7

③ 株式会社東急コミュニティー

大項目	審査項目	審査の視点	配点	各委員による 仮採点結果(順不同)					委員会 としての 評点
				A	B	C	D	E	
サービスの向上	ア 指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅法等関係法令及び条例等を遵守し、県営住宅等の果たすべき役割を踏まえた管理運営のための基本的な考え方 ・県営住宅の特性についての理解 ・業務の一部を委託する場合の考え方 	5	4	4	4	3	3	3.6
	イ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・維持修繕業務の実施方法、実施内容等 ・共益施設管理業務、法定点検の実施方法、実施内容等 ・国の交付金対象となる修繕業務の実施方法、実施内容等 	5	3	4	4	3	3	3.4
	ウ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の実施体制の整備に向けた取組内容 ・共益施設管理業務、法定点検の実施体制の整備に向けた取組内容 ・国の交付金対象となる修繕業務の実施体制の整備に向けた取組内容 	10	8	8	8	6	6	7.2
	エ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者からの要望・苦情・トラブル等への対処方針 ・諸手続き（許認可補助、家賃関連補助、駐車場使用者管理）の実施方針 ・市町村等の関係機関との確実な連絡体制の確立に向けた取組内容 	5	3	3	3	3	4	3.2
	オ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者対応、諸手続きの対応体制等（巡回を含む） ・公金（家賃、駐車場使用料）の収納管理体制 ・サービスセンターの設置や情報提供（ホームページ開設を含む）に向けた取組内容 	10	8	8	8	8	8	8
	カ 県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・提案における県営住宅の課題への対応状況 ・提案の実現性 ・サービス向上のために行う利用者ニーズ・苦情の把握及びその内容の事業等への反映等の取組内容 	5	4	3	4	4	4	3.8
	キ 危機管理等に対する計画と備え	<ul style="list-style-type: none"> ・台風接近時における予防・措置の体制及びその考え方 ・災害及び事故が発生した場合の体制及びその考え方 ・県や関係機関等との連絡体制及びその考え方 	5	4	4	4	5	4	4.2
	ク 地域と連携した魅力ある施設づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・地域人材の活用、地域との協力体制の構築及びボランティア団体等の育成・連携に向けた取組内容 ・迅速な対応などを図るための県内企業等への業務委託の考え方（維持修繕業務等の外部委託における県内企業への 	5	5	4	4	4	4	4.2

		発注等の配慮)								
管理経費の節減	ア 適切な積算	人件費、施設の維持管理費、事業実施に要する費用に係る ・積算単価等の妥当性及び積算の適切性 ・事業の実現可能性 ・健全経営の視点からの積算の妥当性	10	10	10	10	10	10	10	10
	イ 節減努力等	$\frac{\text{積算価格 (提案対象)} - \text{申請者の提案額}}{\text{積算価格 (提案対象)}} \times 4 \times 20 \text{点}$	20	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2
団体の業務遂行能力	ア 人的な能力、執行体制	・管理開始直後から滞りなく業務を実施するための人員配置等の状況（業務経験を有する者や有資格者等の雇用の有無） ・指定期間を通じて安定して指定管理業務を行うための人材育成や職員採用状況	5	4	4	4	4	4	3	3.8
	イ 財政的な能力	・指定管理業務を安定的かつ確実にを行うための経営規模 ・指定期間内に指定管理業務を安定的に継続できる財務状況 ・財務諸表の作成状況	5	5	5	5	4	4	4	4.6
	ウ 法令等の遵守、社会貢献	・関係法令及び条例等を遵守し、県が求める指定管理業務の水準を達成するための体制 ・諸規程類の整備と職員へ周知徹底するための取組内容 ・個人情報保護制度に関する考え方 ・規程等による情報管理体制の確立のための取組内容 ・各種の維持修繕業務を発注する立場としての環境負荷軽減に向けた考え方とその対応方法等	5	4	4	5	4	4	4	4.2
	エ これまでの実績	・共同住宅（分譲、賃貸を問わない）の管理実績とその内容	5	5	5	5	5	5	5	5
			100							80.4

(3) 厚生住宅及び県営住宅（横須賀三浦地域）

① 社団法人神奈川県土地建物保全協会

大項目	審査項目	審査の視点	配点	各委員による 仮採点結果(順不同)					委員会 としての 評点
				A	B	C	D	E	
サービスの向上	ア 指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅法等関係法令及び条例等を遵守し、県営住宅等の果たすべき役割を踏まえた管理運営のための基本的な考え方 ・県営住宅の特性についての理解 ・業務の一部を委託する場合の考え方 	5	4	4	3	3	4	3.6
	イ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・維持修繕業務の実施方法、実施内容等 ・共益施設管理業務、法定点検の実施方法、実施内容等 ・国の交付金対象となる修繕業務の実施方法、実施内容等 	5	4	3	4	3	4	3.6
	ウ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の実施体制の整備に向けた取組内容 ・共益施設管理業務、法定点検の実施体制の整備に向けた取組内容 ・国の交付金対象となる修繕業務の実施体制の整備に向けた取組内容 	10	8	8	6	6	8	7.2
	エ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者からの要望・苦情・トラブル等への対処方針 ・諸手続き（許認可補助、家賃関連補助、駐車場使用者管理）の実施方針 ・市町村等の関係機関との確実な連絡体制の確立に向けた取組内容 	5	4	4	3	4	4	3.8
	オ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者対応、諸手続きの対応体制等（巡回を含む） ・公金（家賃、駐車場使用料）の収納管理体制 ・サービスセンターの設置や情報提供（ホームページ開設を含む）に向けた取組内容 	10	8	8	8	6	8	7.6
	カ 県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・提案における県営住宅の課題への対応状況 ・提案の実現性 ・サービス向上のために行う利用者ニーズ・苦情の把握及びその内容の事業等への反映等の取組内容 	5	4	4	4	3	4	3.8
	キ 危機管理等に対する計画と備え	<ul style="list-style-type: none"> ・台風接近時における予防・措置の体制及びその考え方 ・災害及び事故が発生した場合の体制及びその考え方 ・県や関係機関等との連絡体制及びその考え方 	5	4	5	4	4	4	4.2
	ク 地域と連携した魅力ある施設づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・地域人材の活用、地域との協力体制の構築及びボランティア団体等の育成・連携に向けた取組内容 ・迅速な対応などを図るための県内企業等への業務委託の考え方（維持修繕業務等の外部委託における県内企業への 	5	4	4	3	4	4	3.8

		発注等の配慮)								
管理経費の節減	ア 適切な積算	人件費、施設の維持管理費、事業実施に要する費用に係る ・積算単価等の妥当性及び積算の適切性 ・事業の実現可能性 ・健全経営の視点からの積算の妥当性	10	10	10	10	10	10	10	10
	イ 節減努力等	$\frac{\text{積算価格 (提案対象)} - \text{申請者の提案額}}{\text{積算価格 (提案対象)}} \times 4 \times 20 \text{点}$	20	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2
団体の業務遂行能力	ア 人的な能力、執行体制	・管理開始直後から滞りなく業務を実施するための人員配置等の状況（業務経験を有する者や有資格者等の雇用の有無） ・指定期間を通じて安定して指定管理業務を行うための人材育成や職員採用状況	5	4	4	3	3	4		3.6
	イ 財政的な能力	・指定管理業務を安定的かつ確実にを行うための経営規模 ・指定期間内に指定管理業務を安定的に継続できる財務状況 ・財務諸表の作成状況	5	5	5	4	4	5		4.6
	ウ 法令等の遵守、社会貢献	・関係法令及び条例等を遵守し、県が求める指定管理業務の水準を達成するための体制 ・諸規程類の整備と職員へ周知徹底するための取組内容 ・個人情報保護制度に関する考え方 ・規程等による情報管理体制の確立のための取組内容 ・各種の維持修繕業務を発注する立場としての環境負荷軽減に向けた考え方とその対応方法等	5	4	4	4	3	5		4
	エ これまでの実績	・共同住宅（分譲、賃貸を問わない）の管理実績とその内容	5	5	5	5	5	5		5
			100							80.0

② 株式会社東急コミュニティー

大項目	審査項目	審査の視点	配点	各委員による 仮採点結果(順不同)					委員会 としての 評点
				A	B	C	D	E	
サービスの向上	ア 指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅法等関係法令及び条例等を遵守し、県営住宅等の果たすべき役割を踏まえた管理運営のための基本的な考え方 ・県営住宅の特性についての理解 ・業務の一部を委託する場合の考え方 	5	4	4	3	3	4	3.6
	イ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・維持修繕業務の実施方法、実施内容等 ・共益施設管理業務、法定点検の実施方法、実施内容等 ・国の交付金対象となる修繕業務の実施方法、実施内容等 	5	4	3	3	3	4	3.4
	ウ 維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の実施体制の整備に向けた取組内容 ・共益施設管理業務、法定点検の実施体制の整備に向けた取組内容 ・国の交付金対象となる修繕業務の実施体制の整備に向けた取組内容 	10	8	8	6	6	8	7.2
	エ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者からの要望・苦情・トラブル等への対処方針 ・諸手続き（許認可補助、家賃関連補助、駐車場使用者管理）の実施方針 ・市町村等の関係機関との確実な連絡体制の確立に向けた取組内容 	5	3	3	3	4	3	3.2
	オ 入居管理業務（入居者対応等）等の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者対応、諸手続きの対応体制等（巡回を含む） ・公金（家賃、駐車場使用料）の収納管理体制 ・サービスセンターの設置や情報提供（ホームページ開設を含む）に向けた取組内容 	10	8	8	8	8	8	8
	カ 県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・提案における県営住宅の課題への対応状況 ・提案の実現性 ・サービス向上のために行う利用者ニーズ・苦情の把握及びその内容の事業等への反映等の取組内容 	5	3	4	4	4	4	3.8
	キ 危機管理等に対する計画と備え	<ul style="list-style-type: none"> ・台風接近時における予防・措置の体制及びその考え方 ・災害及び事故が発生した場合の体制及びその考え方 ・県や関係機関等との連絡体制及びその考え方 	5	4	4	5	4	4	4.2
	ク 地域と連携した魅力ある施設づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・地域人材の活用、地域との協力体制の構築及びボランティア団体等の育成・連携に向けた取組内容 ・迅速な対応などを図るための県内企業等への業務委託の考え方（維持修繕業務等の外部委託における県内企業への 	5	4	5	4	4	4	4.2

		発注等の配慮)								
管理経費の節減	ア 適切な積算	人件費、施設の維持管理費、事業実施に要する費用に係る ・積算単価等の妥当性及び積算の適切性 ・事業の実現可能性 ・健全経営の視点からの積算の妥当性	10	10	10	10	10	10	10	10
	イ 節減努力等	$\frac{\text{積算価格 (提案対象)} - \text{申請者の提案額}}{\text{積算価格 (提案対象)}} \times 4 \times 20 \text{点}$	20	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2
団体の業務遂行能力	ア 人的な能力、執行体制	・管理開始直後から滞りなく業務を実施するための人員配置等の状況（業務経験を有する者や有資格者等の雇用の有無） ・指定期間を通じて安定して指定管理業務を行うための人材育成や職員採用状況	5	4	4	4	3	4	4	3.8
	イ 財政的な能力	・指定管理業務を安定的かつ確実にを行うための経営規模 ・指定期間内に指定管理業務を安定的に継続できる財務状況 ・財務諸表の作成状況	5	5	5	4	4	5	5	4.6
	ウ 法令等の遵守、社会貢献	・関係法令及び条例等を遵守し、県が求める指定管理業務の水準を達成するための体制 ・諸規程類の整備と職員へ周知徹底するための取組内容 ・個人情報保護制度に関する考え方 ・規程等による情報管理体制の確立のための取組内容 ・各種の維持修繕業務を発注する立場としての環境負荷軽減に向けた考え方とその対応方法等	5	4	4	4	4	5	5	4.2
	エ これまでの実績	・共同住宅（分譲、賃貸を問わない）の管理実績とその内容	5	5	5	5	5	5	5	5
			100							80.4

8 提案の概要及び審査講評（委員会としての講評）
借上公共賃貸住宅及び県営住宅（横浜・川崎等地域）

団体名 (受付順)	提案の概要及び審査講評	
社団法人 神奈川県 土地建物 保全協会	提案の 概要	<p>(利用者サービスの向上について)</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 入居者の安全・安心を最優先した管理運営に徹するとともに、地元企業への公平・公正で適切な価格での工事発注による地域経済への貢献 ○ 専門知識を活かした指定管理業務の実施体制 <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 共益施設管理業務、法定点検等の実施については、管理実績のスケールメリットでコスト縮減の実施 ○ 国の交付金等を受けて行う維持修繕業務の実施については、工事の目的を理解し良好な生活環境の維持、入居者の安全への配慮の徹底 <p>【入居者管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 入居者からの要望・苦情・トラブル等の対処については、永年に亘り蓄積された公営住宅の管理・運営ノウハウを最大限活かした対応 ○ 動物飼育に対してルール of 徹底遵守を促すとともに、迷惑駐車に対しては、団地自治会と連携し所有者等に対する改善指導の徹底 ○ 外国籍入居者へのサービス向上と団地生活に必要なルールの周知徹底を図るため、住まい方説明会の開催及び8ヶ国語のマニュアルの作成 ○ 関係行政機関、民生委員、団地自治会との連携による的確な入居者サポートの実施 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ホームページによる県営住宅居住者への情報提供及びインターネット環境にない居住者への自治会等を通じた文書の配布 ○ サービスセンター開設時間の延長（8:30～19:00） <p>【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者や障害者等を対象として、安否確認等の「見守り業務」「居住相談業務」などを行う協会独自の「高齢者等サポート事業」の実施 ○ 高齢者の福祉増進活動や障害者の支援活動を取り組むNPO法人に助成金制度を創設し自主的な支援の実施 <p>【危機管理等に対する計画と備え】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地域と連携した危機管理体制を構築し災害・事故・事件の発生時における的確で速やかな対応の実現（災害時の連絡手段として事務所及び配置車両にMCA無線（高度な通信機能を備えた地域通信）を配備） <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 警察・消防団・学校・自治会との連携により安全で安心できる地域社会の実現 ○ ボランティア団体との連携

	<p>(管理経費の節減等について)</p> <p>提案額 2,234,604千円 (税込み)</p> <p>節減率 22.8%</p> <p>年度別提案額 (単位:千円、税込み)</p> <table border="1" data-bbox="497 416 1398 506"> <thead> <tr> <th>平成24年度</th> <th>平成25年度</th> <th>平成26年度</th> <th>平成27年度</th> <th>平成28年度</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>457,730</td> <td>457,730</td> <td>449,367</td> <td>449,367</td> <td>439,812</td> <td>2,234,604</td> </tr> </tbody> </table> <p>(団体の業務遂行能力について)</p> <p>【人的な能力、執行体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 人材育成、研修等については、職務や経験に合わせた必要な研修のほか、計画的な職員採用により複雑・多様化する顧客ニーズに対応 <p>【法令等を遵守する能力、社会貢献】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 法令等を遵守するための体制や諸規定の整備状況については、各種規定を定め日常的な点検と研修により職員のコンプライアンス意識の向上 ○ 個人情報保護については、個人情報保護のガイドラインに沿った基本方針と諸規定に基づいた運用 ○ 年間を通しての節電対策や環境負荷の低いエコカーの使用、アイドリングストップの励行など環境への配慮の実施 	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計	457,730	457,730	449,367	449,367	439,812	2,234,604
平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計								
457,730	457,730	449,367	449,367	439,812	2,234,604								
<p>審査講評</p>	<p>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。</p> <p>総合的な評価を行った結果、委員会としての評価点が 82.9 点となり、指定管理者として神奈川県が求める業務水準である 60 点を満たしており、他の団体との比較において第1位となり、最も優秀な提案者とした。</p> <p>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。</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 公共工事品質確保技術者の配置 <p>【入居者管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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た 												

		<p>い利用者のために、文書による情報発信も検討している。</p> <p>【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>【危機管理等に対する計画と備え】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 業務用の車両にMC A無線を搭載するなど、災害時の通信網への配慮がある。 <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>【財政的な能力】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 財務体質が優良で余剰資金の運用も安定性がある。 <p>【人的な能力、執行体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 多数の有資格者が常勤の職員として配備されている。 <p>一方懸念される内容の中には、次のようなものがあった。</p> <p>【入居者管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。
<p>日本管財株式会社</p>	<p>提案の概要</p>	<p>(利用者サービスの向上について)</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 公営住宅法の理念と役割を認識し、入居者及び地域と共に実現する「公正・公平な管理運営」により社会福祉の増進に寄与 ○ 「公共サービスの提供」を担保し、平等利用を確保する仕組みを構築 ○ 県内中小企業を前提とした委託先の選定の実施 <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 維持修繕業務等の実施について、独自システム (LEAD-web) の利用による緊急修繕等の対応及び修繕履歴管理 ○ 集中購買によるスケールメリットを活かした維持保守点検費の削減 ○ 軽微な修繕の内製化によるコスト削減 ○ 国の交付金等を受けて行う維持修繕業の実施については、工事の透明性、公平性、競争性の維持・向上を目指します。 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 入居者の利便性を第一に考えたサービスセンターの駅近くへの配置 <p>【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 介護福祉士などの有資格者の配置及び高齢者訪問などの実施 ○ タブレット端末による多言語対応や、多言語対応ができるサービスセンター員の配置

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き駐車場の有効利用促進のための検討 ○ 入居者及び管理事務所利用者ニーズのサービスへの反映 <p>【危機管理等に対する計画と備え】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 事故事例のデータ化、マニュアルへのフィードバックによる事故再発防止 <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 定期巡回の実施と団地自治会・地域との連携強化 ○ 地域人材の活用と地域への貢献（障害者雇用） <p>(管理経費の節減等について)</p> <p>提案額 2,533,357千円（税込み） 節減率 12.5%</p> <p>年度別提案額 (単位：千円、税込み)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #d9ead3;"> <th>平成24年度</th> <th>平成25年度</th> <th>平成26年度</th> <th>平成27年度</th> <th>平成28年度</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>519,021</td> <td>519,021</td> <td>504,694</td> <td>499,847</td> <td>490,674</td> <td>2,533,357</td> </tr> </tbody> </table> <p>(団体の業務遂行能力について)</p> <p>【人的な能力、執行体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 指定管理期間を安定的に行う人材の育成・採用 <p>【法令等を遵守する能力、社会貢献】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ コンプライアンス委員会の設置 ○ 個人情報保護方針に基づき、個人情報保護管理体制の整備、職員教育等の実施。 ○ 電気自動車の導入 	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計	519,021	519,021	504,694	499,847	490,674	2,533,357
平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計								
519,021	519,021	504,694	499,847	490,674	2,533,357								
<p style="text-align: center;">審 査 講 評</p>	<p>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、国の交付金を受けて行う維持修繕業務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。</p> <p>総合的な評価を行った結果、委員会としての評価点が 75.0 点となり、指定管理者として神奈川県が求める業務水準である 60 点を満たしており、他の団体との比較において第 2 位となり、優秀な提案者とした。</p> <p>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。</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 日本全国の様々な地域・規模における管理実績がある。また、利用者に対する平等の理念の徹底化を図る意図が感じられる。 <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ LEAD-Web と呼ばれる独自管理システムを導入し、修繕の合理化を図ろうとしている。 ○ 小口工事の内製化（内部対応） ○ 集中購買によるスケールメリットを活かした維持保守点検費の削減。 												

	<p>○ 修繕業務の実施体制を詳細に提示している。</p> <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <p>○ 駅近くにサービスセンターを配置</p> <p>○ 外国語による会話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の配慮がなされている。</p> <p>【危機管理等に対する計画と備え】</p> <p>○ 事故事例のデータ化、マニュアルへのフィードバックによる事故再発防止</p> <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <p>○ 障害者の雇用に積極的</p> <p>【財政的な能力】</p> <p>○ 財務状況は良好である。</p> <p>一方懸念される内容の中には、次のようなものがあった。</p> <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <p>● コールセンターにおける休日の対応が職員1名体制。</p> <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <p>● 県内の業者への発注について、実施体制が十分に構築可能か懸念される。</p>
--	--

借上公共賃貸住宅及び県営住宅（相模原地域）

団体名 (受付順)	提案の概要及び審査講評												
<p>太平ビルサービス株式会社</p>	<p>(利用者サービスの向上について)</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 安全で安定し、清潔な生活の場を提供することが管理運営の最大の目的と考え、様々な思想・宗教・生活慣習の方が営む生活の場をより快適に安心して生活できる住居を提供できる管理運営を実施 ○ 高齢単身者の安否確認サービスの実施 ○ サービスセンターの土曜日開設 <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ホームページなどを利用し、広く県内業者へ案内し工事施工予算によっては入札制度を実施するとともに、入札は神奈川県財務規則等の県の会計基準に順ずる方法を採用し、公正な業者選定を実施 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 外国籍入居者への住まい方説明会の実施 ○ ホームページやサービスセンター内掲示板で、苦情については内容や対応、要望については途中経過や結果を掲示し、公正性を高めるとともに再発防止を実施 <p>【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者や障害者の雇用の促進 ○ 巡回時一人暮らし高齢者の巡回強化及び夜間巡回の実施 ○ 放置車両の対応及び安心、安全な団地内道路の取組み ○ 空き駐車場の有効活用 ○ 外国籍居住者への配慮（外国籍居住者が居住時に問題なく居住できるよう団地ルールブックを作成） <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 福祉世帯向けの地域クーポン発行の検討 ○ 迅速な対応な対応を図るための県内企業への業務委託 <p>(管理経費の節減等について)</p> <p>提案額 361,340千円（税込み） 節減率 0.6%</p> <p>年度別提案額 (単位：千円、税込み)</p> <table border="1" data-bbox="497 1720 1399 1809"> <thead> <tr> <th>平成24年度</th> <th>平成25年度</th> <th>平成26年度</th> <th>平成27年度</th> <th>平成28年度</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>74,100</td> <td>74,100</td> <td>71,320</td> <td>71,320</td> <td>70,500</td> <td>361,340</td> </tr> </tbody> </table> <p>(団体の業務遂行能力について)</p> <p>【人的な能力、執行体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 指定管理者受託の際には2名の新規採用を予定しており地元地域住民の優先採用 <p>【法令等を遵守する能力、社会貢献】</p>	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計	74,100	74,100	71,320	71,320	70,500	361,340
平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計								
74,100	74,100	71,320	71,320	70,500	361,340								

		<ul style="list-style-type: none"> ○ ISO9001運営マネジメントシステムにより内部監査機構を設置しており、この規定を基に本社並びに横浜支店総務部が内部監査を実施 ○ プライバシーマークの認定と厳しい社内ルールの設定 ○ 近隣現場巡回における自転車の活用及びエコドライブ教育の徹底
<p style="text-align: center;">審 査 講 評</p>		<p>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。</p> <p>総合的な評価を行った結果、委員会としての評価点が 63.5 点となり、指定管理者として神奈川県が求める業務水準である 60 点を満たしており、他の団体との比較において第 3 位となり、優秀な提案者とした。</p> <p>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。</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住民安否確認サービスの実施 ○ サービスセンターについて、土曜日の開設を企画し、利用者の便宜を図ろうとしている。 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 外国籍居住者への定期的な説明会の開催を予定（住まい方説明会の実施） ○ 夜間巡回の実施 <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 県内企業等への業務委託 <p>【県営住宅等を取り巻く様々な課題に対する取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 障害者や高齢者の雇用についてしっかりとした提案があった。 <p>【財政的な能力】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 当座資産比率が良く、企業としての安定性が最も高い。 <p>一方懸念される内容の中には、次のようなものがあった。</p> <p>【経費の節減努力】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 経費節減に対しての努力がやや不足している。
<p>社団法人 神奈川県 土地建物 保全協会</p>	<p style="text-align: center;">提案の 概要</p>	<p>(利用者サービスの向上について)</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 入居者の安全・安心を最優先した管理運営に徹するとともに、地元企業への公平・公正で適切な価格での工事発注による地域経済への貢献 ○ 専門知識を活かした指定管理業務の実施体制 <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 共益施設管理業務、法定点検等の実施については、管理実績のスケールメリットでコスト縮減の実施 ○ 国の交付金等を受けて行う維持修繕業務の実施については、工事の目的を理解し良好な生活環境の維持、入居者の安全への配慮の徹底

【入居者管理業務の実施方針】

- 入居者からの要望・苦情・トラブル等の対処については、永年に亘り蓄積された公営住宅の管理・運営ノウハウを最大限活かした対応
- 動物飼育に対してルール of 徹底遵守を促すとともに、迷惑駐車に対しては、団地自治会と連携し所有者等に対する改善指導の徹底
- 外国籍入居者へのサービス向上と団地生活に必要なルール of 周知徹底を図るため、住まい方説明会の開催及び8ヶ国語 of マニュアル of 作成
- 関係行政機関、民生委員、団地自治会との連携による的確な入居者サポート of 実施

【入居者管理業務の実施体制】

- ホームページによる県営住宅居住者への情報提供及びインターネット環境にない居住者への自治会等を通じた文書の配布
- サービスセンター開設時間の延長（8:30～19:00）

【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み】

- 高齢者や障害者等を対象として、安否確認等の「見守り業務」「居住相談業務」などを行う協会独自の「高齢者等サポート事業」 of 実施
- 高齢者の福祉増進活動や障害者の支援活動を取り組むNPO法人に助成金制度を創設し自主的な支援 of 実施

【危機管理等に対する計画と備え】

- 地域と連携した危機管理体制を構築し災害・事故・事件 of 発生時における的確で速やかな対応 of 実現（災害時の連絡手段として事務所及び配置車両にMCA無線（高度な通信機能を備えた地域通信）を配備）

【地域と連携した魅力ある施設づくり】

- 警察・消防団・学校・自治会との連携により安全で安心できる地域社会 of 実現
- ボランティア団体との連携

（管理経費の節減等について）

提案額 280,434千円（税込み）

節減率 22.8%

年度別提案額

（単位：千円、税込み）

平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計
57,594	57,594	55,301	55,301	54,644	280,434

（団体の業務遂行能力について）

【人的な能力、執行体制】

- 人材育成、研修等については、職務や経験に合わせた必要な研修のほか、計画的な職員採用により複雑・多様化する顧客ニーズに対応

【法令等を遵守する能力、社会貢献】

- 法令等を遵守するための体制や諸規定 of 整備状況については、各種規定を定め日常的な点検と研修により職員 of コンプライアンス意識 of

	<p>向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 個人情報保護については、個人情報保護のガイドラインに沿った基本方針と諸規定に基づいた運用 ○ 年間を通しての節電対策や環境負荷の低いエコカーの使用、アイドリングストップの励行など環境への配慮の実施
<p>審査 講評</p>	<p>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。</p> <p>総合的な評価を行った結果、委員会としての評価点が 82.7 点となり、指定管理者として神奈川県が求める業務水準である 60 点を満たしており、他の団体との比較において第 1 位となり、最も優秀な提案者とした。</p> <p>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。</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 公共工事品質確保技術者の配置 <p>【入居者管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>【危機管理等に対する計画と備え】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 業務用の車両にMC A無線を搭載するなど、災害時の通信網への配慮がある。 <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>【財政的な能力】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 財務体質が優良で余剰資金の運用も安定性がある。 <p>【人的な能力、執行体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 多数の有資格者が常勤の職員として配備されている。

		<p>一方懸念される内容の中には、次のようなものがあった。</p> <p>【入居者管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● サービスセンターの設置について検討の余地がある。 (相武台団地（相模原市内）内の県央サービスセンターとあわせて設置。他の団体は駅前設置を提案) ● 専従は6名であり、兼務の割合によって、実際の人数の確保が左右されるおそれがある。
株式会社 東急コミュニティー	提案の概要	<p>(利用者サービスの向上について)</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 県営住宅等には高齢者、外国人、障害者など様々な人々が居住しており、入居者からの要望や生活スタイルも多様であることから、入居者に応じたサービス提供の実施 ○ 入居者の安心、安全な居住空間を確保するために、予防保全に努めるとともに、限られた修繕予算の中で効率的な修繕を実施 ○ 指定管理業務の遂行における相模原支店、首都圏第三事業部リニューアル部、本社部門からのバックアップ ○ サービスセンター開設時間の延長 (8:30～12:00、13:00～17:15 → 8:30～17:30) <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ リニューアル部所属の一級建築士が現地訪問の上、施工管理を実施 ○ 管理業務の履行状況を確認するため、本社マンションライフ事業部・業務監査チームによる点検報告書等の内容の確認 <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 国の交付金を受けて行う維持修繕業務については、実務を担当する部門と入札執行機関を区別することで公平・公正な対応を実施 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 許認可補助、家賃関連補助等の業務における三重チェック体制 ○ サービスセンターの安全確保のため機械警備システムを導入 <p>【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 入居者ニーズを反映するために、現在実施している「自治会アンケート」「入居者アンケート」に加え、「新任自治会長アンケート」を実施 ○ 地域の新聞販売店との連携による高齢者の見守り活動の実施 (平塚市営住宅で実施済み) <p>【危機管理等に対する計画と備え】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 災害時の緊急体制として、地域に精通している地域企業（株式会社ウイツコミュニティ及び株式会社アポコミ）との連携を図り災害時の対応を強化 <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 野菜市場（マルシェ）の開催

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地域の大学と連携しボランティア活動の実施を検討 ○ 県内企業の活用と地域企業との連携 <p>(管理経費の節減等について)</p> <p>提案額 294,406千円 (税込み)</p> <p>節減率 19.0 %</p> <p>年度別提案額 (単位: 千円、税込み)</p> <table border="1" data-bbox="497 504 1398 593"> <thead> <tr> <th>平成24年度</th> <th>平成25年度</th> <th>平成26年度</th> <th>平成27年度</th> <th>平成28年度</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60,568</td> <td>60,568</td> <td>58,165</td> <td>58,165</td> <td>56,941</td> <td>294,406</td> </tr> </tbody> </table> <p>(団体の業務遂行能力について)</p> <p>【人的な能力、執行体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ TCBC (東急コミュニティービジネスカレッジ) による職員研修 ○ 個人情報保護研修等の継続的な実施 <p>【法令等を遵守する能力、社会貢献】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 行動規範である「企業倫理」を定め、その理解と実践のために「企業倫理ハンドブック」を作成し、東急コミュニティーグループ全従業員に配布。 ○ 「企業倫理」を実効性あるものとするため、研修・講習等の実施、マニュアルの作成等、各種フォロー体制を整備 ○ プライバシーマークの取得とその運用に準拠した運営 ○ 低燃費車の積極的な導入 	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計	60,568	60,568	58,165	58,165	56,941	294,406
平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計								
60,568	60,568	58,165	58,165	56,941	294,406								
<p>審査評</p>	<p>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、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。</p> <p>総合的な評価を行った結果、委員会としての評価点が 80.4 点となり、指定管理者として神奈川県が求める業務水準である 60 点を満たしており、他の団体との比較において第 2 位となり、優秀な提案者とした。</p> <p>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つた。</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 本社に事務監査部局を設置 ○ サービスセンター開設時間の延長 (8:30~12:00 13:00~17:15 → 8:30~17:30) <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ リニューアル部所属の一級建築士が現地訪問の上、行う施工管理 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 許認可補助、家賃関連補助等の業務に対しての三重のチェック体制 ○ サービスセンターに機械警備を導入するなどして、公金の適正管理に努めている。 												

	<p>○ サービスセンターの立地を変更し、より住民サービス向上を図ろうとしている。</p> <p>【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み】</p> <p>○ 「新任自治会長アンケート」の追加</p> <p>○ 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（平塚市営住宅で実施済み）</p> <p>【危機管理等に対する計画と備え】</p> <p>○ 災害時における外部の企業（株式会社ウイッツコミュニティ及び株式会社アポコミ）との連携</p> <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <p>○ 野菜市場（マルシェ）開催の検討</p> <p>○ 県内中小企業への発注率が95%</p> <p>【人的な能力、執行体制】</p> <p>○ TCBC（東急コミュニティービジネスカレッジ・企業内大学）による職員研修</p> <p>【財政的な能力】</p> <p>○ 企業規模が大きく、利益率が高い。</p> <p>【法令等を遵守する能力、社会貢献】</p> <p>○ 軽自動車、ハイブリッド車の積極的な導入</p> <p>一方懸念される内容の中には、次のようなものがあった。</p> <p>【入居者管理業務の実施方針】</p> <p>● 外国籍入居者への対応について具体的提案が少ない。また、民生委員等との連携が十分でないことが懸念される。</p>
--	--

厚生住宅及び県営住宅（横須賀三浦地域）

団体名 (受付順)	提案の概要及び審査講評
<p>社団法人 神奈川県 土地建物 保全協会</p>	<p>(利用者サービスの向上について)</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 入居者の安全・安心を最優先した管理運営に徹するとともに、地元企業への公平・公正で適切な価格での工事発注による地域経済への貢献 ○ 専門知識を活かした指定管理業務の実施体制 ○ 横須賀サービスセンターと横須賀北サービスセンターの設置 <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 共益施設管理業務、法定点検等の実施については、管理実績のスケールメリットでコスト縮減の実施 ○ 国の交付金等を受けて行う維持修繕業務の実施については、工事の目的を理解し良好な生活環境の維持、入居者の安全への配慮の徹底 <p>【入居者管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 入居者からの要望・苦情・トラブル等の対処については、永年に亘り蓄積された公営住宅の管理・運営ノウハウを最大限活かした対応 ○ 動物飼育に対してルール徹底遵守を促すとともに、迷惑駐車に対しては、団地自治会と連携し所有者等に対する改善指導の徹底 ○ 外国籍入居者へのサービス向上と団地生活に必要なルールの周知徹底を図るため、住まい方説明会の開催及び8ヶ国語のマニュアルの作成 <p>提案の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 関係行政機関、民生委員、団地自治会との連携による的確な入居者サポートの実施 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ホームページによる県営住宅居住者への情報提供及びインターネット環境にない居住者への自治会等を通じた文書の配布 ○ サービスセンター開設時間の延長（8:30～19:00） <p>【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者や障害者等を対象として、安否確認等の「見守り業務」「居住相談業務」などを行う協会独自の「高齢者等サポート事業」の実施 ○ 高齢者の福祉増進活動や障害者の支援活動を取り組むNPO法人に助成金制度を創設し自主的な支援の実施 <p>【危機管理等に対する計画と備え】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地域と連携した危機管理体制を構築し災害・事故・事件の発生時における的確で速やかな対応の実現（災害時の連絡手段として事務所及び配置車両にMCA無線（高度な通信機能を備えた地域通信）を配備） <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 警察・消防団・学校・自治会との連携により安全で安心できる地域社会の実現 ○ ボランティア団体との連携

	<p>(管理経費の節減等について)</p> <p>提案額 363,410千円 (税込み)</p> <p>節減率 19.0%</p> <p>年度別提案額 (単位:千円、税込み)</p> <table border="1" data-bbox="497 416 1398 506"> <thead> <tr> <th>平成24年度</th> <th>平成25年度</th> <th>平成26年度</th> <th>平成27年度</th> <th>平成28年度</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>72,682</td> <td>72,682</td> <td>72,682</td> <td>72,682</td> <td>72,682</td> <td>363,410</td> </tr> </tbody> </table> <p>(団体の業務遂行能力について)</p> <p>【人的な能力、執行体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 人材育成、研修等については、職務や経験に合わせた必要な研修のほか、計画的な職員採用により複雑・多様化する顧客ニーズに対応 <p>【法令等を遵守する能力、社会貢献】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 法令等を遵守するための体制や諸規定の整備状況については、各種規定を定め日常的な点検と研修により職員のコンプライアンス意識の向上 ○ 個人情報保護については、個人情報保護のガイドラインに沿った基本方針と諸規定に基づいた運用 ○ 年間を通しての節電対策や環境負荷の低いエコカーの使用、アイドリングストップの励行など環境への配慮の実施 	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計	72,682	72,682	72,682	72,682	72,682	363,410
平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計								
72,682	72,682	72,682	72,682	72,682	363,410								
<p>審査講評</p>	<p>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。</p> <p>総合的な評価を行った結果、委員会としての評価点が 80.0 点となり、指定管理者として神奈川県が求める業務水準である 60 点を満たしており、他の団体との比較において第 2 位となり、優秀な提案者とした。</p> <p>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。</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 公共工事品質確保技術者の配置 <p>【入居者管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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た 												

		<p>い利用者のために、文書による情報発信も検討している。</p> <p>【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>【危機管理等に対する計画と備え】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 業務用の車両にMC A無線を搭載するなど、災害時の通信網への配慮がある。 <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>【財政的な能力】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 財務体質が優良で余剰資金の運用も安定性がある。 <p>【人的な能力、執行体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 多数の有資格者が常勤の職員として配備されている。 <p>一方懸念される内容の中には、次のようなものがあった。</p> <p>【入居者管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2箇所のサービスセンターについて、それぞれ4名と3名という人員配置となっているが、それで十分なサービスが可能なのか。
株式会社 東急コミュニ ティ ー	提案の 概要	<p>(利用者サービスの向上について)</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 県営住宅等には高齢者、外国人、障害者など様々な人々が居住しており、入居者からの要望や生活スタイルも多様であることから、入居者に応じたサービス提供の実施 ○ 入居者の安心、安全な居住空間を確保するために、予防保全に努めるとともに、限られた修繕予算の中で効率的な修繕を実施 ○ 指定管理業務の遂行における藤沢支店、首都圏第三事業部リニューアル部、本社部門からのバックアップ ○ サービスセンター開設時間の延長 (8:30～12:00、13:00～17:15 → 8:30～17:30) <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ リニューアル部所属の一級建築士が現地訪問の上、施工管理を実施 ○ 管理業務の履行状況を確認するため、本社マンションライフ事業部・業務監査チームによる点検報告書等の内容の確認 <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 国の交付金を受けて行う維持修繕業務については、実務を担当する部門と入札執行機関を区別することで公平・公正な対応を実施 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 許認可補助、家賃関連補助等の業務における三重チェック体制

	<p>○ サービスセンターの安全確保のため機械警備システムを導入</p> <p>【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み】</p> <p>○ 入居者ニーズを反映するために、現在実施している「自治会アンケート」「入居者アンケート」に加え、「新任自治会長アンケート」を実施</p> <p>○ 地域の新聞販売店との連携による高齢者の見守り活動の実施 (平塚市営住宅で実施済み)</p> <p>【危機管理等に対する計画と備え】</p> <p>○ 災害時の緊急体制として、地域に精通している地域企業(株式会社大神設備工業及び株式会社日野興業)との連携を図り災害時の対応を強化</p> <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <p>○ 野菜市場(マルシェ)の開催</p> <p>○ 地域の大学と連携しボランティア活動の実施を検討</p> <p>○ 県内企業の活用と地域企業との連携</p> <p>(管理経費の節減等について) 提案額 363,235千円(税込み) 節減率 19.0%</p> <p>年度別提案額 (単位:千円、税込み)</p> <table border="1" data-bbox="496 1066 1401 1155"> <thead> <tr> <th>平成24年度</th> <th>平成25年度</th> <th>平成26年度</th> <th>平成27年度</th> <th>平成28年度</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>72,647</td> <td>72,647</td> <td>72,647</td> <td>72,647</td> <td>72,647</td> <td>363,235</td> </tr> </tbody> </table> <p>(団体の業務遂行能力について)</p> <p>【人的な能力、執行体制】</p> <p>○ TCBC(東急コミュニティービジネスカレッジ)による職員研修</p> <p>○ 個人情報保護研修等の継続的な実施</p> <p>【法令等を遵守する能力、社会貢献】</p> <p>○ 行動規範である「企業倫理」を定め、その理解と実践のために「企業倫理ハンドブック」を作成し、東急コミュニティーグループ全従業員に配布。</p> <p>○ 「企業倫理」を実効性あるものとするため、研修・講習等の実施、マニュアルの作成等、各種フォロー体制を整備</p> <p>○ プライバシーマークの取得とその運用に準拠した運営</p> <p>○ 低燃費車の積極的な導入</p>	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計	72,647	72,647	72,647	72,647	72,647	363,235
平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計								
72,647	72,647	72,647	72,647	72,647	363,235								
<p>審査 講評</p>	<p>県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組みや、地域と連携した魅力ある施設作り、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。</p> <p>総合的な評価を行った結果、委員会としての評価点が80.4点となり、指定管理者として神奈川県が求める業務水準である60点を満たしており、他の団体との比較において第1位となり、最も優秀な提案者と</p>												

	<p>した。</p> <p>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。</p> <p>【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 本社に事務監査部局を設置 ○ サービスセンター開設時間の延長 (8:30～12:00 13:00～17:15 → 8:30～17:30) <p>【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ リニューアル部所属の一級建築士が現地訪問の上、行う施工管理 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 許認可補助、家賃関連補助等の業務に対しての三重のチェック体制 ○ サービスセンターに機械警備を導入するなどして、公金の適正管理に努めている。 <p>【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「新任自治会長アンケート」の追加 ○ 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 (平塚市営住宅で実施済み) <p>【危機管理等に対する計画と備え】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 災害時における外部の企業（株式会社大神設備工業及び株式会社日野興業）との連携 <p>【地域と連携した魅力ある施設づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 野菜市場(マルシェ)開催の検討 ○ 県内中小企業への発注率が93% <p>【人的な能力、執行体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ TCBC（東急コミュニティービジネスカレッジ・企業内大学）による職員研修 <p>【法令等を遵守する能力、社会貢献】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 軽自動車、ハイブリッド車の積極的な導入 <p>【財政的な能力】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 企業規模が大きく、利益率が高い。 <p>一方懸念される内容の中には、次のようなものがあった。</p> <p>【入居者管理業務の実施方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 外国籍入居者への対応について具体的提案が少ない。また、民生委員との連携が十分でないことが懸念される。 <p>【入居者管理業務の実施体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● バックアップの対象となる湘南支店・首都圏第三事業部がいずれも、横須賀三浦地域から遠い。
--	--

9 議事概要（主要論点）

ヒアリング終了後の仮採点で点差が開いた項目についての修正協議を以下のとおり行った。

<ヒアリング後の審査項目「指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等」についての審査過程>

- 各委員の仮採点について、2点と5点の採点があり3点差が生じたので次の2項目について協議を行った。

（横浜・川崎等地域）

【県営住宅の特性についての理解】

- 多数の高齢者及び外国人入居者、生活保護受給者について理解し、その対応の提案がされていないため、基本的な点で福祉のことをどのぐらい理解しているのかというところが不安であった。特に母子家庭、父子家庭に関する記述が見つけられなかったため、全体的にこういう厳しい採点をした。
- 提案の中にあつた「入居者等指導業務事務取扱要領」の「指導」という言葉の内容について、支援、援助ということで考えているという回答をヒアリングの場で得ているので、この回答を評価して3点に修正する。
- 2点を3点に修正することになり、この修正について各委員に諮ったところ、各委員からは異論はなかった。

（相模原地域）

【県営住宅の特性についての理解（民生委員との連携等）】

- 民生委員との連携の表現が無く、提案者に質問しても今までどうも係わりがなさそうだという回答であったため厳しく判断し採点した。外国人対応も厳し目に採点したが、他の審査委員の評価を参考にして評価を2点から3点に修正する。
- 採点表において「その他実現可能な提案で委員が認めるもの」という点についてチェックしていなかったため、そのままでは4点になってしまうが、バックアップ体制、専門部門による業務監査に関して、実現可能という点で評価し、評点は5点とする。
- 以上の2点の修正について各委員に諮ったところ、各委員からは異論はなかった。

指定管理候補者の選定における協議について

【仮採点の修正】

- 委員から仮採点について採点の修正の意見があつた。

（横浜・川崎等地域）

- ・ 社団法人神奈川県土地建物保全協会

「サービスの向上」の「ア指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等」、「イ維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針」、「ウ維持修繕業務、共益施設管理業務の実施

体制」、「エ入居者管理業務の実施方針」、「オ入居者管理業務の実施体制」、「ク地域と連携した魅力ある施設づくり」及び「団体の業務遂行能力」の「ア人的な能力、執行体制」、「イ財政的な能力」、「ウ法令等の遵守、社会貢献」の審査項目について採点の修正があった。

- ・ 日本管財株式会社
「サービスの向上」の「ア指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等」、「イ維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針」、「ウ維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制」、「エ入居者管理業務の実施方針」、「オ入居者管理業務の実施体制」及び「団体の業務遂行能力」の「イ財政的な能力」の審査項目について採点の修正があった。

(相模原地域)

- ・ 太平ビルサービス株式会社
「団体の業務遂行能力」の「イ財政的な能力」の審査項目について採点の修正があった。
- ・ 社団法人神奈川県土地建物保全協会
「サービスの向上」の「イ維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針」及び「団体の業務遂行能力」の「イ財政的な能力」の審査項目について採点の修正があった
- ・ 株式会社東急コミュニティー
「サービスの向上」の「ア指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等」、「イ維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針」、「ウ維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制」、「カ県営住宅を取り巻く様々な課題についての取組み」、「ク地域と連携した魅力ある施設づくり」及び「団体の業務遂行能力」の「ア人的な能力、執行体制」の審査項目について採点の修正があった。

(横須賀三浦地域)

- ・ 社団法人神奈川県土地建物保全協会
「サービスの向上」の「イ維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針」及び「団体の業務遂行能力」の「イ財政的な能力」の審査項目について採点の修正があった。
- ・ 株式会社東急コミュニティー
「サービスの向上」の「ア指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等」、「イ維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針」、「エ維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制」、「カ県営住宅を取り巻く様々な課題についての取組み」及びの審査項目について採点の修正があった。

- 修正後の採点について協議を行ったところ、各委員からは異論はなく、審査会の採点結果に決定した。
- 審査講評について、「優れていると評価した内容」及び「劣っていると評価した内容」について意見交換を行い、審査講評を決定した。
- 指定管理候補者について、各地域の第1順位、第2順位、第3順位を決定した。

(横浜・川崎等地域)

- 第1順位 社団法人神奈川県土地建物保全協会
- 第2順位 日本管財株式会社

(相模原地域)

- 第1順位 社団法人神奈川県土地建物保全協会
- 第2順位 株式会社東急コミュニティー
- 第3順位 太平ビルサービス株式会社

(横須賀三浦地域)

- 第1順位 株式会社東急コミュニティー
- 第2順位 社団法人神奈川県土地建物保全協会