

平成27年11月24日
建設部住宅課

宮崎市営住宅等の指定管理者候補者の選定について

宮崎市営住宅及び共同施設並びに宮崎市山村定住住宅の指定管理者については、次のとおり候補となる団体を選定しました。

なお、選定された団体を指定管理者とする議案が、平成27年12月議会で可決された場合には、同団体が指定管理者として、本施設の管理運営にあたることとなります。

1. 指定管理者候補者の概要

(1) 団体等の名称

宮崎市営住宅管理センター

【代表構成員】 一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会

【構 成 員】 宮崎宅地建物取引業協同組合

(2) 代表者名

【代表構成員】 一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会
会長 甲斐 正幸

【構 成 員】 宮崎宅地建物取引業協同組合
理事長 日高 龍郎

(3) 主たる事務所の所在地

【代表構成員】 一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会
宮崎市潮見町 20 番地 1

【構 成 員】 宮崎宅地建物取引業協同組合
宮崎市潮見町 20 番地 1

(4) 設立年月日

【代表構成員】 一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会
昭和34年8月12日

【構 成 員】 宮崎宅地建物取引業協同組合
平成22年4月1日

(5) 設立目的

【代表構成員】 一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会

会員の指導及び連絡に関する業務その他の業務として、公正かつ自由な宅地建物取引にかかる経済活動の機会の確保及び促進並びにその活性化による国民生活の安定向上を目的とする事業及び一般消費者の利益の擁護又は

増進を目的とする事業を行い、宅地建物取引に係る者の資質の向上及び消費者の保護を図ることを目的とする。

【構成員】宮崎宅地建物取引業協同組合

宮崎県宅地建物取引業協会宮崎地区会員を主な組合員として、組合員のための共同事業等を行い、経済的地位の向上を図ることを目的としている。

(6) 事業概要

【代表構成員】一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会

- ・宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)その他宅地建物取引に関する法令に関する情報及び宅地建物取引業者に関する情報の提供に関する事業
- ・宅地建物取引業法その他宅地建物取引に関する法令及びこれらの実務の普及啓発及び研究に関する事業
- ・宅地建物取引に関する相談所の設置及び運営による消費者保護に関する活動
- ・宅地建物の流通市場の形成に関わる指定流通機構への協力及び不動産流通標準情報システムの運用に関する事業
- ・宅地建物取引士の登録及び資質向上に関する事業
- ・地域社会への行事への参加、地域路緑化の推進、防災協定の締結その他地域社会に対する協力に関する事業
- ・全国宅地建物取引業保証協会及び関係行政機関より委託された事業
- ・関係行政機関その他関係団体との連携
- ・宅地建物取引に関する出版物の刊行
- ・その他本会の目的を達成するために必要な事業

【構成員】宮崎宅地建物取引業協同組合

- ・組合員の取り扱う土地、建物並びに公共用地の取得、譲渡、交換及び代替地取得の情報流通事業
- ・組合員の取り扱う図書、製品等の共同購入
- ・公的機関が行う公営住宅の賃貸借及び管理業務に係る受託業務
- ・組合員のためにする共同宣伝
- ・組合員の事業に関する経営及び技術の改善向上又は組合事業に関する知識の普及を図るための教育及び情報の提供
- ・組合員の福利厚生に関する事業

(7) 資本金又は基本財産

【代表構成員】一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会

79,245,307 円

【構成員】宮崎宅地建物取引業協同組合

18,435,803 円

(8) 従業員数

【代表構成員】 一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会
819 名

【構成員】 宮崎宅地建物取引業協同組合
299 名

2. 指定期間（予定）

平成 2 8 年 4 月 1 日から平成 3 3 年 3 月 3 1 日まで（5 年間）

3. 施設及び業務の概要

(1) 施設概要

平成 2 7 年 1 1 月 1 日現在

番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数
1	恒久	宮崎市恒久 3 丁目	7	16	34	新町	宮崎市佐土原町上田島	9	34
2	北原	宮崎市恒久 2 丁目	1	24	35	小牧台	宮崎市佐土原町下那珂	20	111
3	自由ヶ丘	宮崎市山崎町	27	263	36	追手	宮崎市佐土原町上田島	8	53
4	平和が丘	宮崎市平和が丘西町	4	120	37	下村	宮崎市佐土原町東上那珂	3	48
5	国富が丘	宮崎市大字本郷南方	24	511	38	久峰	宮崎市佐土原町下田島	4	96
6	新田原	宮崎市恒久 3 丁目	3	18	39	光ヶ丘	宮崎市佐土原町下田島	4	92
7	大塚台	宮崎市大塚台西 3 丁目	24	650	40	広瀬台	宮崎市佐土原町下田島	8	162
8	大坪	宮崎市大坪西 1 丁目	7	162	41	光	宮崎市田野町乙	5	92
9	池内	宮崎市池内町	11	278	42	木材町	宮崎市田野町甲	1	16
10	小戸	宮崎市鶴島 3 丁目	3	30	43	上井倉	宮崎市田野町甲	2	52
11	飛江田	宮崎市大字赤江	16	380	44	南原	宮崎市田野町乙	1	26
12	南窪	宮崎市大島町	3	54	45	二ツ山	宮崎市田野町甲	3	14
13	大島	宮崎市大島町	2	50	46	柳	宮崎市高岡町内山	9	28
14	大島西	宮崎市大島町	2	50	47	寺田	宮崎市高岡町内山	10	31
15	鶴島	宮崎市鶴島 3 丁目	1	24	48	穆佐	宮崎市高岡町小山田	6	12
16	鳥居原	宮崎市阿波岐原町	6	124	49	祇園	宮崎市高岡町下倉永	1	16
17	希望ヶ丘	宮崎市希望ヶ丘 1 丁目	5	130	50	内山	宮崎市高岡町内山	2	12
18	一の宮	宮崎市一の宮町	1	50	51	八久保	宮崎市高岡町小山田	1	15
19	生目台	宮崎市生目台東 4 丁目	25	408	52	浦之名	宮崎市高岡町浦之名	1	15
20	学園木花台	宮崎市学園木花台北 3 丁目	13	160	53	丸山北	宮崎市高岡町飯田	1	34
21	立和原	宮崎市大字本郷南方	4	80	54	丸山	宮崎市高岡町飯田	11	71
22	大島北	宮崎市大島町	11	202		山下	宮崎市高岡町内山	4	4
23	北ノ原	宮崎市大島町	1	19		雁ヶ峰	宮崎市高岡町内山	2	2
24	老松	宮崎市老松 2 丁目	1	62	55	旧町有住宅	高岡 A (旧国交)	1	1
25	大淀	宮崎市大淀 1 丁目	1	49			高岡 B (国際交流)	1	1
26	権現	宮崎市江平東 1 丁目	2	180	56	山村定住住宅	宮崎市高岡町内山	5	5
27	西上町	宮崎市佐土原町下田島	4	15	57	香掛	宮崎市清武町今泉甲	2	10
28	那珂	宮崎市佐土原町東上那珂	2	5	58	黒坂	宮崎市清武町木原	4	20
29	都甲路	宮崎市佐土原町下田島	4	20	59	中央	宮崎市清武町船引	1	24
30	梅野	宮崎市佐土原町下田島	2	10	60	桑畑	宮崎市清武町西新町	1	24
31	宝塔山	宮崎市佐土原町上田島	10	50	61	清武新町	宮崎市清武町木原	1	24
32	今坂	宮崎市佐土原町上田島	12	46	62	新川	宮崎市清武町船引	1	24
33	旭町	宮崎市佐土原町下田島	5	19	63	岡	宮崎市清武町岡 2 丁目	2	48
合 計							62 団地	379	5,476

※旧町有住宅は点在しているため、団地数には計上していない。

(2) 業務概要

- ① 市営住宅等の入居者等管理業務。
- ② 家賃等の収納に関する業務。
- ③ 市営住宅等の維持及び保全に関する業務。
- ④ その他市営住宅等の管理に関して市長が必要と認める業務。

4. 事業計画の概要

(1) 市民の平等な利用を確保する施設運営について

①市営住宅等の管理運営に関する基本方針

- ・住民の平等な利用を確保する「公平・公正な管理運営」
- ・利用者の視点に立った「利用者サービス向上」
- ・次世代を目指す「自治会や福祉団体と連携する管理運営」
- ・人と人のつながりによる「安心・安全の確保」
- ・「効率性・効果面からの経費縮減」
- ・コンプライアンスの徹底「法令遵守・個人情報保護・公金の取扱い」

②市が示した管理の基準に対する理解及び対応について

- ・県営住宅管理で培った業務のノウハウ及び専門的知識を有する人材を活用して、団地間・入居者間の平等な住民サービスの向上に努める。
- ・家賃等の滞納整理で重要なことは、滞納者との信頼関係構築であり、納付約束の進行管理を徹底し、前年度徴収率を上回るように取り組む。
- ・維持保全業務に際しては、市が定める業務仕様書に従って適切に修繕及び保守点検等を実施する。

(2) 施設の設置目的を最も効果的に達成する事業計画について

①利用者サービスの向上に関する提案について

- ・入居者の窓口となる地区管理会社を宮崎区域に6箇所、各総合支所区域にそれぞれ1箇所の全体で10箇所配置して利便性向上を図る。
- ・宮崎区域の窓口開設時間を、仕事帰りに立ち寄れる時間に配慮して、平日及び土曜日の8時30分から18時30分までとする。

②入居者増、入居者管理等に関する提案について

- ・通話料無料のフリーダイヤル「定期募集何でも相談ダイヤル」を設置して、募集に関する質問や様々な相談に対応する。
- ・家賃及び駐車場使用料等の未済額の圧縮額や圧縮率に応じて、地区管理会社にインセンティブを付与し、地区管理会社がお互いに刺激し合い、競い合うことによって、収納率アップにつなげる。

(3) 施設の管理に係る経費の縮減について

- ・県営住宅の指定管理者としてノウハウ・既存マニュアルを活用し、市営住宅等管理マニュアルを整備し、県営住宅等の管理経験のある再雇用職員を活用、各地区管理会社の既存事務所を活用することで、効果的な事業推進と人件費等の縮減を図る。
- ・早期点検・予防保全に努め、さらには、市営住宅入居者募集情報等を掲載する指定管理者ホームページのバナー広告収入（自主事業収入）を、「維持管理のすすめ」作成費に充当し、入居者に配布することで、住宅内の不良箇所の早期発見や無駄な修繕を減らすことができる。

(4) 事業計画を着実に実施するための管理運営能力について

①管理に必要な体制の確保について

- ・宮崎県営住宅の指定管理者として管理収納業務経験の長い職員をセンター所長に配置し業務を総括する。
- ・宮崎県営住宅の指定管理者として管理業務の経験、実績を有する地区管理会社の中から4社を活用する。

②職員の能力育成（研修体制）について

- ・毎月1回、担当者会議を開催し、各業務及び個人情報保護等のテーマや発生事例について、幹部職員や外部講師等による定期研修を実施して情報共有及び担当者の資質向上に努める。
- ・市営住宅管理で毎年の重要な定期業務となる収入申告や定期募集について、業務処理手順確認等の事前の特別研修を実施する。

③類似施設等の管理実績について

- ・宮崎県宅地建物取引業協会は、平成18年度から宮崎県営住宅の指定管理者となっており、現在は、8土木事務所、84団地6,780戸の県営住宅管理業務を行い、県営住宅の現年度家賃徴収率は、平成25年度から2年連続で、都道府県営住宅1位を達成し、現年度駐車場使用料について、平成26年度は徴収率100%となっている。

④申請者の安定性、信頼性について

- ・宮崎市営住宅管理センターの「情報セキュリティポリシー」のもとで、各個人情報漏えい防止対策を講じる。
- ・万一個人情報漏えい事故が発生した場合は、経緯等の把握、市への報告、被害者への誠意ある対応を行い、直ちに改善策を実施する。

(5) 地域への貢献等について

- ・市営住宅管理に当たって発注する修繕工事等は、原則として地元の中小建設会社等に発注する。
- ・子育て世帯の多い団地の集会所において、「子育て悩み出前相談会」をNPO法人などと連携協力して実施する。
- ・自治会や民生委員と連携して、見守り対象となる高齢者等の見守りマップを作成し、見守りチェックシートに従って「遠くからの見守り」や「電話での安否確認」などを実施し、また、見守り対象者とのつながりを大切にし、会話をしていく中で、かかりつけの病院や利用中の介護サービス等を把握し、対象者ごとの「見守りカルテ」の整備を進めていく。

※ 上記の事業計画は、あくまで指定管理者候補者から選定に当たり示された内容であり、実際に行う事業の計画は、指定後に市と当該団体との間で協議の上、決定します。

5. 収支計画の概要

■収入

(単位：千円)

項目		28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	5ヵ年合計
指定管理料	一般・緊急修繕業務、退去修繕業務、保守点検業務(※1)	293,684	293,684	293,684	293,684	293,684	1,468,420
	管理業務	139,000	139,000	139,000	139,000	139,000	695,000
自主事業収入		200	200	200	200	200	1,000
その他		0	0	0	0	0	0
収入合計		432,884	432,884	432,884	432,884	432,884	2,164,420

■支出

(単位：千円)

項目	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	5ヵ年合計
人件費	32,962	32,962	32,962	32,962	32,962	164,810
旅費	300	300	300	300	300	1,500
広告費	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	18,000
消耗品費	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750	13,750
印刷製本費	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	36,000
光熱水費	750	750	750	750	750	3,750
使用料・賃貸料	6,757	6,757	6,757	6,757	6,757	33,785
保険料	1,130	1,130	1,130	1,130	1,130	5,650
地区管理会社委託費	72,376	72,376	72,376	72,376	72,376	361,880
通信費	2,800	2,800	2,800	2,800	2,800	14,000
報奨金	700	700	700	700	700	3,500
雑費	995	995	995	995	995	4,975
公租公課	6,880	6,880	6,880	6,880	6,880	34,400
一般・緊急修繕業務、退去修繕業務、保守点検業務費(※1)	293,684	293,684	293,684	293,684	293,684	1,468,420
支出合計	432,884	432,884	432,884	432,884	432,884	2,164,420

■市積算指定管理料上限額：2,197,780千円

【市積算指定管理料上限額内訳】

区分		5ヵ年合計額
①	一般・緊急修繕業務、退去修繕業務、保守点検業務(※1)	1,468,420千円
②	管理業務	729,360千円
合計		2,197,780千円

※1 指定管理料のうち「一般・緊急修繕業務、退去修繕業務、保守点検業務」については、実際に要した費用で毎年度精算します。

- ※2 管理業務に係る市の指定管理料上限額5ヵ年合計729,360千円と比較して、34,360千円(約4.7%)の削減
- ※3 上記の収支計画は、現行の消費税率に基づき、指定管理者候補者から選定にあたり示された内容であり、最終的な収支計画(指定管理料を含む)は、指定後に市と当該団体との間で協議の上、指定管理業務の期間に応じて適用される消費税率に基づいて決定します。

6. 選定結果の概要

(1) 公募の概況

① 応募団体数

2団体

② 募集日程

要項及び申請書類様式の配布	平成27年 7月24日
第1次質問の受付	平成27年 8月10日～8月12日
第1次質問の回答	平成27年 8月21日
指定管理者応募意思表示書等の受付締切	平成27年 8月28日
第2次質問の受付	平成27年 9月 2日～9月 4日
第2次質問の回答	平成27年 9月11日
指定管理者指定申請書等の受付締切	平成27年 9月28日
ヒアリング等の実施	平成27年10月19日

(2) 宮崎市営住宅等指定管理者候補者選定委員会

(敬称略)

	役職等		役職等
委員長	建設部長	委員	市民団体役員
委員	公認会計士	〃	福祉団体役員
〃	学識経験者		

(3) 選定の概況

ア 選定理由

宮崎市営住宅等指定管理者候補者選定委員会において、申請者からの応募書類及びヒアリングをもとに、「宮崎市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例」の規定により、次の基準に基づいて総合的に審査を行った。

- ① 施設の運営が市民の平等な利用を確保するものであること
- ② 施設の設置目的を最も効果的に達成するものであること
- ③ 施設の管理に係る経費の削減を図るものであること
- ④ 事業計画書の内容を着実に実施するために必要な管理運営能力を有するものであること
- ⑤ 地域への貢献等が図られているものであること

その結果、類似施設である宮崎県営住宅の指定管理者として実績があり、事業者の持

ノウハウに基づき、安定した管理業務の遂行のみならず、利用者サービスの向上も見込まれること、また、管理に必要な体制を確保しつつ、指定管理料を削減できること、また、指定期間中の安定的な運営を行えるだけの財務基盤を持つなどの理由から、宮崎市営住宅管理センターが、当該選定基準に最も適合していると認められたため、当該団体を指定管理者候補者に選定した。

イ 審査結果一覧

選定の基準	満点 (配点×委員数)	最低基準 点	候補者 宮崎市営住宅 管理センター	団体 A
①施設の運営が市民の平等な利用を確保するものであること	150		118	106
②施設の設置目的を最も効果的に達成するものであること	175		135	121
③施設の管理に係る経費の縮減を図るものであること	75		58	50
④事業計画書の内容を着実に実施するために必要な管理運営能力を有するものであること	325	195 (満点×60%)	260	201
⑤地域への貢献等が図られているものであること	125		87	88
合計得点	850	510 (満点×60%)	658	566
選定委員会における多数決の結果			5	0
【参考】提案金額5ヵ年総額(単位:千円)			2,163,420	2,173,240

※ 提案額がそのまま指定管理料として決定するものではなく、予算査定等を経て、市議会議決により決定するものです。