

指定管理者選定評価委員会審査結果

1 対象施設

- (1) 施設名 青森市営住宅等（浪岡地区）
 (2) 所在地 青森市浪岡大字浪岡字平野41番地外

2 選定方法

(1) 選定基準及び配点

項目	選定基準	配点
1 管理運営全般について（30点）		
a. 管理運営方針	<ul style="list-style-type: none"> 施設の設置目的に合致しているか 市の求めに柔軟に対応できるか 	10点
b. 同種の施設管理業務の実績	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸住宅の管理業務実績があるか 収納事務の業務実績があるか 	5点
c. 地域や関係団体との連携	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅管理人や自治会等との協力に対し積極的か 具体性があるか 	5点
d. 財務の健全性	<ul style="list-style-type: none"> 団体の財務状況は良好か 	10点
2 管理について（50点）		
a. 地元雇用への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 市内在住者の雇用について配慮があるか 	5点
b. 職員等の配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 適正な配置がなされているか 賃貸住宅の管理の経験者はいるか 	5点
c. 職員の雇用・労働条件について	<ul style="list-style-type: none"> 職員の雇用・労働条件の向上に努めているか 	5点
d. 職員等の研修計画	<ul style="list-style-type: none"> 職員の育成に方向性があるか 内容及び回数は適切か 	5点
e. 施設管理計画	<ul style="list-style-type: none"> 保守管理業務が適切に行われているか 	10点
f. 防犯、防災、緊急時の対応に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> 的確な対応であるか 事故防止に向けて取り組んでいるか 	5点
g. 個人情報保護の取扱いに関する取組	<ul style="list-style-type: none"> 個人情報保護の職員への周知方法が適切か 具体的な保護策を講じ、内容が適切か 	5点
h. 環境保全、負荷低減への取組	<ul style="list-style-type: none"> 環境保全の職員への周知方法が適切か 具体的な取組案があり、内容が適切か 	5点
i. 福祉に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> 障がい者の雇用に取り組んでいるか 	5点

3 運営について（40点）		
a. 市民の平等な利用を確保するための方針	・ 平等な利用確保の方針は明確か	5点
b. 利用者等の要望等の把握と反映方法	・ 要望を運営に反映する工夫がされているか ・ 現実的な手法であるか	5点
c. サービス向上の対策	・ 苦情処理の体制は明確か ・ 定期的な自己評価を行うか	5点
d. 修繕業務の対応	・ 迅速且つ的確な取組み体制がとられているか	10点
e. 収納業務への対応	・ 現金、書類の管理が適切であるか ・ 収納率向上への取組み計画は十分か	10点
f. 不法行為等への対応	・ 違法駐車及びペットの飼育等迷惑行為への対応は適切か	5点
4 応募団体について（5点）		
a. 本店の所在地	・ 市内に本店を有する者であるか	5点
5 効率性について（30点）		
収支計画	・ 経費の額が妥当であるか ・ 経費の縮減等に係る方策が工夫されているか	30点

(2) 個別項目採点基準（※「1-d 財務の健全性」、「4 応募団体について」、「5 効率性について」を除く）

配点						
10点	大変よい	よい	普通 (標準的)	やや不十分	不十分	全く不十分
	10	8	6	4	2	0
5点	大変よい	よい	普通 (標準的)	やや不十分	不十分	全く不十分
	5	4	3	2	1	0

■ 「1-d 財務の健全性」の採点基準

① 当期利益（5点満点）（標準例）

区分	3年ともマイナス	2年間マイナス (1年間プラス)	1年間マイナス (2年間プラス)	3年ともプラス
点数	0	1	3	5

②利益剰余金（5点満点）（標準例）

区分	3年ともマイナス	2年間マイナス (1年間プラス)	1年間マイナス (2年間プラス)	3年ともプラス
点数	0	1	3	5

・指定期間中における指定管理団体の経営状況悪化等を理由とした辞退を未然に防ぎ、安定的に管理運営を行うことができる候補者を選定する観点から、直近の3事業年度に一度でも債務超過（貸借対照表において純資産の部の合計額がマイナス）の状態がある団体については応募資格がないものとします。

また、直近の事業年度において利益剰余金（当期利益の積み上げ）がマイナスの場合は、審査の結果失格とする場合があります。

■「5 効率性について」の採点基準

効率性についての点数 = {①基本点+経費縮減の配点（②経費縮減率×③1%あたりの配点）} ×④管理運営全体（効率性の項目を除いた全項目）の獲得点の割合

①基本点 = (配点/2)

②経費縮減率 = {1 - (提案額/指定管理料基準額)} × 100

③1%あたりの配点 = {(配点/2)/20}

④管理運営全体の獲得点の割合 = {管理運営全体の獲得点 / (管理運営全体の配点/2)}

<参考>基本点+経費縮減の配点について {①+ (②×③)} ※配点30点の場合

経費縮減率 (%)	20	15	10	5	0
基本点+経費縮減の配点 {①+ (②×③)}	30	26.25	22.5	18.75	15

- ・経費縮減率は最大20%とします。
- ・1%縮減で、基本点に0.75点加算され、最大30点となります。
- ・得点に小数点以下の端数が生じた場合は小数点第3位を四捨五入します。
- ・指定管理料基準額は上限額であることから提案額が指定管理料基準額を上回る場合は失格となります。

■最低基準点について

最低基準点の設定について、業務の質について一定の質を維持する観点から、

- ・選定基準項目のうち「4 応募団体について」と「5 効率性について」を除き、
- ・選定基準項目のうち「1-d. 財務の健全性」の配点のうち50%に当たる点数と、
- ・それ以外の選定基準項目をすべて「普通」とした点数

の合計71点を最低基準点とし、応募者の合計得点がこれに満たない場合は失格とします。

【参考】内訳

1 管理運営全般について		
1-a～c	「普通とした点数」	12点
1-d. 財務の健全性	配点の50%に当たる点数	5点
2 管理について	すべての選定基準項目を「普通」とした点数	30点
3 運営について	すべての選定基準項目を「普通」とした点数	24点
4 応募団体について	除外	0点
5 効率性について	除外	0点
		合計71点

(3) 選定評価委員会委員

委員長	舘山 公	企画部次長
委員	柴田 一史	税務部次長
委員	奈良 英文	経済部次長
委員	中村 敦	農林水産部次長
委員	池田 享誉	青森公立大学准教授
委員	兼平 浩美	東北税理士会青森支部税理士

(4) 選定評価委員会開催日 令和4年10月24日(月)

3 応募団体名 有限会社 皆成建設

4 審査結果

項目	配点	最低基準点	候補者	摘要
1 管理運営全般について(30点)				
a. 管理運営方針	10点	6点	6.67点	施設の設置目的に基づき適正に管理運営していく提案あり
b. 同種の施設管理業務の実績	5点	3点	5.00点	同施設の管理実績あり モニタリング結果直近4年適正
c. 地域や関係団体との連携	5点	3点	3.67点	関係団体との連携提案あり
d. 財務の健全性	10点	5点	10.00点	当期利益、利益剰余金ともに直近3年ともプラス
2 管理について(50点)				
a. 地元雇用への配慮	5点	3点	5.00点	地元雇用率100%
b. 職員等の配置計画	5点	3点	3.67点	経験者や有資格者を配置する提案あり
c. 職員の雇用・労働条件について	5点	3点	4.00点	労働条件の向上に努める提案あり
d. 職員等の研修計画	5点	3点	3.17点	接遇マナー研修等の提案あり
e. 施設管理計画	10点	6点	7.00点	定期巡回を実施し施設の補修、修繕、対策を行い適正に管理する提案あり

令和4年12月14日
都市建設常任委員会
浪岡振興部都市整備課
資 料 2

f. 防犯、防災、緊急時の対応に関する取組	5点	3点	3.50点	防災訓練実施計画あり。緊急連絡網により迅速に対応できる体制とする提案あり
g. 個人情報保護の取扱いに関する取組	5点	3点	3.50点	端末や個人情報書類の保護・保管に関する提案あり
h. 環境保全、負荷低減への取組	5点	3点	3.50点	外灯等のLED化や入居者への共益施設節電の啓発に関する提案あり
i. 福祉に関する取組	5点	3点	3.00点	障がい者の雇用に取り組む提案あり
3 運営について（40点）				
a. 市民の平等な利用を確保するための方針	5点	3点	3.83点	平等な利用の確保に取り組む提案あり
b. 利用者等の要望等の把握と反映方法	5点	3点	3.67点	要望等は記録簿を作成し、生活環境改善や管理運営に活用する提案あり
c. サービス向上の対策	5点	3点	3.67点	サービス向上や苦情への対応に取り組む提案あり
d. 修繕業務の対応	10点	6点	7.00点	迅速な修繕に取り組む提案あり
e. 収納業務への対応	10点	6点	7.33点	現金の適切な保管や収納率向上へ向けた提案あり
f. 不法行為等への対応	5点	3点	3.83点	違法駐車への対応に取り組む提案あり
4 応募団体について（5点）				
本店の所在地	5点	—	5.00点	市内本店
5 効率性について（30点）				
収支計画	30点	—	23.13点	経費の縮減等係る方策あり
合計点	155点	—	119.14点	
最低基準点	—	71点	91.01点	

5 指定管理者候補者

- (1) 名称 有限会社 皆成建設
(2) 住所 青森市浪岡大字銀字杉田147番地1
(3) 代表者 代表取締役 前田 憲秀

6 指定期間 令和5年4月1日から令和10年3月31日まで（5年間）

7 選定理由

- ・応募資格を満たしていること。
- ・「応募団体について」及び「効率性について」を除いた点数（91.01点）が最低基準点（71点）以上を獲得していること。