

広島市市営住宅、広島市市営店舗及び広島市市営住宅等附設駐車場（西部地区）に係る 指定管理者候補の選定について

広島市市営住宅、広島市市営店舗及び広島市市営住宅等附設駐車場（西部地区）について、次のとおり指定管理者候補を選定した。

1 施設の概要

- (1) 施設名及び所在地
 - ア 広島市市営住宅 西区、安佐南区及び佐伯区にある市営住宅（42団地）
 - イ 広島市市営店舗 西区にある市営店舗（6店舗）
 - ウ 広島市市営住宅等附設駐車場 西区、安佐南区及び佐伯区にある市営住宅等附設駐車場（30箇所）
- (2) 設置目的
住宅に困窮する低額所得者に対し、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を低廉な家賃で賃貸すること等により、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

2 募集の概要

- (1) 募集期間
令和元年7月16日～令和元年9月30日
- (2) 申請者 3団体（受付順）
 - ア 株式会社第一ビルサービス（広島市中区大手町五丁目3番12号）
 - イ 株式会社東急コミュニティー（東京都世田谷区用賀四丁目10番1号）
 - ウ 株式会社合人社計画研究所（広島市中区袋町4番31号）

3 都市整備局指定管理者指定審議会（公募市営住宅等施設審査部会）委員

役職	職名	氏名
会長	都市整備局長	中村 純
副会長	都市整備局次長	笹口 良治
委員	経済観光局長	日高 洋
委員	都市整備局指導担当局長	胡麻田 泰江
委員	住宅部長	藤井 泰典
委員	住宅管理・基町地区活性化担当部長	今富 雅夫
委員	税理士	高橋 真理
委員	広島工業大学非常勤講師	細見 恵

4 審査の概要

- (1) 審査の方式
都市整備局指定管理者指定審議会において、指定管理者候補の選定を行った。
審査は、書類及び面接により、各委員が評定を行い、指定管理者候補として選定した。
- (2) 評価基準
 - ア 評価項目・配点

評価項目	配点
【1 市民の平等利用を確保することができること。】 〔評価のポイント〕 ① 正当な理由がなく、入居者等の利用について不当な差別的取扱いをしないため、どのような方策がとられているか。 ② 条例、規則等に基づく平等な市営住宅等の利用について正確に理解しているか。また、適切な対応ができるようになっていくか。	5点
【2 施設効用が最大限に発揮されること。】 〔評価のポイント〕 ① 管理方針は、市営住宅等の設置目的に沿った効率的・効果的な管理が行えるものとなっているか。 ② 事業計画は、管理方針を実現するための具体的な計画となっているか。	35点

【3 事業計画書に沿った管理を安定して行う物的能力、人的能力を有していると認められること。】 〔評価のポイント〕 ① 団体の経営は安定しているか。 ② 市が提示した適正な管理の実施が確保されるようになっているか。 ③ 個人情報等の管理体制は適正か。 ④ 緊急事態等に対応可能な体制になっているか。 ⑤ サービス内容や利用実態に関する実績が適切であるか。	50点
【4 管理経費の縮減】 ① 提案額が上限額を超える場合は、0点とする。 ② 提案額が下限額を下回る場合は、調査の結果、業務が適正に履行されないおそれがあると認められるときは0点とし、適正に履行されると認められるときは満点（10点）とする。 ③ 上記①、②以外の場合は、次の算式により採点する。ただし、その数値が1未満の場合は1点とする。 〔算式〕 $\left[\frac{\text{上限額} - \text{提案額}}{\text{上限額} - \text{下限額}} \times 10 \text{点} \right] \quad \text{小数点第2位を四捨五入}$	10点
合 計	100点

※ 上記評価項目のうちいずれか1項目に「0点」がある場合は、選定の対象外とする。

イ 加減点項目・配点

【1 障害者雇用率の達成】 ① 障害者雇用率が2.2%を超えて3.3%未満の場合は4点加減 ② 障害者雇用率が3.3%以上で4.4%未満の場合は7点加減 ③ 障害者雇用率が4.4%以上の場合は10点加減 ④ 過去2年度分の障害者雇用納付金を1年度分でも滞納していた場合は2点減点	〔 公庫・公団等の特殊法人等の場合は、障害者雇用率を「2.2%→2.5%」「3.3%→3.75%」「4.4%→5.0%」と読み替える。 〕
【2 環境問題への配慮】 ISO 14001 若しくは ISO 14005 又はエコアクション 21 を取得している場合は5点加減	
【3 男女共同参画・子育て支援の推進】 ① 次世代育成支援対策推進法に基づく「一般事業主行動計画」の策定義務があるが策定していない場合は3点減点 ② 次世代育成支援対策推進法に基づく認定を受けている場合は2点加減 ③ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく「一般事業主行動計画」の策定義務があるが策定していない場合は3点減点 ④ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定を受けている場合は2点加減	
【4 地域貢献度】 ① 広島市内に、本店がある場合は4点、本店がなく支店がある場合は2点、その他事業所等がある場合は1点を加減する。 ② 本施設の従事者のうち市内在住者の割合が、8割以上の場合は3点、5割以上で8割未満の場合は2点、2割以上で5割未満の場合は1点を加減する。	
上記の項目の合計得点に0.5を乗じたものを加減点項目全体の得点とする。	

※ ジョイント方式により構成された団体の場合、加減点項目は全社が当該項目に該当する場合に加減し、減点項目は1社でも当該項目に該当する場合に減点する。

※ 【4 地域貢献度】の①については、事業活動を行っている事業所等があれば雇用が創出され、地域経済の活性化につながることから加減している。このため、事業所等の登記を行っている場合であっても、本市が調査した結果、事業活動の実体がないと判断したときは加減しない。

5 審査結果

審査結果は次表のとおりであり、株式会社第一ビルサービスを指定管理者候補として選定した。

申請者	株式会社第一ビルサービス	株式会社東急コミュニティー	株式会社合人社計画研究所
評価項目 1	4.2点	3.8点	4.2点
評価項目 2	32.7点	31.0点	27.5点
評価項目 3	38.3点	39.0点	26.8点
評価項目 4	1.0点	1.0点	1.5点
計 (A)	76.2点	74.8点	60.0点
加減点	項目 1	10.0点	4.0点
	項目 2	5.0点	0.0点
	項目 3	2.0点	4.0点
	項目 4	7.0点	4.0点
	計×1/2 (B)	12.0点	6.0点
合計得点 (A+B)	88.2点	80.8点	71.0点
◎ 指定管理料上限額 20億3,960万3千円 ◎ 指定管理料提案額 株式会社第一ビルサービス 20億3,861万2千円、 株式会社東急コミュニティー 20億2,924万5千円、 株式会社合人社計画研究所 19億9,836万1千円			

※ 指定管理料上限額及び指定管理料提案額に係る消費税及び地方消費税の税率は10%で算出している。

6 指定期間

令和2年4月1日～令和7年3月31日

参 考

<指定管理者候補となった株式会社第一ビルサービスの加減点項目の内訳>

加減点項目		取組状況	得点	備 考
障害者雇用率の達成	① 障害者雇用率【法定雇用率（2.2%）】	4.49%	10点	障害者の雇用義務有り
	② 過去2年度分の障害者雇用納付金を1年度分でも過去に滞納していた場合	非該当	0点	
環境問題への配慮	ISO 14001 若しくは ISO 14005 又はエコアクション21の取得	有 (ISO 14001)	5点	
男女共同参画・子育て支援の推進	① 次世代育成支援対策推進法に基づく「一般事業主行動計画」の策定	策定済	0点	策定義務有り
	② 次世代育成支援対策推進法に基づく認定	無	0点	
	③ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく「一般事業主行動計画」の策定	策定済	0点	策定義務有り
	④ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定	有	2点	
地域貢献度	① 広島市内に、	本店がある場合	該当	4点
		本店がなく支店がある場合	—	—
		その他事業所等がある場合	—	—
	② 本施設の従事者のうち市内在住者の割合が、	8割以上の場合	該当	3点
		5割以上で8割未満の場合	—	—
		2割以上で5割未満の場合	—	—
合計			24点	
得点（合計×1/2）			12点	