

# 県営住宅（県北地区）の指定管理候補者の選定について

宮崎県県土整備部建築住宅課

## 1 施設の概要

|           |   |      |      |      |
|-----------|---|------|------|------|
| 施設の名称     | 県営住宅（日向、延岡土木事務所、西臼杵支庁管内 27 団地 2, 189 戸）               |      |      |      |
| 設置目的      | 住宅に困窮する低額所得者の居住の安定                                    |      |      |      |
| 施設概要      | 別紙のとおり  |      |      |      |
| 主な施設利用状況  | 指 標   | R2年度 | R3年度 | R4年度 |
|           | 入居募集戸数<br>（定期）<br>（単位：戸）                              | 101  | 98   | 96   |
|           | 応募者数<br>（定期）<br>（単位：人）                                | 282  | 238  | 210  |
|           | 入居戸数<br>（定期）<br>（単位：戸）                                | 54   | 76   | 39   |
|           | 入居戸数<br>（随時）<br>（単位：戸）                                | 38   | 31   | 34   |
|           | 入居戸数<br>（合計）<br>（単位：戸）                                | 92   | 107  | 73   |
|           | ※ 定期募集：空き住戸について年 4 回実施<br>随時募集：定期募集で入居に至らなかった住戸について実施 |      |      |      |
| 現在の管理運営方法 | 延岡日向宅建協同組合が、指定管理者として管理運営を行っている。                       |      |      |      |

## 2 指定管理者公募の概要

|               |   |
|---------------|---|
| 募集期間          | 令和 5 年 7 月 3 日～令和 5 年 9 月 4 日   |
| 指定管理者が行う業務の概要 | 県営住宅に関する以下の業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県営住宅の入居及び明渡しの手続に関する業務</li> <li>・ 家賃及び駐車場の使用料の収納に関する業務</li> <li>・ 県営住宅等の維持及び保全に関する業務</li> <li>・ その他県営住宅等の管理に関して知事が必要と認める業務</li> </ul> |
| 施設の管理運営の基本方針  | 指定管理者は、県営住宅等の管理運営業務について、公営住宅法、宮崎県営住宅の設置及び管理に関する条例等の趣旨に則り、利用者サービスの向上と経費の縮減、業務の効率化を図りつつ、適切な管理水準を確保すること。   |

|                    |  |
|--------------------|--|
| 指定管理者の<br>選定基準     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住民の平等な利用が確保されること。</li> <li>・ 事業計画書の内容が、県営住宅等の効用を最大限に発揮することができるものであること。</li> <li>・ 管理に係る経費の縮減が図られるものであること。</li> <li>・ 事業計画書の内容を着実に実施するために必要な経理的基礎及び管理に関する能力を有するものであること。</li> <li>・ 地域への貢献等が図られているものであること。</li> </ul> |
| 指定期間               | 令和6年4月1日～令和11年3月31日（5年間）   |
| 指定管理料基準価格<br>（上限額） | 年額69,506千円（5年間で347,530千円）  |

### 3 審査方法等

|                        |  |                                   |
|------------------------|--|-----------------------------------|
| 審査の流れ                  | <p>（書類審査）</p> <p>提出された申請書等について、県が募集要領に示した資格要件の適否を審査する。</p>   |                                   |
|                        | <p>（指定管理候補者選定委員会による審査）</p> <p>外部委員のみで構成する指定管理候補者選定委員会を開催する。選定委員会では、書類審査を通過した申請者を対象に、申請者のプレゼンテーション及び委員によるヒアリングを行い、審査を実施する。</p>      |                                   |
|                        | <p>（指定管理候補者選定会議による確認）</p> <p>県の施設所管部局等で構成する指定管理候補者選定会議を開催する。選定会議では、選定委員会の審査結果を、施設所管課において選定基準等に基づき評価した結果と照らし合わせ、指定管理候補者案の確認を行う。</p> |                                   |
|                        | <p>※指定管理候補者選定会議の確認後、県が指定管理候補者を選定する。</p>  |                                   |
| 指定管理候補者<br>選定委員会<br>委員 | 委員長  | 三宮 基裕（九州保健福祉大学社会福祉学部教授）           |
|                        | 委員   | 永野 正規（公認会計士）                      |
|                        |  | 栗野 晃成（社会福祉法人宮崎県社会福祉協議会<br>地域福祉部長） |
|                        |  | 工藤 俊一（延岡市都市建設部建築住宅課長）             |
|                        |  | 佐藤 安代（一ヶ岡団地入居者）                   |
| 指定管理候補者<br>選定会議<br>委員  | 議長   | 県土整備部長                            |
|                        | 副議長  | 県土整備部次長（総括）                       |
|                        | 委員   | 県土整備部次長（都市計画・建築担当）                |
|                        |  | 管理課長                              |
|                        |  | 建築住宅課長                            |
|                        | 人事課行政改革推進室長  |                                   |

| 審査項目・配点                                    | 選定基準                 | 審査項目                                       | 配点                |
|--|----------------------|--|-------------------|
|  | ①住民の<br>平等な利<br>用の確保 |  | 県営住宅の管理運営に関する基本方針 |
|  |                      | 県が示した管理の基準に対する理解及び対応                       |                   |
| ②公の施<br>設の効用<br>を最大限<br>に発揮す<br>る事業計<br>画  |                      | 県営住宅に関する利用者サービスの向上に関する<br>提案               | 30                |
|  |                      | 県営住宅の設置目的の理解と課題の認識及び指定<br>管理者の業務に対する意欲     |                   |
|  |                      | 県営住宅の入居率の向上に関する提案                          |                   |
|  |                      | 県営住宅の維持管理の適格性                              |                   |
|  |                      | 利用者満足度の把握や苦情・要望対応、運営改善<br>への反映             |                   |
| ③経費の<br>縮減等                                |                      | 指定期間内の指定管理料の基準価格（年額・総<br>額）に対する提案額         | 20                |
|  |                      | 業務遂行のための適切な経費の積算                           |                   |
|  |                      | 管理業務の効率化と経費の縮減に関する考え方・<br>提案               |                   |
|  |                      | 維持保全業務の効率化と経費の縮減に関する考え<br>方・提案             |                   |
| ④事業計<br>画を着実<br>に実施す<br>るための<br>管理運営<br>能力 |                      | 県営住宅の管理に必要な体制の確保（適正な組<br>織、人員配置、責任体制、能力育成） | 30                |
|  |                      | 継続的に安定した運営が可能な財政的基盤（経営<br>状況）              |                   |
|  |                      | 過去の類似業務の実績、評価                              |                   |
|  |                      | 個人情報保護及び情報公開への対応                           |                   |
|  |                      | 安全管理、危機管理への対応やリスク管理の具体<br>的な対応策            |                   |
| ⑤地域へ<br>の貢献等                               |                      | 地域経済への配慮、障がい者の就労支援への対応                     | 10                |
|  |                      | 環境保全への対応                                   |                   |
|  |                      | 入居者と地域及び福祉サービスとの連携への対応                     |                   |
|  |                      | 団地自治会の活性化の支援及び団地自治会との連<br>携                |                   |
|  | 合 計                  |  | 100               |

#### 4 審査結果等

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| <p>申請者（応募者）</p> | <p>県北住宅管理センター（グループ申請）<br/>         代表団体：一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会<br/>         構成団体：延岡日向宅建協同組合</p>   |  |
| <p>審査結果</p>     | <p>書類審査を行った結果、申請者は資格要件を満たしていると認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理候補者選定委員会を令和5年10月4日に開催し、書類審査を通過した申請者のプレゼンテーション及び委員によるヒアリングを実施し、審査を行った。</li> <li>・ 審査結果は次のとおりであり、最低基準点（委員合計500点満点の6割（300点））以上である。<br/>             県北住宅管理センター：395点</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理候補者選定会議を令和5年10月11日に開催し、選定委員会の審査結果を、施設所管課において選定基準等に基づき評価した結果と照らし合わせ、指定管理候補者案の確認を行った。</li> <li>・ 選定会議の確認結果は次のとおりであり、最低基準点（100点満点の6割（60点））以上である。<br/>             県北住宅管理センター：74点</li> </ul> |  |
| <p>選定結果</p>     | <p>指定管理候補者</p>  | <p>県北住宅管理センター<br/>         代表団体：一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会<br/>         構成団体：延岡日向宅建協同組合</p>  |
|                 | <p>選定理由</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 選定委員会の審査及び選定会議の確認の結果が、最低基準点以上であったこと。</li> <li>・ 事業計画や実績等から判断して、施設の管理運営を適正かつ着実に実施する能力を有していると認められること。</li> </ul> <p>&lt;優れた提案内容&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 窓口開設時間の拡大</li> <li>・ 窓口開設時間外の緊急連絡先をステッカーにして全住戸に配付</li> <li>・ 入居相談等に係るフリーダイヤルの設置</li> <li>・ 収入申告手続に係る高齢者等への出張サポート</li> <li>・ 職員に対する研修機会の充実</li> </ul> |

## (別紙)施設概要

| 土木事務所等   | 番号       | 団地名  | 所在地                   | 棟数   | 管理戸数  | 管理<br>駐車場数 |
|----------|----------|------|-----------------------|------|-------|------------|
| 日向土木事務所  | 1        | 沖の下B | 日向市大字財光寺3120番地1       | 1    | 20    | 20         |
|          | 2        | 三ツ枝B | 日向市大字財光寺3612番地4       | 9    | 252   | 104        |
|          | 3        | 古城ヶ鼻 | 日向市大字富高6960番地5        | 4    | 15    | 24         |
|          | 4        | 塩見川西 | 日向市比良町1丁目47番地         | 4    | 72    | 72         |
|          | 5        | 日知屋東 | 日向市大字日知屋16263番地       | 5    | 84    | 91         |
|          | 6        | 川路   | 日向市大字財光寺6547番地3       | 5    | 112   | 112        |
|          | 7        | 土橋   | 東臼杵郡門川町大字門川尾末2807番地1  | 3    | 12    | 0          |
|          | 8        | 下水流  | 東臼杵郡門川町上町4丁目24番地      | 3    | 40    | 40         |
|          | 9        | 本村   | 東臼杵郡門川町大字門川尾末2124番地   | 8    | 23    | 24         |
|          | 10       | 平城   | 東臼杵郡門川町平城西5番1号        | 9    | 77    | 64         |
|          | 11       | 加草   | 東臼杵郡門川町大字加草1581番地7    | 3    | 54    | 54         |
|          | 12       | 宮ヶ原  | 東臼杵郡門川町宮ヶ原5丁目31番地     | 2    | 36    | 36         |
|          | 日向土木事務所計 |      |                       | 12団地 | 56    | 797        |
| 延岡土木事務所  | 1        | 三ツ瀬  | 延岡市三ツ瀬町2丁目6番地1        | 2    | 28    | 0          |
|          | 2        | 野田   | 延岡市野地町6丁目5423番地       | 2    | 50    | 0          |
|          | 3        | 塩浜   | 延岡市塩浜町2丁目1856番地1      | 8    | 111   | 0          |
|          | 4        | 野田第2 | 延岡市野田町1845番地1         | 5    | 16    | 0          |
|          | 5        | 一ヶ岡  | 延岡市北一ヶ岡3丁目10番         | 23   | 555   | 607        |
|          | 6        | 共栄   | 延岡市共栄町71番地8           | 4    | 64    | 64         |
|          | 7        | 昭和   | 延岡市昭和町2丁目2233番地       | 3    | 60    | 0          |
|          | 8        | 浜町   | 延岡市浜町554番地2           | 5    | 136   | 0          |
|          | 9        | 大貫東  | 延岡市大貫町3丁目945番地        | 5    | 114   | 0          |
|          | 10       | 土々呂  | 延岡市土々呂町5丁目1524番地1     | 2    | 32    | 32         |
|          | 11       | 希望ヶ丘 | 延岡市野地町6丁目5354番地4      | 3    | 58    | 58         |
|          | 12       | 塩浜南  | 延岡市塩浜町2丁目1813番地1      | 2    | 24    | 24         |
|          | 13       | 塩浜西  | 延岡市沖田町2241番地7         | 4    | 60    | 60         |
| 延岡土木事務所計 |          |      | 13団地                  | 68   | 1,308 | 845        |
| 西臼杵支庁    | 1        | 田口野  | 西臼杵郡高千穂町大字三田井939番地8   | 4    | 50    | 50         |
|          | 2        | 西町   | 西臼杵郡高千穂町大字三田井1195番地13 | 1    | 34    | 37         |
|          | 西臼杵支庁計   |      |                       | 2団地  | 5     | 84         |
| 合 計      |          |      |                       | 129  | 2,189 | 1,573      |