

指定管理者の指定について

【議案第 146・147 号関係】

環境建設常任委員会
令和 7 年 12 月 18 日
建築部住環境政策課
議案第 146・147 号

資料 1

市営住宅及び共同施設概要

ブロック別 住宅及び駐車場の数

令和 8 年 4 月 1 日予定

	議案第 146 号	議案第 147 号	合計
	A ブロック (北区、東区)	B ブロック (中央区、江南区、秋葉区、南区、西区、西蒲区)	
市営住宅数	19 住宅	43 住宅	62 住宅
市営住宅戸数	3,468 戸	2,695 戸	6,163 戸
駐車場数	23 か所	29 か所	52 か所
駐車場台数	1,945 区画	1,611 区画	3,556 区画

指定管理者候補者の選定結果について

A ブロック

施設名	新潟市営住宅及び共同施設（Aブロック）	区分	公募
所在地	新潟市北区及び東区		
施設の概要	新潟市北区及び東区内の19住宅/3,468戸及び駐車場1,945区画		
指定管理者 申請者 評価会議	委員 安藤 孝之 (社会保険労務士) 委員 内山 智絵 (公認会計士) 委員 三科 俊 (弁護士) 委員 黒野 弘靖 (新潟大学工学部准教授) 委員 佐藤 正見 (民生委員)		
指定管理者 (候補者)	大成有楽・三愛ビル管理共同企業体 代表者 大成有楽不動産株式会社 マンション管理事業本部 都市圏事業部 都市圏事業部長 岡部 健一 住 所 新潟市中央区八千代1丁目4番16号		
指定期間 (予定)	令和8年4月1日～令和13年3月31日		
選定理由	<p>指定管理者候補者の選定にあたっては、1団体から応募があり、新潟市営住宅及び共同施設指定管理者申請者評価会議において、上記応募者から提出を受けた事業計画書等の資料により、事業計画、事業提案、収支計画およびプレゼンテーション等をもとに、選定基準に基づき評価を行った。</p> <p>その後、評価会議における評価結果を参考に総合的に検討した結果、</p> <ul style="list-style-type: none"> 専門の督促係を配置し、家賃及び駐車場使用料の収納率向上に向けた取り組みが評価できること。 災害や事故発生時において、代表会社が保有するコールセンターとの連携や、大規模災害に備えた人員配備などリスクに対応できる体制が評価できること。 平成19年度から、新潟市営住宅及び共同施設の指定管理業務を担ってきた実績を踏まえ、今後も安定した管理運営が期待できること。 <p>などの理由により、指定管理者としての業務遂行能力を有すると認められるため、指定管理者候補者に選定することとした。なお、候補者選定の参考とした評価会議における評価結果は、別表のとおりである。</p>		
現在の指定管理 状況との主な 変更点	維持修繕に係る材料費などが物価高騰する中、職員の技術力を向上させ、自前で対処できる修繕工事の範囲を拡大することで、管理経費の削減を図る。		
スケジュール	第1回評価会議 令和7年6月9日 ※募集要項・仕様書・評価項目の決定 募集要項等配布 令和7年7月1日～令和7年9月1日 公募説明会 令和7年7月16日 質問受付 令和7年7月1日～令和7年7月25日 応募受付 令和7年7月1日～令和7年9月5日 第2回評価会議 令和7年9月29日 ※申請者プレゼンテーション・評価 今後、市議会での審議・議決を経て、指定管理者に指定される。		

B ブロック

施設名	新潟市営住宅及び共同施設（Bブロック）	区分	公募
所在地	新潟市中央区、江南区、秋葉区、南区、西区及び西蒲区		
施設の概要	新潟市中央区、江南区、秋葉区、南区、西区及び西蒲区内の43住宅/2,695戸及び駐車場1,611区画		
指定管理者 申請者 評価会議	委員 安藤 孝之 (社会保険労務士) 委員 内山 智絵 (公認会計士) 委員 三科 俊 (弁護士) 委員 黒野 弘靖 (新潟大学工学部准教授) 委員 佐藤 正見 (民生委員)		
指定管理者 (候補者)	株式会社新潟ビルサービス 代表者 代表取締役社長 鈴木 英介 住 所 新潟市中央区上大川前通9番町1262番地3		
指定期間 (予定)	令和8年4月1日～令和13年3月31日		
選定理由	<p>指定管理者候補者の選定にあたっては、1団体から応募があり、新潟市営住宅及び共同施設指定管理者申請者評価会議において、上記応募者から提出を受けた事業計画書等の資料により、事業計画、事業提案、収支計画およびプレゼンテーション等をもとに、選定基準に基づき評価を行った。</p> <p>その後、評価会議における評価結果を参考に総合的に検討した結果、</p> <ul style="list-style-type: none"> データベース化された故障履歴を基に、設備の不具合等の早期発見に繋げる「予防保全」の維持管理により、修繕を未然に防ぐ取組みが評価できること。 入居者等からの苦情、相談等に的確に対応できる体制を整えているほか、本社の集中管理センターと連携した、24時間体制の緊急連絡対応が評価できること。 平成19年度から新潟市営住宅及び共同施設の指定管理業務を担ってきた実績を踏まえ、今後も安定した管理運営が期待できること。 <p>などの理由により、指定管理者としての業務遂行能力を有するとして、指定管理者候補者に選定することとした。なお、候補者選定の参考とした評価会議における評価結果は、別表のとおりである。</p>		
現在の指定管理 状況との主な 変更点	入居者の高齢化に伴い、修繕以外の日常生活に関する相談にも対応できるよう、地域包括支援センターとの連携を強化・拡充して円滑な支援を図る。		
スケジュール	第1回評価会議 令和7年6月9日 ※募集要項・仕様書・評価項目の決定 募集要項等配布 令和7年7月1日～令和7年9月1日 公募説明会 令和7年7月16日 質問受付 令和7年7月1日～令和7年7月25日 応募受付 令和7年7月1日～令和7年9月5日 第2回評価会議 令和7年9月29日 ※申請者プレゼンテーション・評価 今後、市議会での審議・議決を経て、指定管理者に指定される。		

A ブロック

【参考】現指定管理期間の評価（令和3年4月～令和8年3月）

指定管理者	大成有楽・三愛ビル管理共同企業体
総評	市営住宅の管理運営に良好なサービス提供を継続している。入居希望者のニーズに合わせて適切な案内が行えており、入居者からの要望や苦情に対し、公平・公正に対応し市との情報連携も適切に行えていた。施設管理においては、施設の老朽化が進む中、早期に修繕を行うとともに、市営住宅管理人と連携し、保守点検業務を年次計画どおりに実施しており、指定管理者として優良と評価する。

B ブロック

【参考】現指定管理期間の評価（令和3年4月～令和8年3月）

指定管理者	株式会社新潟ビルサービス
総評	市営住宅の管理運営に良好なサービス提供を継続している。入居者からの要望や苦情に対し、真摯に傾聴し適切なサービス提供が行えていた。住宅火災や大規模な地震の発生時には、被災した市営住宅設備の修繕・復旧や被災者への住戸提供についても、市と連携しながら適切に行えていた。日頃の施設管理においても、多様化する入居者からの修繕要望に対し、丁寧かつ迅速に対応しており、指定管理者として優良と評価する。

別表（評価結果）

	選定基準	評価項目	配点	候補者
評価表による評価	法人の評価	法人の経営理念、市営住宅管理運営の基本方針等	20点	15.6
		個人情報保護関係	5点	3.6
		環境保護・社会貢献活動関係	5点	3.8
		人材育成関係	5点	3.4
	施設管理の評価	実績・ノウハウ等	5点	4.2
		地域経済振興及び雇用確保の取組み	10点	7.6
		施設点検の実施体制	5点	4.0
	運営・対応の評価	要望や苦情に対する対応・緊急対応	15点	11.2
		災害・事故発生時の対応、事故防止対策	10点	8.0
		従事者の雇用・労働条件	7点	4.6
		賃金水準スライドの反映方法	3点	2.2
		ワーク・ライフ・バランス等を推進する取組み	5点	3.8
		予算範囲内の適切な執行	5点	3.6
	合 計		100点	75.6
評価表以外の評価	市内中小企業者等への加点		-	3.0
	合 計		-	78.6

※点数は、評価会議の委員5名の平均

別表（評価結果）

	選定基準	評価項目	配点	候補者
評価表による評価	法人の評価	法人の経営理念、市営住宅管理運営の基本方針等	20点	16.2
		個人情報保護関係	5点	3.8
		環境保護・社会貢献活動関係	5点	4.0
		人材育成関係	5点	4.0
	施設管理の評価	実績・ノウハウ等	5点	4.2
		地域経済振興及び雇用確保の取組み	10点	8.0
		施設点検の実施体制	5点	4.4
	運営・対応の評価	要望や苦情に対する対応・緊急対応	15点	12.6
		災害・事故発生時の対応、事故防止対策	10点	8.0
		従事者の雇用・労働条件	7点	4.9
		賃金水準スライドの反映方法	3点	2.3
		ワーク・ライフ・バランス等を推進する取組み	5点	4.0
		予算範囲内の適切な執行	5点	3.8
	合 計		100点	80.2
評価表以外の評価	市内中小企業者等への加点		-	5.0
	合 計		-	85.2

※点数は、評価会議の委員5名の平均

新潟市営住宅及び共同施設指定管理者申請者 事業計画書概要

評価項目	大成有楽・三愛ビル管理共同企業体(A ブロック)	株式会社新潟ビルサービス(B ブロック)																		
1. 事業者の概要	<p><大成有楽不動産株式会社></p> <table border="1"> <tr><td>設立</td><td>昭和46年10月1日</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>3,322人（正職員1,252人、臨時及びパート2,070人）※R7.7.1現在</td></tr> <tr><td>主な事業内容</td><td>建物・施設の維持運営管理、警備、不動産開発、賃貸、マンション開発・管理、リニューアル 外</td></tr> </table> <p><株式会社三愛ビル管理></p> <table border="1"> <tr><td>設立</td><td>昭和42年8月31日</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>445人（正職員55人、臨時及びパート390人）※R7.7.1現在</td></tr> <tr><td>主な事業内容</td><td>建築物管理業務（環境衛生管理業務、設備管理業務、清掃業務、保安警備業務 外）</td></tr> </table>	設立	昭和46年10月1日	従業員数	3,322人（正職員1,252人、臨時及びパート2,070人）※R7.7.1現在	主な事業内容	建物・施設の維持運営管理、警備、不動産開発、賃貸、マンション開発・管理、リニューアル 外	設立	昭和42年8月31日	従業員数	445人（正職員55人、臨時及びパート390人）※R7.7.1現在	主な事業内容	建築物管理業務（環境衛生管理業務、設備管理業務、清掃業務、保安警備業務 外）	<p><株式会社新潟ビルサービス></p> <table border="1"> <tr><td>設立</td><td>昭和31年8月1日</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>1,830人（正職員474人、臨時及びパート1,356人）※R7.9.1現在</td></tr> <tr><td>主な事業内容</td><td>建築物及び施設の維持管理・運営、廃棄物の収集・運搬、建築物及び建築設備の設計・施工・管理 外</td></tr> </table>	設立	昭和31年8月1日	従業員数	1,830人（正職員474人、臨時及びパート1,356人）※R7.9.1現在	主な事業内容	建築物及び施設の維持管理・運営、廃棄物の収集・運搬、建築物及び建築設備の設計・施工・管理 外
設立	昭和46年10月1日																			
従業員数	3,322人（正職員1,252人、臨時及びパート2,070人）※R7.7.1現在																			
主な事業内容	建物・施設の維持運営管理、警備、不動産開発、賃貸、マンション開発・管理、リニューアル 外																			
設立	昭和42年8月31日																			
従業員数	445人（正職員55人、臨時及びパート390人）※R7.7.1現在																			
主な事業内容	建築物管理業務（環境衛生管理業務、設備管理業務、清掃業務、保安警備業務 外）																			
設立	昭和31年8月1日																			
従業員数	1,830人（正職員474人、臨時及びパート1,356人）※R7.9.1現在																			
主な事業内容	建築物及び施設の維持管理・運営、廃棄物の収集・運搬、建築物及び建築設備の設計・施工・管理 外																			
2. 経営理念及び市営住宅管理運営上の基本方針	<p><経営理念></p> <p>大成有楽不動産株式会社 「人がいきいきとする環境を創造する」 株式会社三愛ビル管理 「技術と信頼のサービス会社を目指し、お客様の立場に立って最高の仕事をしよう」</p> <p><市営住宅運営方針></p> <ol style="list-style-type: none"> 安全・安心・快適な住環境の提供 公平・公正な対応と多様性の尊重 徹底した個人情報の保護と漏洩防止 環境への配慮と業務の効率化、無駄のないコスト運営 	<p><経営理念></p> <ul style="list-style-type: none"> 新潟の舞台裏を支えて新潟の人を守る、ビルを活かす、新潟になくてはならない企業 「その気持ちに応えたい」という心から溢れるサービスで新鮮な感動を届け、末永くお付き合いできる企業 <p><市営住宅運営方針></p> <ol style="list-style-type: none"> すべての利用者に対して『偏りなく』『公平であり』『公正である』こと、公共施設として透明性の高い管理運営を行う 管理運営業務にかかる関連諸規定を厳守し、『的確に』『誤りなく』行う 入居者の目線に立ったきめ細やかなサービスの提供と、適切な管理に徹した運営を行う 家族の絆、子どもの成長、老後の安定のために、安心と安定の安らぎある居住空間を提供する 新潟に根をおろした企業として、賃貸住宅の管理にとどまらず社会福祉の増進に寄与する 																		
3. 効率的・効果的な運営と市民サービスの向上	<p>(大成有楽不動産株式会社)</p> <ol style="list-style-type: none"> 入居率向上に向けた助言・提案 使用料の督促や催告、納付指導の確実な実施 市営住宅万代サービスセンターの継続 <p>(株式会社三愛ビル管理)</p> <p>賃貸マンション経営や民間賃貸マンションの清掃・設備・緊急対応など幅広いメンテナンスで得たノウハウの有効活用による市営住宅の管理や市民サービスの向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理業務：平成19年より4期18年間、市営住宅Bブロックの管理運営業務を担当 市民サービス向上： <ol style="list-style-type: none"> 集中管理センターを始めとした本社職員との連携で、迅速で柔軟な対応を実現 入居者の目線に立った住民に寄り添う細やかなサービスの提供 入居者が安心・安全・快適に過ごせるよう、築いてきた知識・経験を市民サービスの向上に活かした運営を実施 																		
4. 管理経費削減の取組み	<p><大成有楽不動産株式会社></p> <ol style="list-style-type: none"> 現スタッフ継続による人件費の抑制 各職員が互いにカバーし合える体制による人件費の抑制 効率の良い巡回ルートによる事務費の削減 入居者宛送付文書の巡回時配達による事務費の削減 職員の技術力向上による自前修繕範囲拡張による修繕費の削減 <p><株式会社三愛ビル管理></p> <ol style="list-style-type: none"> 現スタッフ継続による人件費の抑制 各職員が互いに役割を補い合う体制による人件費の抑制 職員の技術力向上による自前の簡易修繕推進による修繕費削減 	<ul style="list-style-type: none"> 豊富な指定管理実績と維持管理業務のノウハウを活かした管理経費の削減 予防保全を基本とした維持管理業務を行うことで、不具合を早期発見、突発的な費用の発生を抑制し、全体的な補修費用の削減と平準化を生み出す 緊急修繕業務や経理処理等、本社のバックアップ体制の構築により、サービスの低下につながらない経費削減を実現 																		

評価項目	大成有楽・三愛ビル管理共同企業体(A ブロック)	株式会社 新潟ビルサービス(B ブロック)																				
5. 個人情報保護	<ul style="list-style-type: none"> 市支給パソコンなどの情報端末機の利用、および管理システムへのアクセス権限は、所長、督促係、事務係に限定 個人情報に関する書類はキャビネットなどに施錠保管 	<ul style="list-style-type: none"> プライバシーマーク取得企業として責任ある管理を実施 書類の保管方法の徹底や、PC・USB の持ち出し禁止等のハード面の取組みとマニュアルや規定等に基づく教育によるソフト面の強化に取り組む 																				
6. 環境保護・社会貢献活動の方針と実績	<p>方針：環境配慮型社会の形成を目指した環境保護活動の推進 実績：ZEH-Mの分譲、エコキャップ運動、災害支援金、災害時の復旧活動、地域の清掃活動</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「SDGs」への取組み、白山サービスセンターとしての省エネ・3R の取組み 「緑化推進プロジェクト」「職場体験」等 																				
7. 人材育成の体制や研修計画	<p>体制：職員のスキルアップ等を目的とする計画的な研修等 計画：接遇研修、eラーニング(情報セキュリティ等)、職場環境改善のための研修(ハラスメント防止等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ビジネスマナー等の基本的研修を、新任から責任者向けと段階を踏んで実施 特別研修は「安全関連の研修」と「接遇関連」「設備関連」の研修に加え、「自己評価チェックシート」も活用して必要な見直し 																				
8. 施設の修繕及び保守管理に関する実績・提案	<p><実績></p> <ul style="list-style-type: none"> 2021年度～2025年度の主な賃貸住宅における修繕実績あり <p><提案></p> <ul style="list-style-type: none"> 有資格者又は実務経験者の専門的知識を生かした適正な修繕と補修 空家修繕における調査作成時間短縮と標準化、予算作成の容易化 居住環境のレベル向上への対応 	<p><実績></p> <ul style="list-style-type: none"> 保守点検業務の資格を有する多くの技術者を擁し、県内の多くの建物で実績がある。市営住宅においても必要な施設修繕・保守点検業務を自社で実施可能 <p><提案></p> <ul style="list-style-type: none"> ビルメンテナンス業としてのノウハウと経験豊富な本社職員、100社余りの協力業者との連携で、迅速で丁寧な修繕・保守を実施 																				
9. 地域経済振興及び雇用確保の取組み	<ul style="list-style-type: none"> 新潟市内在住者の優先雇用 優先して新潟市競争入札参加者名簿等登録業者からの業者選定 	<ul style="list-style-type: none"> 積極的な地元採用→新潟地域の消費活動の活性化→地域経済の循環を促進 契約中の中小企業 71社(電気、建築等) 																				
10. 施設点検の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 巡回係 2名による月 1回以上の点検 劣化箇所の進行具合や危険度の確認 危険箇所発見時の立入防止措置、入居者の安全確保、市への報告、修復見積提出支援 	<ul style="list-style-type: none"> 不具合の確認方法：「週 1回の水質検査時」「月 1回の給水設備点検時」「設備員の巡回時」「管理人や住人からの指摘」 危険箇所等発見時の対応：自社で応急処理をしたうえで、迅速に施工可能な業者を選定(または自社修繕) 																				
11. 要望や苦情等に対する対応方法・運営体制	<ul style="list-style-type: none"> 相手の人権および人格を尊重し、公平・公正な判断を基に対応 営業時間外はコールセンターに自動転送。係員が要望あるいは苦情の内容をサービスセンターに送信し、翌営業日に対応 入居者の未納・滞納の状況に応じ、督促係が中心となり粘り強く対応 	<ul style="list-style-type: none"> 相手の話をしっかりと丁寧に伺うことを基本とし、内容がセンシティブなこともあるので相手の立場に立って慎重に対応。すべての案件について、誠意をもって速やかに対応 滞納の原因を確認し、事由に応じて家賃減免の手続や低家賃住宅への住替えを案内 																				
12. 緊急な修繕等の対応方法・受付体制	<ul style="list-style-type: none"> ライフラインである電気設備や給排水衛生設備のトラブルに対し、複数の協力業者による 24 時間 365 日対応できる体制を構築 	<ul style="list-style-type: none"> 夜間・休日は集中管理センターが受付を行い設備担当につなぐ。現場確認・初期対応を行い、自社施工または契約業者へ発注し対応 																				
13. 災害・事故発生時の対応、事故防止対策	<ul style="list-style-type: none"> 当企業体の代表団体では、「災害時における事業継続計画（BCP）」を策定。大規模災害が発生した場合、本社に災害対策総本部、各支店・各事業部に災害対策本部を設置 営業時間外は、代表団体のコールセンターが通報を受け付け、直ちに緊急電話当番に連絡 緊急電話当番はサービスセンター職員の交替制 	<ul style="list-style-type: none"> 「危機発生時対応マニュアル」に基づき、関係機関への報告・連携により、被害拡大防止に向けて対応。24時間 365 日体制の集中管理センターで、緊急事態に常時対応できる体制を構築 能登半島地震では空き住戸の選定・修繕を実施、被災者 23世帯が入居 防災関連の文書の掲示や配布で防災意識や事故防止を高める広報活動を実施 																				
14. 従業員の雇用・労働条件	<ul style="list-style-type: none"> サービスセンター：所長 1名、事務係 2名、巡回係 2名、修繕係 1名、督促係 1名（すべて正職員） 	<ul style="list-style-type: none"> 全職員を正社員として雇用し、職場環境の安定を図る(センター長 1名、副センター長兼設備担当 1名、受付・事務職員 3名、設備担当チーフ 1名、設備担当職員 2名) 																				
15. 賃金水準スライドの反映方法	<ul style="list-style-type: none"> 原則、市が示す変動率分の対象職員の給与・賞与等への反映 	<ul style="list-style-type: none"> 「賃金水準スライド方式」の職員への周知 賃金の適正なベースアップの実施 																				
16. ワーク・ライフ・バランスの推進	<ul style="list-style-type: none"> 働きやすい職場の確保を目指し、多様な働き方を尊重し、健康支援、働き方改革の推進、仕事と育児・介護の両立支援のための各種施策とその実施 	<ul style="list-style-type: none"> 令和 7 年現在の女性雇用率 63.7%、70 代以上の雇用数 269 名 「子どもの看護休暇」「介護休暇」の対象者の範囲や期間延長等の社内規則を変更 																				
17. 支出計画	<table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th><th>提案額</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人件費</td><td>35, 794</td></tr> <tr> <td>保守点検費</td><td>36, 651</td></tr> <tr> <td>事務費</td><td>18, 735</td></tr> <tr> <td>計</td><td>91, 180</td></tr> </tbody> </table> <p>※単位：千円</p>	科目	提案額	人件費	35, 794	保守点検費	36, 651	事務費	18, 735	計	91, 180	<table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th><th>提案額</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人件費</td><td>35, 362</td></tr> <tr> <td>保守点検費</td><td>48, 866</td></tr> <tr> <td>事務費</td><td>16, 943</td></tr> <tr> <td>計</td><td>101, 158</td></tr> </tbody> </table>	科目	提案額	人件費	35, 362	保守点検費	48, 866	事務費	16, 943	計	101, 158
科目	提案額																					
人件費	35, 794																					
保守点検費	36, 651																					
事務費	18, 735																					
計	91, 180																					
科目	提案額																					
人件費	35, 362																					
保守点検費	48, 866																					
事務費	16, 943																					
計	101, 158																					