

市営住宅指定管理者事業計画の比較(Bブロック)

評価項目	株式会社新潟ビルサービス	次点																																																																																
1. 事業者の概要	<table border="1"> <tr><td>設立</td><td>昭和31年8月1日</td></tr> <tr><td>資本金</td><td>5千万円</td></tr> <tr><td>売上高</td><td>32億3,880万8,220円(平成21年9月末)</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>1,411人(正職員309人 臨時及びパート1,102人)</td></tr> <tr><td>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> <tr><td>公営住宅等管理実績</td><td>新潟市</td></tr> </table>	設立	昭和31年8月1日	資本金	5千万円	売上高	32億3,880万8,220円(平成21年9月末)	従業員数	1,411人(正職員309人 臨時及びパート1,102人)	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	公営住宅等管理実績	新潟市	<table border="1"> <tr><td>設立</td><td>昭和61年12月26日</td></tr> <tr><td>資本金</td><td>2千万円</td></tr> <tr><td>売上高</td><td>29億6,594万8,243円(平成22年3月末)</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>958人(正職員53人 臨時及びパート905人)</td></tr> <tr><td>事業内容</td><td>不動産管理業, 大規模修繕工事等の企画・立案・設計・工事・監理, 損害保険代理業 外</td></tr> <tr><td>公営住宅等管理実績</td><td>札幌市営住宅, 苫小牧市北海道営住宅</td></tr> </table>	設立	昭和61年12月26日	資本金	2千万円	売上高	29億6,594万8,243円(平成22年3月末)	従業員数	958人(正職員53人 臨時及びパート905人)	事業内容	不動産管理業, 大規模修繕工事等の企画・立案・設計・工事・監理, 損害保険代理業 外	公営住宅等管理実績	札幌市営住宅, 苫小牧市北海道営住宅																																																								
設立	昭和31年8月1日																																																																																	
資本金	5千万円																																																																																	
売上高	32億3,880万8,220円(平成21年9月末)																																																																																	
従業員数	1,411人(正職員309人 臨時及びパート1,102人)																																																																																	
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																																																																																	
公営住宅等管理実績	新潟市																																																																																	
設立	昭和61年12月26日																																																																																	
資本金	2千万円																																																																																	
売上高	29億6,594万8,243円(平成22年3月末)																																																																																	
従業員数	958人(正職員53人 臨時及びパート905人)																																																																																	
事業内容	不動産管理業, 大規模修繕工事等の企画・立案・設計・工事・監理, 損害保険代理業 外																																																																																	
公営住宅等管理実績	札幌市営住宅, 苫小牧市北海道営住宅																																																																																	
2. 事業計画	<p>(1)管理運営の基本方針 当社は公的立場をわきまえ, 居住される方々が健康で文化的に安定した生活を営む環境を整備し, 施設価値を最大限に高めていきたいと考えています。そのためにはより細かな住民とのふれあいと信頼関係を構築し, 居住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っていくことが不可欠と考えます。</p> <p>(2)市民サービス ・スタッフの研修の充実によるサービスの向上 ・入居説明会では共同住宅で禁止されている行為をわかりやすく説明 ・受付簿を活用し, 修繕業務を管理し, 業者へは的確に指示をします。 ・全ての入居者の納付状況を調査し, 滞納者の減少に努めます。 ・放置自転車等の撤去を継続して行い, 環境美化に努めます。</p> <p>(3)個人情報管理 管理運営業務に係る関連諸規定や施設に係る個別法・条例等を遵守することはもちろん, 市営住宅は市民個人との接点であることを考慮し, 「個人情報の保護」を徹底いたします。 管理体制については当社の個人情報保護指針及び規定を基本に本業務に最適なマニュアルを作成し運用します。</p> <p>(4)環境保護 新潟市環境基本計画, 環境基本条例に基づく環境に配慮した管理に取り組み, 節電, 節水, 廃棄物の抑制等の省エネルギー及び3Rを実行し省資源化に努め, 市民財産である施設及び周辺地域の環境の保全及び業務遂行上に於いても環境に配慮した運営を行います。</p> <p>(5)人材育成 入居者が満足できる高品質なサービスを安定的・継続的に提供し, 効率的で効果的に管理運営していくために, 施設運営の礎である人材育成に施設ごとの研修コンセプトを立案し, 実行しています。</p>	<p>「安全」な居住空間及び施設として, 建物及び付属施設の適切な維持管理に努め, 緊急時の対応や自治会運営, コミュニティ活動の活性化へのサポートなど「安心」した生活と, 入居者への公正・中立な立場や対応, 高齢者や体の不自由な方々への心のバリアフリー対応を実践した「快適」な住環境となるよう努めます。</p> <p>・病院・介護施設等の管理経験から, 高齢者・障がい者などへの対応 ・自動抽選システムの導入によるスムーズな抽選 ・家賃等滞納率の改善 ・市営住宅管理スタッフの教育 ・独自の防災マニュアルを配布</p> <p>平成19年12月にJISQ15001:2006(プライバシーマーク)の認証を受け, 個人情報の保護を確固たるものとするべく個人情報保護マネジメントシステムを構築し, 維持し, 実施し, その有効性を継続的に改善することにより, 入居者の個人情報の適切な取扱いを行っています。</p> <p>新潟市が取り組む「環境マネジメントシステム」と, 「市民とともに創る新潟環境ふれあい都市」実現のため, 全てのスタッフに環境意識と自覚を確保するとともに, 入居者のご協力を頂きながら, 積極的に環境問題への配慮・取り組みを行ってまいります。</p> <p>入居者に平等かつ公平, 質の高いサービスを提供できるように「教育・訓練計画」を立て, 確実に実施してまいります。</p>																																																																																
3. 施設維持管理に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急性を要する, 電気, ガス, 水道等の生活基盤となるインフラの不具合はもちろん, 入居者からの修繕依頼・要望・相談には一刻も早く対応し, 安全で快適な居住空間の提供, 居住の安定性を確保します。 ・建物・建物設備の正常な稼働維持と寿命の引き延ばしを図るため, 定期的な保守点検及び法令や仕様書で定められた必要な回数の定期点検及び調整, 部品の交換を行うことにより, 施設が持つポテンシャルを最大に発揮させるとともにライフサイクルコストの低減に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・毎年, 年度開始前に団地ごとに定められた仕様に基づき「年間作業計画書(年度実施スケジュール)」を作成し, 新潟市へ提出します。新潟市の承認を得た当該計画及び, 巡回, 入居者からの申し込み, 新潟市からの指示, 保守点検結果に基づき, 計画修繕・保守点検・法定更新などの維持管理を行います。また, 新潟市からの指示に従い, スケジュールを適時修正し, 適切な維持管理及び修繕を行っていきます。 ・避難経路の確保と安全対策 ・公園施設の管理と安全対策 ・建物及び付属設備の管理 																																																																																
4. 運営体制と組織	<ul style="list-style-type: none"> ・平日(月～金) 8:30～17:30 ・土曜日 8:30～12:00 ・窓口休業日 日曜・祝祭日 ・緊急時, その他の受付時間 24時間365日対応 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">職名</th> <th colspan="2">専任</th> <th rowspan="2">計</th> </tr> <tr> <th>従業員</th> <th>臨時</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>センター長</td><td>1人</td><td></td><td>1人</td></tr> <tr><td>副センター長</td><td>1人</td><td></td><td>1人</td></tr> <tr><td>設備担当員</td><td>1人</td><td></td><td>1人</td></tr> <tr><td>一般事務員</td><td>1人</td><td></td><td>1人</td></tr> <tr><td>受付・事務</td><td></td><td>2人</td><td>2人</td></tr> <tr><td>設備担当補佐</td><td></td><td>1人</td><td>1人</td></tr> <tr><td>計</td><td>4人</td><td>3人</td><td>7人</td></tr> </tbody> </table>	職名	専任		計	従業員	臨時	センター長	1人		1人	副センター長	1人		1人	設備担当員	1人		1人	一般事務員	1人		1人	受付・事務		2人	2人	設備担当補佐		1人	1人	計	4人	3人	7人	<ul style="list-style-type: none"> ・平日(月～金) 8:30～17:30 ・土曜日 8:30～12:00 ・窓口休業日 日曜・祝祭日 ・緊急時, その他の受付時間 24時間365日対応 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">職名</th> <th colspan="2">専任</th> <th colspan="2">兼任</th> <th rowspan="2">計</th> </tr> <tr> <th>従業員</th> <th>臨時</th> <th>従業員</th> <th>摘要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>統括責任者</td><td></td><td></td><td>1人</td><td>支店長兼務50%</td><td>1人</td></tr> <tr><td>副統括責任者</td><td>1人</td><td></td><td></td><td></td><td>1人</td></tr> <tr><td>修繕スタッフ</td><td></td><td>2人</td><td></td><td></td><td>2人</td></tr> <tr><td>巡回スタッフ</td><td></td><td>2人</td><td></td><td></td><td>2人</td></tr> <tr><td>事務スタッフ</td><td></td><td>2人</td><td></td><td></td><td>2人</td></tr> <tr><td>計</td><td>1人</td><td>6人</td><td>1人</td><td></td><td>8人</td></tr> </tbody> </table>	職名	専任		兼任		計	従業員	臨時	従業員	摘要	統括責任者			1人	支店長兼務50%	1人	副統括責任者	1人				1人	修繕スタッフ		2人			2人	巡回スタッフ		2人			2人	事務スタッフ		2人			2人	計	1人	6人	1人		8人
職名	専任		計																																																																															
	従業員	臨時																																																																																
センター長	1人		1人																																																																															
副センター長	1人		1人																																																																															
設備担当員	1人		1人																																																																															
一般事務員	1人		1人																																																																															
受付・事務		2人	2人																																																																															
設備担当補佐		1人	1人																																																																															
計	4人	3人	7人																																																																															
職名	専任		兼任		計																																																																													
	従業員	臨時	従業員	摘要																																																																														
統括責任者			1人	支店長兼務50%	1人																																																																													
副統括責任者	1人				1人																																																																													
修繕スタッフ		2人			2人																																																																													
巡回スタッフ		2人			2人																																																																													
事務スタッフ		2人			2人																																																																													
計	1人	6人	1人		8人																																																																													
5. 経費について	<p>平成23年度提案額 単位:千円</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>科目</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>人件費</td><td>22,302</td></tr> <tr><td>保守点検費</td><td>26,240</td></tr> <tr><td>事務費</td><td>10,695</td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>38,000</td></tr> <tr><td>計</td><td>97,237</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・サービスセンター職員の効率的な人員配置で人件費の削減に努める。 ・郵便料金等経費の見直し。 ・保守点検で, 専門知識を有する業務以外は自社で実施 ・委託する業務は, 委託業務内容ごとに相応しい選定方式を組合せ効率的・効果的な選定方法を実施 ・チャレンジ25への取り組み(環境保全率先行動チェックの実践) ・緊急時や応援要請時には当社設備員等が臨機応変に対応することで, サービスの向上と経費を削減 	科目		人件費	22,302	保守点検費	26,240	事務費	10,695	修繕工事費	38,000	計	97,237	<p>平成23年度提案額 単位:千円</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>科目</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>人件費</td><td>19,480</td></tr> <tr><td>保守点検費</td><td>21,490</td></tr> <tr><td>事務費</td><td>9,646</td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>38,000</td></tr> <tr><td>計</td><td>88,616</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・定期巡回を小まめに行い, 割高となり突発的・緊急的な修繕を極力減らし, 建物設備の長寿命化並びにライフサイクルコスト削減につなげます。 ・既存業務(共同住宅管理業務)のノウハウ・体制を活用することにより, 直接的な部分に加えて, 間接的人件費の削減ができます。 ・現場スタッフの一部を嘱託とすることにより人件費の削減につながっています。 ・約5万戸以上を管理する管理会社としてのスケールメリットや協力業者との連携により管理経費の削減を図ることができます。 	科目		人件費	19,480	保守点検費	21,490	事務費	9,646	修繕工事費	38,000	計	88,616																																																								
科目																																																																																		
人件費	22,302																																																																																	
保守点検費	26,240																																																																																	
事務費	10,695																																																																																	
修繕工事費	38,000																																																																																	
計	97,237																																																																																	
科目																																																																																		
人件費	19,480																																																																																	
保守点検費	21,490																																																																																	
事務費	9,646																																																																																	
修繕工事費	38,000																																																																																	
計	88,616																																																																																	