

# 指定管理者の指定について

## 市営住宅及び共同施設概要

### 1 ブロック別 住宅及び駐車場の数

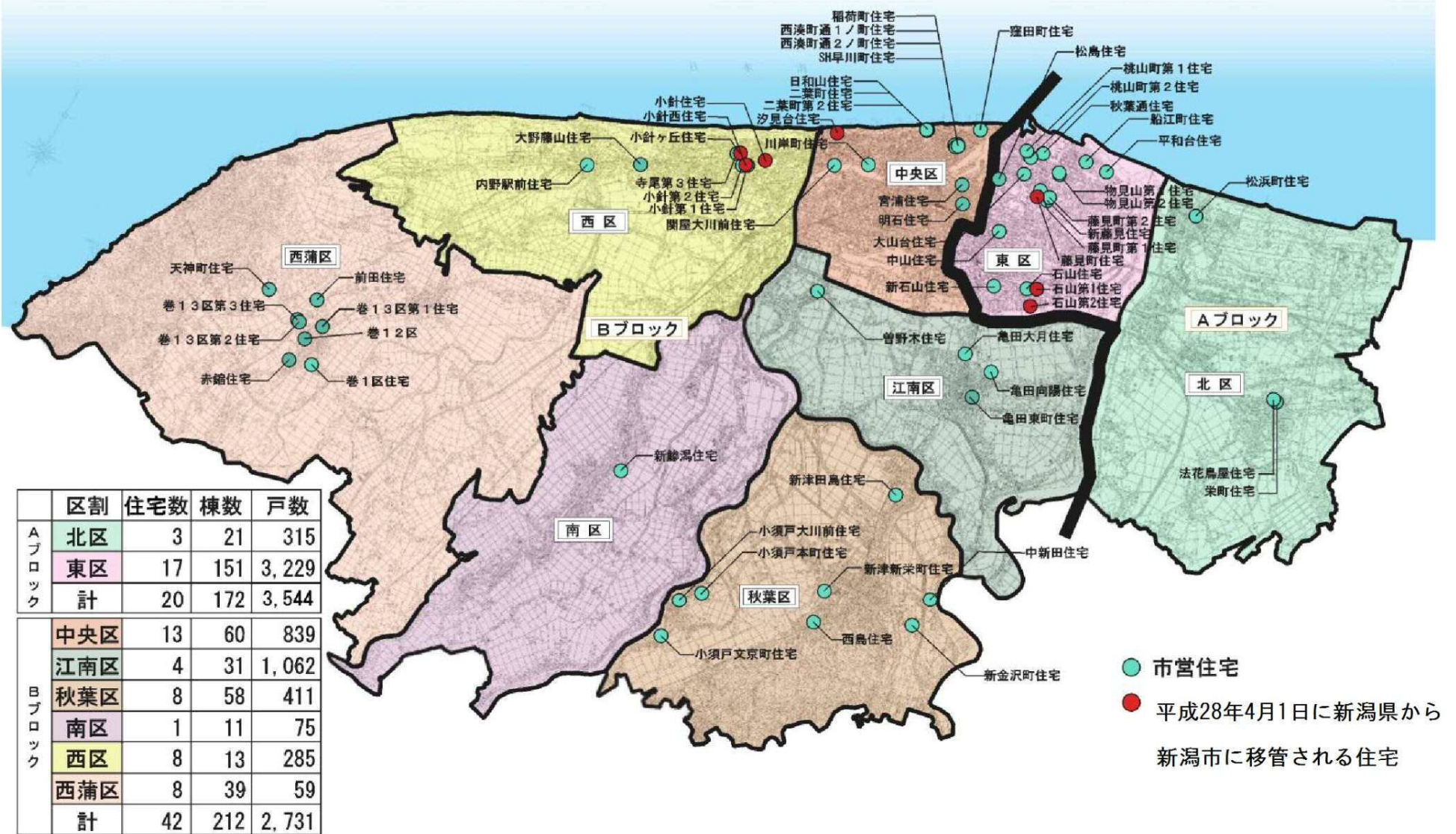
平成28年4月1日予定

	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)	合計
市営住宅数	20住宅	42住宅	62住宅
(うち県営住宅移管分)	(3住宅)	(4住宅)	(7住宅)
市営住宅戸数	3,544戸	2,731戸	6,275戸
(うち県営住宅移管分)	(423戸)	(227戸)	(650戸)
駐車場数	21か所	28か所	49か所
(うち県営住宅移管分)	(3か所)	(1か所)	(4か所)
駐車場台数	2,014区画	1,478区画	3,492区画
(うち県営住宅移管分)	(364区画)	(92区画)	(456区画)

### 2 市営住宅位置図

## 新潟市区別市営住宅配置図

平成28年4月1日(予定)



## 指定管理者候補者の選定結果について

### (Aブロック)

地方自治法に基づき指定管理者制度を、建築部住環境政策課所管の市営住宅及び共同施設について適用し、施設の設置目的をより効果的・効率的に達成するため、平成27年9月1日より事業者及びその他の団体を公募しておりましたが、以下の通り候補者を選定しました。

<b>施設名</b>	市営住宅及び共同施設 (Aブロック)
<b>所在地</b>	新潟市北区及び東区
<b>新潟市営住宅及び共同施設指定管理者申請者評価会議</b>	委員 風間士郎 (弁護士) 委員 黒野弘靖 (新潟大学工学部建設学科准教授) 委員 土田孝子 (新潟市介護相談員・民生委員)
<b>指定管理者(候補者)</b>	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新潟支店 支店長 菊池 静衛 住 所 新潟市中央区八千代1丁目4番16号
<b>指定期間(予定)</b>	平成28年4月1日～平成33年3月31日
<b>選定理由</b>	<p>Aブロックの市営住宅及び共同施設の指定管理者選定にあたっては、応募が現指定管理者である上記1団体であり、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をもとに、管理運営上の基本方針、施設の維持管理、運営体制等について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検討した結果、上記応募者は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・サービスセンターの窓口開設時間を延長するという市民サービスの向上に繋がる具体的な提案を行っていること</li> <li>・県営住宅移管による管理戸数の増加に対して、人員増を行うことなく対応するなど経費の抑制に努めていること</li> <li>・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いること、また、代表企業は他都市においても公営住宅の管理実績があることから、これからも安定した管理が期待できること</li> </ul> <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裏面別表のとおりである。</p>
<b>スケジュール</b>	<p>第1回評価会議 平成27年8月11日※仕様書・選定基準の決定</p> <p>募集要項配布期間 平成27年9月1日～10月1日</p> <p>募集要項説明会 平成27年9月7日</p> <p>質疑受付 平成27年9月7日～9月18日</p> <p>応募の表明 平成27年9月1日～10月1日</p> <p>申請書等の受付期間 平成27年9月1日～10月8日</p> <p>第2回評価会議 平成27年10月21日</p> <p>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。</p>

【参考】現指定管理期間の評価（平成23年4月～平成28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	入居申し込み，入居者管理，施設管理等業務全般について，事業計画書及び業務仕様書に基づき確実に実施している。また，研修やテキスト講習による職員スキルアップを定期的に行い「市民サービスの向上」を心がけている。

別表（評価結果）

選定基準	評価項目	配点	候補者
法人の評価	経営方針・経営状況・基本方針	25点	17.7
	個人情報保護関係	10点	7.3
	環境保護関係	5点	3.7
	人材育成関係	5点	3.7
施設管理の評価	実施方針・実施概要	15点	11.0
	指定期間の実施事業方針	5点	3.3
	平成28年度の事業	5点	3.3
	施設の管理方法	10点	7.3
運営・対応の評価	要望や苦情に対する対応・緊急対応	30点	23.3
	災害発生時の対応・事故防止や発生時の対応	15点	11.0
	組織の構成と考え方	15点	11.0
	提案事項等	10点	7.3
経費削減の評価	管理経費削減の具体的取り組み	10点	7.4
合計		160点	117.3点

※点数は、評価会議の委員3名の平均



## 指定管理者候補者の選定結果について

### (Bブロック)

地方自治法に基づき指定管理者制度を、建築部住環境政策課所管の市営住宅及び共同施設について適用し、施設の設置目的をより効果的・効率的に達成するため、平成27年9月1日より事業者及びその他の団体を公募しておりましたが、以下の通り候補者を選定しました。

施設名	市営住宅及び共同施設 (Bブロック)	
所在地	新潟市中央区, 江南区, 秋葉区, 南区, 西区, 西蒲区	
新潟市営住宅及び共同施設指定管理者申請者評価会議	委員長	風間士郎 (弁護士)
	委員	黒野弘靖 (新潟大学工学部建設学科准教授)
	委員	土田孝子 (新潟市介護相談員・民生委員)
指定管理者(候補者)	株式会社新潟ビルサービス 代表取締役 鈴木 英介 住 所 新潟市中央区上大川前通九番町1268番地2	
指定期間(予定)	平成28年4月1日～平成33年3月31日	
選定理由	<p>Bブロックの市営住宅及び共同施設の指定管理者選定にあたっては、応募が現指定管理者である上記1団体であり、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をもとに、管理運営上の基本方針、施設の維持管理、運営体制等について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検討した結果、上記応募者は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・サービスセンターの窓口開設時間を延長するという市民サービスの向上に繋がる具体的な提案を行っていること</li> <li>・県営住宅移管による管理戸数の増加に対して、人員増を行うことなく対応するなど経費の抑制に努めていること</li> <li>・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いること、また、新潟市をはじめ、新潟県内20以上の公共施設の指定管理者としての実績があることから、これからも安定した管理が期待できること</li> </ul> <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裏面別表のとおりである。</p>	
スケジュール	第1回評価会議	平成27年8月11日※仕様書・選定基準の決定
	募集要項配布期間	平成27年9月1日～10月1日
	募集要項説明会	平成27年9月7日
	質疑受付	平成27年9月7日～9月18日
	応募の表明	平成27年9月1日～10月1日
	申請書等の受付期間	平成27年9月1日～10月8日
	第2回評価会議	平成27年10月21日
	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。	

【参考】現指定管理期間の評価（平成23年4月～平成28年3月）

指定管理者	株式会社 新潟ビルサービス
総評	入居申し込み，入居者管理，施設管理等業務全般について，事業計画書及び業務仕様書に基づき確実に実施している。常に創意工夫を加え事務改善を行い，管理経費の節減の努力を行っている。

別表（評価結果）

選定基準	評価項目	配点	候補者
法人の評価	経営方針・経営状況・基本方針	25点	19.0
	個人情報保護関係	10点	7.3
	環境保護関係	5点	4.0
	人材育成関係	5点	3.7
施設管理の評価	実施方針・実施概要	15点	11.0
	指定期間の実施事業方針	5点	3.7
	平成28年度の事業	5点	3.7
	施設の管理方法	10点	7.3
運営・対応の評価	要望や苦情に対する対応・緊急対応	30点	24.0
	災害発生時の対応・事故防止や発生時の対応	15点	11.0
	組織の構成と考え方	15点	10.7
	提案事項等	10点	7.3
経費削減の評価	管理経費削減の具体的取り組み	10点	8.0
合計		160点	120.7点

※点数は、評価会議の委員3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

建築部住環境政策課

評価項目	大成有楽・三愛ビル管理共同企業体(Aブロック候補者)	株式会社 新潟ビルサービス(Bブロック候補者)																																										
1. 事業者の概要	<p>大成有楽不動産株式会社</p> <table border="1" data-bbox="373 477 1163 851"> <tr><td>設立</td><td>昭和46年10月1日</td></tr> <tr><td>資本金</td><td>100億円</td></tr> <tr><td>売上高</td><td>1024億3,800万円(平成27年3月末)</td></tr> <tr><td>役員</td><td>役員13人</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>正職員1,359人 臨時及びパート2,363人</td></tr> <tr><td>事業内容</td><td>建物・施設の維持管理, 不動産の開発・仲介, マンション開発・分譲・管理 外</td></tr> <tr><td>公営住宅等管理実績</td><td>新潟市, 東京都大田区, 横浜市緑区, 浜松市, 流山市等 計14,500戸</td></tr> </table> <p>株式会社三愛ビル管理</p> <table border="1" data-bbox="373 923 1163 1261"> <tr><td>設立</td><td>昭和42年8月31日</td></tr> <tr><td>資本金</td><td>2,000万円</td></tr> <tr><td>売上高</td><td>7億5,733万5,899円(平成27年3月末)</td></tr> <tr><td>役員</td><td>役員6人</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>正職員54人 臨時及びパート360人</td></tr> <tr><td>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> <tr><td>公営住宅等管理実績</td><td>新潟市</td></tr> </table>	設立	昭和46年10月1日	資本金	100億円	売上高	1024億3,800万円(平成27年3月末)	役員	役員13人	従業員数	正職員1,359人 臨時及びパート2,363人	事業内容	建物・施設の維持管理, 不動産の開発・仲介, マンション開発・分譲・管理 外	公営住宅等管理実績	新潟市, 東京都大田区, 横浜市緑区, 浜松市, 流山市等 計14,500戸	設立	昭和42年8月31日	資本金	2,000万円	売上高	7億5,733万5,899円(平成27年3月末)	役員	役員6人	従業員数	正職員54人 臨時及びパート360人	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)	公営住宅等管理実績	新潟市	<table border="1" data-bbox="1209 477 1999 816"> <tr><td>設立</td><td>昭和31年8月1日</td></tr> <tr><td>資本金</td><td>5,000万円</td></tr> <tr><td>売上高</td><td>36億6,742万8,000円(平成26年9月末)</td></tr> <tr><td>役員</td><td>6人</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>正職員321人 臨時及びパート1,159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・施行・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	5,000万円	売上高	36億6,742万8,000円(平成26年9月末)	役員	6人	従業員数	正職員321人 臨時及びパート1,159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・施行・管理 外	公営住宅等管理実績	新潟市
設立	昭和46年10月1日																																											
資本金	100億円																																											
売上高	1024億3,800万円(平成27年3月末)																																											
役員	役員13人																																											
従業員数	正職員1,359人 臨時及びパート2,363人																																											
事業内容	建物・施設の維持管理, 不動産の開発・仲介, マンション開発・分譲・管理 外																																											
公営住宅等管理実績	新潟市, 東京都大田区, 横浜市緑区, 浜松市, 流山市等 計14,500戸																																											
設立	昭和42年8月31日																																											
資本金	2,000万円																																											
売上高	7億5,733万5,899円(平成27年3月末)																																											
役員	役員6人																																											
従業員数	正職員54人 臨時及びパート360人																																											
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)																																											
公営住宅等管理実績	新潟市																																											
設立	昭和31年8月1日																																											
資本金	5,000万円																																											
売上高	36億6,742万8,000円(平成26年9月末)																																											
役員	6人																																											
従業員数	正職員321人 臨時及びパート1,159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・施行・管理 外																																											
公営住宅等管理実績	新潟市																																											
2. 経営理念・市営住宅運営上の基本方針	<p>経営理念「人がいきいきとする環境を創造する」</p> <p>1. 自由闊達 2. 価格創造 3. 伝統進化 市営住宅運営方針</p> <p>1. 安心・安全・利便性を重視した管理体制 2. 公正・公平な対応と人権の尊重 3. 個人情報の保護, 漏えい防止の徹底</p>	<p>清潔, 安全, 快適なビル環境の創造を目指し, 品質の向上と効率的な運営に努める。利用者の利益を最優先に考え, 技術力と組織力, 長年の実績で蓄えた知識と経験を活用し, 心からあふれるサービスで新鮮な感動を届ける。</p> <p>指定管理者は公共性・公益性の高い業務であり, 大きな責任をともないます。弊社は公的立場をわきまえ, 居住される方が健康で文化的に安定した生活を営むことが出来る環境を整備し, 施設価値を最大限に高めていきたいと考えております。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であると考えます。</p>																																										
3. 効率的かつ効果的な運営計画	<p>1. サービスセンター窓口受付時間の延長(増員なし) 2. 県営住宅移管に伴う戸数増に勤務時間の延長で対応</p>	<p>施設の設置趣旨を的確に把握し, 貴市の施策を十分に理解し, 担当部署の指導・助言を反映した運営を遂行していかなければなりません。また, コスト削減にばかり終始し, サービスが低下しては意味がありません。当社はおお客様の要望に耳を傾け, 感動を届けられるサービスを目指しております。そのため, 居住者に最大限の利益を提供するとともに, 管理経費に関しては無駄を洗い出し, コストの削減に努めます。</p> <p>高齢者が多い住宅の現状を踏まえ, 親切・丁寧な対応を常に心がけ, 住民の声を聞き, 市民・入居者の立場にたった管理運営を行います。この9年間においても様々な改善や提案をし, 市及び入居者に対するサービスの向上を図ってまいりました。今後も, 一段の改善を図りながらより良いサービスを提供することとしており, このたびの次期指定管理者の応募にあたっては, 県営住宅の移管による管理戸数の増加に対して人員を増やすことなく対応すること, 及び平日のサービスセンター窓口開設時間を30分延長し, 午後6時までとすることを提案させていただきました。</p>																																										
4. 個人情報保護, 環境保護及び人材育成の体制や研修計画	<p>個人情報保護</p> <p>1. 個人情報保護基本方針の制定 2. 個人情報の適正な管理</p> <p>環境保護</p> <p>1. 環境マネジメントシステムを構築・活用し, 継続的に改善します。 2. 環境関連法規制等を順守し, 環境汚染の予防及び環境負担の低減に努めます。</p> <p>人材育成・研修計画</p> <p>1. 代表企業本社研修センターでの基礎研修 2. 代表企業新潟支店による実務研修</p>	<p>個人情報は個人の重要な財産である。弊社では業務に従事する全ての者が, 貴市が定める「新潟市個人情報保護条例」を遵守し, 個人情報を正確に取り扱うことにより市民の情報を守り, その信頼に応じます。また管理体制については弊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ております。</p> <p>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>市営住宅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は, 職員一人一人が運営意欲と能力を日々向上させることが必要です。弊社は施設運営の礎である人材育成に研修や訓練, 体験会等の参加を充実し, 職員の能力向上を図ります。</p>																																										

<p>5. 施設維持管理業務に関する業務にかんする提案</p>	<p>1. 有資格者による適正な修繕と保守 2. 入居者を不安にさせない迅速な対応 3. 地元業者の活用と適正な工事価格 4. 長期修繕計画の作成等、代表企業による支援</p>	<p>建築物・各種建築設備機器の保守点検については、新潟ビルサービス本社専門職員とサービスセンター施設維持管理担当者が協議のうえ、法令および仕様書に基づき指定期間中の計画及び年間作業計画を作成し、定期的に業務を実施致します。また、昇降機等の専門的な知識を必要とする業務に関しては外部業者へ委託します。全ての業務に関して、前年度の実施月を参考に偏りが無い様に計画し、年度当初に入居者に通知します。また、業務遂行に当っては、作業日の2週間以上前に各棟に掲示し作業の内容・注意点等を周知徹底します。</p>																				
<p>6. 安心・安全な住環境の提案</p>	<p>1. 「予防保全」の考えに基づく建物不具合箇所の早期発見・早期対応 2. 「緊急時対応マニュアル」の作成と関係各所との連携 3. 高齢者・障がい者等世帯への配慮</p>	<p>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。</p>																				
<p>7. 要望や苦情に対する対応方法・運営体制</p>	<p>1. 窓口受付時間内ではサービスセンターにて対応 2. 窓口受付時間外についてはコールセンター（自動転送）による24時間対応・365日受付対応 3. 対応情報の蓄積</p>	<p>公共の施設であるからには、入居者の要望・願い・ニーズが的確に反映される必要があります。その事によって入居者満足が図られるのは当然のことです。指定管理者は多くの顕在・潜在ニーズの中から、公正・公平さの尺度を持ってそれらの採否を決定しなければなりません。頂いたご意見の内、すぐに対応可能な事項に関しましては即日対応し、また何らかの事由で即対応出来ないものや、検討の結果、設置主旨等から鑑みて妥当でないと判断された事項につきましては、明確・迅速に理由や改善時期等を回答させていただきます。ご要望にお応えする事が出来ない場合は、その理由をご理解いただけるよう、誠意を持った粘り強い対応が必須です。そしてその成否は日頃の職員と入居者との相互関係の良否による所が大きいという事を併せて申し上げます。</p>																				
<p>8. 災害・事故発生時の対応、事故防止対策</p>	<p>1. 窓口受付時間内ではサービスセンターにて対応 2. 窓口受付時間外についてはコールセンター（自動転送）による24時間対応・365日受付対応 3. 危機管理マニュアル、緊急連絡網の完備 4. 構成団体各社のバックアップ体制 5. 自治会の防災活動への協力</p>	<p>入居者の安全・安心を確実に担保するには、平時に設定された合理的な担保策と有事に備えた対応訓練の実施に従った冷静沈着な対応措置の実践という、二元的な側面での的確な配慮が必要であります。予防安全とは日常の運営に関しては危険と思われる部位、設備、業務を徹底的に洗い出し、事が起こる前に手当てを済ませておこうとする考え方です。事故・災害等の対策に関しても同様に、もし起こった場合の危険要素、被害レベル、対応準備策（対応マニュアルや計画書、連絡網の整備等）、訓練、資格研修・取得等を、丹念に着実に履行しておく事を意味します。</p>																				
<p>9. 組織・人員体制</p>	<p>・サービスセンター職員6名 （所長1名、督促係1名、事務係2名、巡回係2名） ・共同企業体構成企業各社によるバックアップ体制の確立</p>	<p>市営住宅の運営が効率的かつ効果的に機能していく為には、貴市ご担当者様、弊社担当職員、入居者、各協力企業が円滑に連絡の取りあえる体制の確立が最も重要であると考えます。このために、弊社の指定管理者担当、設備部、集中管理センター及び白山サービスセンターが一体となり、補い合いながら貴市との折衝や入居者対応等スムーズな業務遂行が可能な体制を構築しています。</p> <p>・サービスセンター職員6名 （センター長1名、副センター長2名、一般事務員1名 設備担当員2名）本社設備部、指定管理担当者がサポート</p>																				
<p>10. 支出計画</p>	<table border="1" data-bbox="506 1745 884 1938"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>単位：千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人件費</td> <td>29,900</td> </tr> <tr> <td>保守点検費</td> <td>24,374</td> </tr> <tr> <td>事務費</td> <td>16,826</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>71,100</td> </tr> </tbody> </table>	科目	単位：千円	人件費	29,900	保守点検費	24,374	事務費	16,826	計	71,100	<table border="1" data-bbox="1371 1745 1749 1938"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>単位：千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人件費</td> <td>26,520</td> </tr> <tr> <td>保守点検費</td> <td>29,104</td> </tr> <tr> <td>事務費</td> <td>14,426</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>70,050</td> </tr> </tbody> </table>	科目	単位：千円	人件費	26,520	保守点検費	29,104	事務費	14,426	計	70,050
科目	単位：千円																					
人件費	29,900																					
保守点検費	24,374																					
事務費	16,826																					
計	71,100																					
科目	単位：千円																					
人件費	26,520																					
保守点検費	29,104																					
事務費	14,426																					
計	70,050																					