

# 防災県土整備企業常任委員会提出資料

## 1 議案説明事項

- (1) 議案第192号、193号、194号、195号、196号  
「三重県流域下水道施設」、「三重県営住宅（北勢ブロック）」、  
「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（中勢伊賀ブロック）」、  
「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（南勢ブロック）」  
及び「三重県営住宅（東紀州ブロック）」の指定管理者の指定について  
・・・1

## 2 所管事項

- (1) 河川堆積土砂撤去の推進について ・・・45
- (2) 入札・契約制度について ・・・55
- (3) 審議会等の審議状況について ・・・63

平成25年12月9日

県 土 整 備 部

指定管理者の指定について

|                    |  |   |  |   |   |
|--------------------|--|---|--|---|---|
| 1 議案               | 議案第192号「三重県流域下水道施設の指定管理者の指定について」   | 議案第193号「三重県営住宅(北勢ブロック)の指定管理者の指定について」  | 議案第194号「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(中勢伊賀ブロック)の指定管理者の指定について」  | 議案第195号「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(南勢ブロック)の指定管理者の指定について」   | 議案第196号「三重県営住宅(東紀州ブロック)の指定管理者の指定について」   |
| 2 指定管理者の指定         | 三重県流域下水道条例(昭和62年三重県条例第28号)第7条第2項の規定に基づく指定管理者の指定についての議決を得ようとするもの。   | 三重県営住宅条例(平成9年三重県条例第52号)第54条第2項の規定に基づく指定管理者の指定についての議決を得ようとするもの。  | 三重県営住宅条例(平成9年三重県条例第52号)第54条第2項及び三重県特定公共賃貸住宅条例(平成8年三重県条例第28号)第33条第2項の規定に基づく指定管理者の指定についての議決を得ようとするもの。              |   | 三重県営住宅条例(平成9年三重県条例第52号)第54条第2項の規定に基づく指定管理者の指定についての議決を得ようとするもの。  |
| 3 対象施設             |  |   |  |   |   |
| (1)施設名称            | 三重県流域下水道施設   | 三重県営住宅(北勢ブロック)  | 三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(中勢伊賀ブロック)  | 三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(南勢ブロック)   | 三重県営住宅(東紀州ブロック)   |
| (2)設置場所            | 松阪市高須町3922番地 他   | 桑名市森忠1073番地2<br>県営住宅森忠団地 他15団地  | 津市河芸町千里ヶ丘69番地<br>県営住宅千里団地 他20団地  | 松阪市五月町1497番地<br>県営住宅大黒田団地 他15団地   | 尾鷲市小川西町1番地12<br>県営住宅垣ノ内団地 他7団地  |
| 4 指定管理候補者の名称等      |  |   |  |   |   |
| 所在地                | 松阪市高須町3922番地   | 鈴鹿市寺家町1249番地の1  | 名張市鴻之台2番町19番地  | 名張市鴻之台2番町19番地   | 名張市鴻之台2番町19番地   |
| 名称                 | 公益財団法人三重県下水道公社   | 鈴鹿亀山不動産事業協同組合   | 伊賀南部不動産事業協同組合  | 三重県南勢地区管理事業共同体  | 三重県南勢地区管理事業共同体  |
| 代表者                | 理事長 北川 貴志  | 代表理事 鈴木 基幸  | 代表理事 富永 巖  | 代表 富永 巖   | 代表 富永 巖   |
| 5 指定の期間            | 平成26年4月1日から平成31年3月31日まで  |   |  |   |   |
| 6 指定管理候補者の審査・選定の経緯 |  |   |  |   |   |
| (1)指定管理者の申請状況      | 次の団体に対して、指定管理者の申請を求め、同団体から申請があった。<br>公益財団法人三重県下水道公社  | 指定管理者の募集を行った結果、次の1団体から申請があった。<br>鈴鹿亀山不動産事業協同組合  | 指定管理者の募集を行った結果、次の1団体から申請があった。<br>伊賀南部不動産事業協同組合   | 指定管理者の募集を行った結果、次の1団体から申請があった。<br>三重県南勢地区管理事業共同体   | 指定管理者の募集を行った結果、次の1団体から申請があった。<br>三重県南勢地区管理事業共同体   |
| (2)指定管理候補者の審査選定の経過 |  |   |  |   |   |
| 選定委員会構成員           | 委員長 田中 正明<br>(四日市大学環境情報学部教授)<br>委員 矢野 知宏<br>(日本下水道事業団東海総合事務所次長)<br>委員 塩津 ゆりか<br>(愛知大学経済学部准教授)<br>委員 前田 久美子<br>(税理士)<br>委員 阿形 次基<br>(公募により選出) | 委員長 中島 喜代子 (三重大学教育学部教授)<br>委員 黒田 幹雄 (公認会計士・税理士)<br>委員 新山 勝保 (松阪市建築審査会会長代理)<br>委員 高橋 恵美子 (三重県介護支援専門員協会会長)<br>委員 廣島 悦子 (公募により選出)  |  |   |   |
| 審査の経過              | H25.9.6 第1回選定委員会<br>(審査基準の作成)<br>H25.10.18 第2回選定委員会<br>(ヒアリング及び審査)   | H25.7.19 第1回選定委員会(審査基準及び配点表の作成)<br><br>H25.10.25 第2回選定委員会(ヒアリング及び審査)<br>※ 中島委員長がH25.10.16に逝去したため、第2回選定委員会では黒田委員が委員長代理として職務を行った。 |  |   |   |
| 提案内容及び審査の概要等       | 審査基準、県が求めた水準及び申請団体の主な提案内容等については、別紙「提案内容及び審査の概要」のとおり。   |   |  |   |   |
| 審査結果               | 選定委員会において審査した結果、公益財団法人三重県下水道公社が指定管理候補者として適当であると判断された。  | 選定委員会では申請団体を審査し、順位を決定することとしているが、申請団体が1団体であったことから、審査基準に基づき審査した結果、県が求めた管理水準を満たしていると判断された。<br>第1順位<br>鈴鹿亀山不動産事業協同組合                | 選定委員会では申請団体を審査し、順位を決定することとしているが、申請団体が1団体であったことから、審査基準に基づき審査した結果、県が求めた管理水準を満たしていると判断された。<br>第1順位<br>伊賀南部不動産事業協同組合 | 選定委員会では申請団体を審査し、順位を決定することとしているが、申請団体が1団体であったことから、審査基準に基づき審査した結果、県が求めた管理水準を満たしていると判断された。<br>第1順位<br>三重県南勢地区管理事業共同体 | 選定委員会では申請団体を審査し、順位を決定することとしているが、申請団体が1団体であったことから、審査基準に基づき審査した結果、県が求めた管理水準を満たしていると判断された。<br>第1順位<br>三重県南勢地区管理事業共同体 |

|                            | 議案第192号「三重県流域下水道施設の指定管理者の指定について」  | 議案第193号「三重県営住宅(北勢ブロック)の指定管理者の指定について」   | 議案第194号「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(中勢伊賀ブロック)の指定管理者の指定について」   | 議案第195号「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(南勢ブロック)の指定管理者の指定について」   | 議案第196号「三重県営住宅(東紀州ブロック)の指定管理者の指定について」  |
|----------------------------|---|--|---|---|--|
| 選定した理由                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>提案されている管理運営の基本方針や重点活動方針により、三重県流域下水道施設(以下「下水道施設」という。)の適切な管理を図ることができることと、下水道施設の効用を最大限に発揮することができることと認められること。</li> <li>提案価格やコスト削減目標により、下水道施設の管理に係る経費の削減を図ることができることと認められること。</li> <li>下水道施設の管理に必要な人員及び有資格者の配置計画や近年の決算状況から、事業計画に沿った管理を安定して行うために必要な人員及び財政的基礎を有していると認められること。</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>提案されている内容は、三重県営住宅の目的、役割を十分に認識するとともに、住宅管理の基本方針が、三重県の推進する方向性と合致していること、三重県として取り組む施策の実現に関して十分理解し、実現できると認められる内容であること。</li> <li>申請団体の組合員で構成されるネットワークを活用することにより、緊急時の迅速な対応や、入居者に安全・安心な居住生活を提供する使命を果たすことが期待できること。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>提案されている内容は、三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅の目的、役割を十分に認識するとともに、住宅管理の基本方針が、三重県の推進する方向性と合致していること、三重県として取り組む施策の実現に関して十分理解し、実現できると認められる内容であること。</li> <li>申請団体の組合員で構成されるネットワークを活用することにより、緊急時の迅速な対応や、入居者に安全・安心な居住生活を提供する使命を果たすことが期待できること。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>提案されている内容は、三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅の目的、役割を十分に認識するとともに、住宅管理の基本方針が、三重県の推進する方向性と合致していること、三重県として取り組む施策の実現に関して十分理解し、実現できると認められる内容であること。</li> <li>申請団体の組合員で構成されるネットワークを活用することにより、緊急時の迅速な対応や、入居者に安全・安心な居住生活を提供する使命を果たすことが期待できること。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>提案されている内容は、三重県営住宅の目的、役割を十分に認識するとともに、住宅管理の基本方針が、三重県の推進する方向性と合致していること、三重県として取り組む施策の実現に関して十分理解し、実現できると認められる内容であること。</li> <li>申請団体の組合員で構成されるネットワークを活用することにより、緊急時の迅速な対応や、入居者に安全・安心な居住生活を提供する使命を果たすことが期待できること。</li> </ul> |
| 7 期待される効果<br>(1) 県民サービスの向上 | <ul style="list-style-type: none"> <li>伊勢湾及びその流域の水質の保全</li> <li>安全かつ円滑な下水道施設の管理による、受益者に対する安定したサービスの提供</li> <li>見学者の受入や地域での啓発活動による、下水道に対する 県民の理解の促進</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>入居希望者へのわかりやすい広報</li> <li>安全・安心、快適な住環境の提供</li> <li>入居者との円滑なコミュニケーション、信頼関係の構築</li> <li>入居者向けサービスの向上</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>入居希望者へのわかりやすい広報</li> <li>安全・安心、快適な住環境の提供</li> <li>入居者との円滑なコミュニケーション、信頼関係の構築</li> <li>入居者向けサービスの向上</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>入居希望者へのわかりやすい広報</li> <li>安全・安心、快適な住環境の提供</li> <li>入居者との円滑なコミュニケーション、信頼関係の構築</li> <li>入居者向けサービスの向上</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>入居希望者へのわかりやすい広報</li> <li>安全・安心、快適な住環境の提供</li> <li>入居者との円滑なコミュニケーション、信頼関係の構築</li> <li>入居者向けサービスの向上</li> </ul>  |
| (2) 経費の縮減                  |   |  |   |   |  |
| 指定管理料上限額①                  | 23,540,553千円  | 1,027,505千円  | 1,209,980千円   | 445,288千円   | 138,103千円  |
| 提案された指定管理料②                | 23,088,410千円  | 1,020,346千円  | 1,202,273千円   | 443,010千円   | 137,508千円  |
| 差引額(①-②)                   | 452,143千円   | 7,159千円  | 7,707千円   | 2,278千円   | 595千円  |
| 8 協定書で定める主な項目              | <ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者の指定の議決を受けた後、県と指定管理者との間において、指定期間を通じての基本的な事項を定める「基本協定」と、年度毎の事業実施に係る事項を定める「年度協定」を締結することとしている。</li> <li>指定管理者と締結する基本協定書のなかで定める主な項目は、次のとおり。<br/> (1) 県施策への配慮 (2) 情報公開及び個人情報保護 (3) 第三者による実施 (4) 緊急事態発生時の対応 (5) リスク分担 (6) 業務計画書の提出 (7) 業務報告書の提出<br/> (8) 事業報告書の提出 (9) 実施状況の調査、指示等</li> </ul> |  |   |   |  |
| 9 今後の取組予定                  | 指定管理者の指定の議決を受けた後は、次のスケジュールにより具体的な手続きを進める。<br>平成25年12月 指定管理者の指定<br>平成26年 3月 協定書の締結<br>平成26年 4月 指定管理者による施設管理の開始   |  |   |   |  |

## 【議案補充説明】

### 三重県流域下水道施設の指定管理者の指定議案について

#### 1 議案

議案第192号「三重県流域下水道施設の指定管理者の指定について」

#### 2 指定管理者の指定

県土整備部が所管している公の施設「三重県流域下水道施設」について、平成26年4月1日から指定管理者による管理を行わせるため、三重県流域下水道条例（昭和62年三重県条例第28号。以下「三重県流域下水道条例」という。）第7条第2項の規定に基づく指定管理者の指定についての議決を得ようとするものです。

#### 3 対象施設

- (1) 施設名称 三重県流域下水道施設
- (2) 設置場所 松阪市高須町3922番地 他

#### 4 指定管理候補者の名称等

所在地 松阪市高須町3922番地  
名称 公益財団法人三重県下水道公社  
代表者 理事長 北川 貴志

#### 5 指定の期間

平成26年4月1日から平成31年3月31日まで

#### 6 指定管理候補者の審査・選定の経緯

##### (1) 指定管理者の申請状況

次の団体に対して指定管理者の申請を求めた結果、平成25年10月2日に同団体から申請がありました。

- ・ 公益財団法人三重県下水道公社（松阪市高須町3922番地）

##### (2) 指定管理候補者の審査選定の経過

指定管理候補者の選定過程の透明性を高め、公正な手続きを確保するため、三重県流域下水道条例に基づき、外部有識者等で構成する選定委員会を設置し、経費だけでなくサービス提供の水準なども含めて総合的な審査を行いました。

##### ア 選定委員会構成員

委員長 田中 正明（四日市大学環境情報学部教授）  
委員 矢野 知宏（日本下水道事業団東海総合事務所次長）  
委員 塩津 ゆりか（愛知大学経済学部准教授）  
委員 前田 久美子（税理士）  
委員 阿形 次基（公募により選出）

## イ 審査の経過

平成25年 9月 6日 第1回選定委員会（審査基準の作成）

平成25年10月18日 第2回選定委員会（ヒアリング及び審査）

## ウ 提案内容及び審査の概要等

申請団体が提案した主な内容とそれを審査した基準、県が求めた水準などについては、別紙「提案内容及び審査の概要」のとおりです。

## エ 審査結果

選定委員会において、公益財団法人三重県下水道公社を審査した結果、指定管理候補者として適当であると判断されました。

なお、次のとおり付帯意見がありました。

- ・ 住民に対する汚水処理の負担等が住民にわかりやすく伝わるよう、県や市町との情報発信を含めた連携を深めていくよう努めること。
- ・ 下水道公社内部の一層の組織体制の適正化、効率化に努めること。
- ・ 維持管理の視点から県の建設投資計画へのフィードバックを積極的に行うよう努めること。

## オ 指定管理候補者の選定

選定委員会の意見を踏まえ、下記の団体を指定管理候補者として選定しました。

所在地 松阪市高須町3922番地

名称 公益財団法人三重県下水道公社

代表者 理事長 北川 貴志

## カ 選定した理由

- ・ 提案されている管理運営の基本方針や重点活動方針により、三重県流域下水道施設（以下「下水道施設」という。）の適切な管理を図ることができることととも、下水道施設の効用を最大限に発揮することができることと認められること。
- ・ 提案価格やコスト削減目標により、下水道施設の管理に係る経費の削減を図ることができることと認められること。
- ・ 下水道施設の管理に必要な人員及び有資格者の配置計画や近年の決算状況から、事業計画に沿った管理を安定して行うために必要な人員及び財政的基礎を有していると認められること。

## 7 期待される効果

今回、選定した指定管理候補者が管理業務を実施することにより、次のような効果を見込んでいます。

### (1) 県民サービスの向上

閉鎖性水域である伊勢湾及びその流域の水質の保全が図られるとともに、いかなる状況においても安全かつ円滑に下水道施設を管理することにより、受益者に対する安定したサービスの提供が期待できます。

見学者の受け入れや各地域での啓発活動により、県民の下水道への理解が促進さ

れることが期待できます。

(2) 経費の縮減

指定期間における経費の状況は、以下のとおりです。

| 県が提示した指定期間中の指定管理料上限額 ① | 指定管理候補者が提案した指定期間中の指定管理料② | 差引額<br>(①-②) |
|------------------------|--------------------------|--------------|
| 23,540,553千円           | 23,088,410千円             | 452,143千円    |

8 協定書で定める主な項目

指定管理者の指定の議決を受けた後、県と指定管理者との間において、指定期間を通じての基本的な事項を定める「基本協定」と、年度毎の事業実施に係る事項を定める「年度協定」を締結することとしています。

指定管理者と締結する基本協定書のなかで定める主な項目は、次のとおりです。

(1) 県施策への配慮

大気・水環境の保全、快適な住まいまちづくり、防災・減災対策の推進、人権が尊重される社会づくり、男女共同参画の社会づくり、などの施策に配慮した管理運営を行うよう指定管理者に求めます。

(2) 情報公開及び個人情報保護

「三重県情報公開条例」の趣旨にのっとり、下水道施設の管理に関して保有する情報について、管理業務を開始する日から情報公開を実施するよう指定管理者に求めます。

また、管理業務の実施にあたり、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報適切に取り扱うよう指定管理者に求めます。

(3) 第三者による実施

指定管理者が管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせる場合には、条件を設定して事前に県の承認を受けることを義務付けるとともに、責任の所在、費用分担について予め定めます。

(4) 緊急事態発生時の対応

管理業務の実施に関連して事故や災害の緊急事態が発生した場合、又は発生するおそれのある場合は、直ちに適切な応急措置を行うとともに、県及びその他の関係者に対して緊急事態が発生した旨を通知し、必要な措置について協議するよう指定管理者に求めます。

(5) リスク分担

管理業務を実施するにあたり支障を生じさせるおそれのある事項についての分担を予め定めます。不適切な管理運営等により利用者に損害を与えた場合等のリスクは指定管理者が負担するものとします。

(6) 業務計画書の提出

指定管理者から毎事業年度提出される業務計画書については、事業計画の概要、組織体制、人員配置計画及び収支計画書等の記載を求めます。

(7) 業務報告書の提出

指定管理者より毎月提出される業務報告書については、汚水処理量、流入水及び放流水の水質等の記載を求めます。

(8) 事業報告書の提出

指定管理者より毎事業年度終了後に提出される事業報告書については、管理業務の実施状況、管理業務に関する経費の収支状況、成果指標とその実績、管理業務に関する自己評価等の記載を求めます。

(9) 実施状況の調査、指示等

管理業務の実施状況の確認及び評価を行うため、随時、当該施設に立ち入り、説明を求めることができます。

この調査の結果、管理業務の実施状況が事前に示した仕様書の基準を満たしていない場合は、指定管理者に対し必要な指示や改善勧告を行うこととします。

**9 今後の取組予定**

指定管理者の指定の議決を受けた後は、次のスケジュールにより具体的な手続きを進めます。

平成25年12月 指定管理者の指定

平成26年 3月 協定書の締結

平成26年 4月 指定管理者による施設管理の開始

提案内容及び審査の概要

施設名:三重県流域下水道施設

| 審査基準   | 県が求めた水準  | 主な提案内容  |
|--|--|---|
|  |  | 公益財団法人三重県下水道公社  |
| 1 事業計画の内容が、流域下水道の適切な管理を図ることができるものであるか。         | いかなる状況においても安全円滑に三重県流域下水道施設（以下「下水道施設」という。）を運転し、受益者に対し安定したサービスを提供すること。   |   |
| ①管理経営の基本方針が適切で、効率的で安全、かつ実現性のある管理ができるものとなっているか。 |  | <p>「処理水質と経済性のバランスの追求」により住民サービスの向上だけでなく、下水道事業の安定経営のため、県や流域市町への協力、将来的な課題の克服について、5つの重点活動方針を掲げ、管理運営を行う。</p> <p>下水道施設を無駄なく使う → 省エネルギーの追求等<br/>                     下水道施設を大事に使う → 機器運転計画の見直し等<br/>                     下水道施設を正しく使う → 利用者への啓発、下水道へ排除する汚水の監視</p> <p>下水道施設の危機に備える → BCPの策定、局地的豪雨への対応等<br/>                     下水道施設の課題の顕在化に備える → 将来的な技術者不足への対応等</p> |
| ②見学者への対応は適切なものとなっているか。                         |  | 施設見学会等を通じて、利用者への啓発を積極的に実施していく。また、次世代を担う若者に対し、職場体験の機会を提供し、一人でも多くの人が下水道に興味を持ってもらえるよう努める。  |
| ③情報の保護管理は適切なものとなっているか。                         |  | 個人情報保護については、個人情報保護規程に基づき、適正に管理するとともに、関連する職員には個人情報保護に関する教育訓練を行い、意識向上に努める。また、事業にかかる情報については、情報公開規程に基づき適正に開示する。   |
| ④情報の発信は適切に行われているか。                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>経営の基本理念や考え方、下水道施設の維持管理状況、下水道に関する様々な話題など、ホームページ等を利用した広報活動を積極的に行う。</li> <li>県及び流域関連市町に対し、維持管理情報の提供や説明会を定期的に行い、情報の共有に努める。</li> </ul> |   |



施設名:三重県流域下水道施設

| 審査基準                                      | 県が求めた水準   | 主な提案内容<br>公益財団法人三重県下水道公社  |
|---|---|---|
| 2 事業計画の内容が、流域下水道の効用を最大限に発揮することができるものであるか。 | 下水道施設の効率的な運営を行い、閉鎖性水域である伊勢湾及びその流域の水質保全に努めること。   |   |
| ①放流水質への管理が適切に行われるものとなっているか。               |   | 水処理、汚泥処理の各種工程で連続監視を行い、こまめに運転調整を行うことで、目標放流水質を維持するよう管理する。   |
| ②周辺への配慮は適切なものとなっているか。                     |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺地域に配慮すべき項目を定め、定期的に調査・評価を行う。</li> <li>・ 浄化センターからの臭気の発生抑制、漏洩防止に努める。</li> </ul>   |
| ③施設の管理、保守点検等が適切なものとなっているか。                |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生物処理による水処理を促進し、できるだけ薬品を使用しない運転を実施する。</li> <li>・ 保守点検業務については、機械設備、監視制御設備の能力維持に関して、点検、分解整備を中心に行い、故障等による機能の低下に備え、あらかじめ代替措置の検討により設備の能力低下の防止に努める。</li> <li>・ 修繕業務は、故障等のトラブルからの復旧を目的とした事後保全と安定稼働を目的とした予防保全とに分類して行う。</li> </ul> |
| ④安全管理体制が確立されているか。                         |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 流域下水道へ汚水を受け入れる接続点において、定期的に採水し、流入汚水の状況把握を行い、異常が確認された場合は、原因究明や再発防止に努める。</li> <li>・ 安全対策要領の作成を行い、定期的に職員への保安教育の実施を行う。</li> </ul>   |
| ⑤災害等緊急時の対応が適切に行われるものとなっているか。              | 緊急時の対策については、想定される事象ごとに行動計画を定め、初動体制の確保と迅速な対応を行う。 |   |

施設名:三重県流域下水道施設

| 審査基準   | 県が求めた水準   | 主な提案内容   |           |           |           |            |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
|--|---|--|-----------|-----------|-----------|------------|--|--|----------|-------|--|--|--|--|--|----|----|----|----|----|----|----|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|  |   | 公益財団法人三重県下水道公社   |           |           |           |            |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| 3 事業計画の内容が、流域下水道の管理に係る経費の縮減を図るものであるか。                    | コスト縮減を行い、市町や受益者の負担縮減を図ること。  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>【提案価格内訳】</th> <th colspan="6">単位:千円</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th>26</th> <th>27</th> <th>28</th> <th>29</th> <th>30</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>運転監視点検等委託費</td> <td>1,340,402</td> <td>1,370,985</td> <td>1,400,581</td> <td>1,409,405</td> <td>1,431,916</td> <td>6,953,289</td> </tr> <tr> <td>汚泥処分業務費</td> <td>1,032,176</td> <td>1,068,140</td> <td>1,107,463</td> <td>1,129,244</td> <td>1,149,201</td> <td>5,486,224</td> </tr> <tr> <td>電力費</td> <td>795,816</td> <td>819,076</td> <td>847,295</td> <td>858,493</td> <td>875,409</td> <td>4,196,089</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,306,047</td> <td>1,274,472</td> <td>1,282,795</td> <td>1,304,819</td> <td>1,284,675</td> <td>6,452,808</td> </tr> <tr> <td>支出計</td> <td>4,474,441</td> <td>4,532,673</td> <td>4,638,134</td> <td>4,701,961</td> <td>4,741,201</td> <td>23,088,410</td> </tr> </tbody> </table> |           |           |           |            |  |  | 【提案価格内訳】 | 単位:千円 |  |  |  |  |  | 年度 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 合計 | 運転監視点検等委託費 | 1,340,402 | 1,370,985 | 1,400,581 | 1,409,405 | 1,431,916 | 6,953,289 | 汚泥処分業務費 | 1,032,176 | 1,068,140 | 1,107,463 | 1,129,244 | 1,149,201 | 5,486,224 | 電力費 | 795,816 | 819,076 | 847,295 | 858,493 | 875,409 | 4,196,089 | その他 | 1,306,047 | 1,274,472 | 1,282,795 | 1,304,819 | 1,284,675 | 6,452,808 | 支出計 | 4,474,441 | 4,532,673 | 4,638,134 | 4,701,961 | 4,741,201 | 23,088,410 |
| 【提案価格内訳】   |   | 単位:千円  |           |           |           |            |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| 年度   | 26  | 27   | 28        | 29        | 30        | 合計         |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| 運転監視点検等委託費   | 1,340,402   | 1,370,985  | 1,400,581 | 1,409,405 | 1,431,916 | 6,953,289  |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| 汚泥処分業務費  | 1,032,176   | 1,068,140  | 1,107,463 | 1,129,244 | 1,149,201 | 5,486,224  |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| 電力費  | 795,816   | 819,076  | 847,295   | 858,493   | 875,409   | 4,196,089  |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| その他  | 1,306,047   | 1,274,472  | 1,282,795 | 1,304,819 | 1,284,675 | 6,452,808  |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| 支出計  | 4,474,441   | 4,532,673  | 4,638,134 | 4,701,961 | 4,741,201 | 23,088,410 |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| ①事業計画及び収支予算計画は適切か。                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・下水道施設の運用方法の見直しにより電気代、点検費等の縮減を行う。</li> <li>・組織の再構築を行い、平成30年度までに現在の職員数を1割削減する。</li> </ul> |  |           |           |           |            |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| ②経費の縮減に向けた取組や工夫がなされているか。                                 |   |  |           |           |           |            |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| 4 指定を受けようとするものが、事業計画に沿った管理を安定して行うために必要な人員及び財政的基盤を有しているか。 | 管理を安定的に実施できる人材や財政的基盤を有すること。   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・下水道施設の運転管理や水質分析精度の維持向上のために必要な資格、その他現場作業に必要な資格を保有する者を各浄化センターに配置する。</li> <li>・業務の見直しと職員一人一人の資質の向上を図り、担うことができる領域を広げることにより、配置する総人員を抑制する方向で検討を重ねていく。</li> </ul>   |           |           |           |            |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| ①業務を適切に実施できる組織・人員体制となっているか。                              |   | 最近数年間の決算状況のとおり、安定した経営を継続できる財務体質を有している。   |           |           |           |            |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| ②指定期間内に安定的に事業を継続できる財務体質を有しているか。                          |   |  |           |           |           |            |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |
| 総合審査結果   |   | 選定委員会において、公益財団法人三重県下水道公社を審査した結果、指定管理候補者として適当であると判断された。   |           |           |           |            |  |  |          |       |  |  |  |  |  |    |    |    |    |    |    |    |            |           |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |     |         |         |         |         |         |           |     |           |           |           |           |           |           |     |           |           |           |           |           |            |

候補者の名称等

|                |  |
|----------------|--|
| 団体の名称等         | 松阪市高須町3922番地 公益財団法人三重県下水道公社 理事長 北川 貴志  |
| 選定委員会の講評（付帯意見） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民に対する汚水処理の負担等が住民にわかりやすく伝わるよう、県や市町との情報発信を含めた連携を深めていくよう努めること。</li> <li>・下水道公社内部の一層の組織体制の適正化、効率化に努めること。</li> <li>・維持管理の視点から県の建設投資計画へのフィードバックを積極的に行うよう努めること。</li> </ul> |



## 【議案補充説明】

### 三重県営住宅（北勢ブロック）の指定管理者の指定議案について

#### 1 議案

議案第193号「三重県営住宅（北勢ブロック）の指定管理者の指定について」

#### 2 指定管理者の指定

県土整備部が所管している公の施設「三重県営住宅」について、平成26年4月1日から指定管理者による管理を行わせるため、三重県営住宅条例（平成9年三重県条例第52号。以下「三重県営住宅条例」という。）第54条第2項の規定に基づく指定管理者の指定についての議決を得ようとするものです。

#### 3 対象施設

- (1) 施設名称 三重県営住宅（北勢ブロック）
- (2) 設置場所 桑名市森忠1073番地2  
県営住宅森忠団地 他15団地

#### 4 指定管理候補者の名称等

所在地 鈴鹿市寺家町1249番地の1  
名称 鈴鹿亀山不動産事業協同組合  
代表者 代表理事 鈴木 基幸

#### 5 指定の期間

平成26年4月1日から平成31年3月31日まで

#### 6 指定管理候補者の審査・選定の経緯

##### (1) 指定管理者の申請状況

指定管理者の募集を平成25年8月7日から平成25年9月12日まで行った結果、次の1団体から申請がありました。

- ・ 鈴鹿亀山不動産事業協同組合（鈴鹿市寺家町1249番地の1）

##### (2) 指定管理候補者の審査選定の経過

指定管理候補者の選定過程の透明性を高め、公正な手続きを確保するため、三重県営住宅条例に基づき、外部有識者等で構成する選定委員会を設置し、経費だけではなくサービス提供の水準なども含めて総合的な審査を行いました。

##### ア 選定委員会構成員

委員長 中島 喜代子（三重大学教育学部教授）  
委員 黒田 幹雄（公認会計士・税理士）  
委員 新山 勝保（松阪市建築審査会会長代理）

委員 高橋 恵美子（三重県介護支援専門員協会会長）

委員 廣島 悦子（公募により選出）

#### イ 審査の経過

平成25年 7月19日 第1回選定委員会（審査基準及び配点表の作成）

平成25年10月25日 第2回選定委員会（ヒアリング及び審査）

※中島委員長が平成25年10月16日に逝去したため、第2回選定委員会では黒田委員が委員長代理として職務を行いました。

#### ウ 提案内容及び審査の概要等

審査基準、県が求めた水準及び申請団体の主な提案内容等については、別紙「提案内容及び審査の概要」のとおりです。

#### エ 審査結果

選定委員会では申請団体を審査し、順位を決定することとしていますが、申請団体が1団体であったことから、審査基準に基づき審査した結果、県が求めた管理水準を満たしていると判断されました。

- ・ 第1順位 鈴鹿亀山不動産事業協同組合  
(評価点1, 615点/2, 320点満点)

#### オ 指定管理候補者の選定

選定委員会の意見を踏まえ、下記の団体を指定管理候補者として選定しました。

所在地 鈴鹿市寺家町1249番地の1

名称 鈴鹿亀山不動産事業協同組合

代表者 代表理事 鈴木 基幸

#### カ 選定した理由

- ・ 提案されている内容は、三重県営住宅の目的、役割を十分に認識するとともに、住宅管理の基本方針が、三重県の推進する方向性と合致していること、三重県として取り組む施策の実現に関して十分理解し、実現できると認められる内容であること。
- ・ 申請団体の組合員で構成されるネットワークを活用することにより、緊急時の迅速な対応や、入居者に安全・安心な居住生活を提供する使命を果たすことが期待できること。

### 7 期待される効果

今回、選定した指定管理候補者が管理業務を実施することにより、次のような効果を見込んでいます。

#### (1) 県民サービスの向上

- ・ 入居希望者へのわかりやすい広報
- ・ 安全・安心、快適な住環境の提供
- ・ 入居者との円滑なコミュニケーション、信頼関係の構築

- ・ 入居者向けサービスの向上

(2) 経費の縮減

指定期間における経費の状況は、以下のとおりです。

| 県が提示した指定期間中の<br>指定管理料上限額① | 指定管理候補者が提案した<br>指定期間中の指定管理料② | 差引額<br>(①-②) |
|---------------------------|------------------------------|--------------|
| 1, 027, 505千円             | 1, 020, 346千円                | 7, 159千円     |

8 協定書で定める主な項目

指定管理者の指定の議決を受けた後、県と指定管理者との間において、指定期間を通じての基本的な事項を定める「基本協定」と、年度毎の事業実施に係る事項を定める「年度協定」を締結することとしています。

指定管理者と締結する基本協定書のなかで定める主な項目は、次のとおりです。

(1) 県施策への配慮

管理業務を実施するに当たっては、快適な住まいまちづくり、防災・減災対策の推進、支え合いの福祉社会づくり、人権が尊重される社会づくり、男女共同参画の社会づくり等の県が推進する施策への取組等に配慮するよう指定管理者に求めます。

(2) 情報公開及び個人情報保護

「三重県情報公開条例」の趣旨にのっとり、管理業務に係る情報の公開に関する規程を整備し、管理業務を開始する日から情報公開を実施するよう指定管理者に求めます。

また、個人情報の保護の重要性を認識し、管理業務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、指定管理者に対し、個人情報を適切に取り扱うことを求めます。

(3) 第三者による実施

事前に県の承認を受けた場合を除き、管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせないよう指定管理者に求めます。ただし、原状回復のための修繕等の場合を除きます。

また、指定管理者が管理業務の一部を第三者に実施させる場合は、すべて指定管理者の責任及び費用において行うものとし、当該管理業務に関して指定管理者が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害については、すべて指定管理者の責めに帰すべき事由により生じた損害とみなして、指定管理者が負担するよう求めます。

(4) 緊急事態発生時の対応

指定期間中、管理業務の実施に関連して事故や災害の緊急事態が発生した場合は、指定管理者は速やかに適切な応急処置を行うとともに、県その他の関係者に対して緊急事態が発生した旨を通報し、必要な措置について県と協議しなければならないものとしめます。

(5) 施設利用者の意見等の反映

管理業務のサービスの向上等の観点から、アンケート等により入居者等の意見等を把握し、その後の管理業務への反映に努めるよう指定管理者に求めます。

(6) リスク分担

管理業務を実施するに当たり支障を生じさせるおそれのある事項の分担については、予めリスク分担表を定めるものとし、リスク分担表に定める事項以外の不測のリスクが生じた場合は、県及び指定管理者は協議のうえ、リスク分担を決定するものとしします。

(7) 業務計画書の提出

県に提出した事業計画書を踏まえて、毎事業年度、県の指定する内容を記載した「県営住宅等施設維持管理計画（翌年度工事見積もり）」を作成のうえ、毎年度の8月末までに県に提出し、その承認を得るよう指定管理者に求めます。

(8) 業務報告書の提出

指定期間の始期の属する月より、1年を4つの区分に分割した期間ごとに、当該期間内における業務実施計画書を作成し、県に提出するよう指定管理者に求めます。

また、業務実施計画書の業務の進捗状況について記載した業務進捗報告書を作成し、当該期間の終期の属する月の翌月20日までに、県に提出するよう指定管理者に求めます。

(9) 事業報告書の提出

各年度の県営住宅の管理業務の精算結果について、毎事業年度終了後1月以内に、管理業務の実施状況等を記載した事業報告書を作成し、県に提出するよう指定管理者に求めます。

(10) 実施状況の調査、指示等

提出された事業報告書により管理業務の実施状況等を確認し、又はそれらの評価を行うことを目的として、県は随時、県営住宅に立ち入ることができるものとし、指定管理者に対しては管理業務の実施状況、収支状況等の説明を求めることができるものとしします。

調査等の結果、管理業務の実施の状況が、業務仕様書で示したサービスや維持管理などの基準を満たしていない場合等は、指定管理者に対して管理業務についての必要な指示又は改善勧告を行います。

## 9 今後の予定

指定管理者の指定の議決を受けた後は、次のスケジュールにより具体的な手続きを進めます。

|          |                 |
|----------|-----------------|
| 平成25年12月 | 指定管理者の指定        |
| 平成26年 3月 | 協定書の締結          |
| 平成26年 4月 | 指定管理者による施設管理の開始 |

提案内容及び審査の概要

施設名:三重県営住宅(北勢ブロック)

| 審査基準                 |   | 県が求めた水準   | 配点   | 主な提案内容   |      |
|----------------------|---|---|------|--|------|
|                      |   |   |      | 鈴鹿亀山不動産事業協同組合  |      |
| 1 管理業務に当たっての基本方針     |   |   | 320点 |  | 235点 |
| (1) 管理の理念・方針         | <p>公の施設を管理する者としての意欲、責任が感じられるか</p> <p>運営管理の方針が県営住宅の設置目的に合致しているか</p>  | <p>・ 自らの創意工夫を活かし、県営住宅の設置目的に沿った施設の効用を最大限発揮させる。</p> <p>・ 公平・公正な立場での対応を確立するとともに、サービス向上及び経費の縮減を図り、もって県民福祉の一層の増進を図る。</p> |      | <p>県営住宅の健全かつ専門的な運営管理、安全・安心で快適な施設環境を提供する。</p> <p>・ 地域に密着した地元企業による迅速できめ細かいサービスを提供する。</p> <p>・ 安全・安心、快適な住環境を提供する。</p> |      |
| (2) 県民へのサービスについての考え方 | <p>入居者及び入居希望者に対して公平・公正なサービスがなされるか</p>   |   |      | <p>・ 入居希望者へわかりやすい広報を行う。</p> <p>・ 入居者との円滑なコミュニケーション、信頼関係の構築、入居者向けサービスの向上を図る。</p>                                    |      |
| (3) 県が進める施策の実現に関する取組 | <p>三重県が重点的に推進する施策を理解し、指定管理者の立場から県施策の実現に取り組む姿勢が感じられるか</p>  |   |      | <p>・ 指定管理者による県営住宅の応急危険度の早期判定を実施し、入居者の安全・安心を守る。</p> <p>・ 福祉的支援を必要とする方に対して、どのような支援が必要であるかを個別ヒアリング等により対応策を相談していく。</p> |      |
| 2 管理業務の実施方針          |   |   |      |  |      |
| (1) 管理体制             | <p>①管理業務にかかる組織体制は、業務仕様書等で定める業務水準を満たしているか</p> <p>②団地管理（巡回を含む）の方法及び体制</p> <p>③入居関係手続きの窓口対応について、業務仕様書等で定める業務水準を満たす方法・体制は確立されているか</p> |   |      | <p>職員11名を配置し、電話対応、窓口業務、団地巡回にあたる。</p> <p>団地別の担当を決めず業務別で担当を割り当てることによって、全職員が何らかの形で全団地に携わることを基本に行動する。</p>              |      |



施設名:三重県営住宅(北勢ブロック)

| 審査基準          |   | 県が求めた水準   | 配点    | 主な提案内容   |
|---------------|---|---|-------|--|
| 鈴鹿亀山不動産事業協同組合 |   |   |       |  |
| (2) 職員の配置計画   | 業務遂行に当たって、適材適所に適正な人数が配置されているか   |   |       | 住宅管理業務経験年数、住宅整備業務経験年数、保有する資格等に応じて人員配置する。                                       |
| (3) 職員の研修計画   | 人材育成方針及び研修計画は適切であるか   |   |       | 年間目標を設定し、自己啓発意欲の向上を図る。研修体系を確立する。   |
| (4) 管理業務の実施方針 | ①入居者の要望、苦情処理対応について、処理マニュアル等が確立されているか                                  |   |       | 独自の苦情対応マニュアルを作成・活用し、職員が適正かつ迅速な苦情対応を行うことができるよう体制を整備する。                          |
|               | ②生活弱者について理解しているか、また、その対応等が確立されているか                                    |   |       | 居住におけるセーフティネットという県営住宅の設置目的を十分に理解し、必要な措置を講じる。                                   |
|               | ③不法入居者に対する取り締まり体制、対象者の発見及び指導、県への報告(協力)体制が確立されているか                     |   |       | 団地巡回や入居者からの通報等により、不法入居者を発見したときは、深夜・早朝を問わず事実確認をし、入居者指導を行う。                      |
|               | ④入居募集対策修繕について、入居率の向上のために、修繕期間の短縮等様々な工夫がなされているか                        | 管理業務の内容等の基本的事項をまとめた管理業務仕様書や、管理業務を行うに当たり具体的な作業手順、運用及び要領等をまとめた管理マニュアルに基づき、県営住宅を適切に管理する。 |       | 組合員、賛助会員の高い技術・経験・ノウハウ等を最大限に活用する。修繕サイクルを確立する。                                   |
|               | ⑤公営住宅管理システムデータのセキュリティ管理は十分か<br>ア 外部への情報漏洩の防止<br>イ データの扱いに関する職員への周知・教育 |   | 1400点 | ・ 統括保護管理責任者を設置し、データセキュリティ管理の具体的な措置を講じる。<br>・ 毎年1回職員研修を実施し、情報管理マニュアルを作成・活用していく。 |
|               | ⑥修繕・保守管理経費の縮減策について、最小の費用で最大の効果が計られる工夫がなされているか                         |   |       | 厳正な入札の実施、帳票作成システムの活用、修繕履歴書の作成・活用、業務の内製化による修繕経費の削減などを行う。                        |
|               | ⑦修繕・保守管理の作業員及び入居者等に対する安全管理方針は確立されているか                                 |   |       | 「安全管理対策」を策定し、修繕・保守管理等を作業員に周知徹底する。入居者の不注意による負傷等もできる限り防止できるよう努める。                |
|               |   |   |       | 1068点  |

施設名:三重県営住宅(北勢ブロック)

| 審査基準           |   | 県が求めた水準                           | 配点   | 主な提案内容<br>鈴鹿亀山不動産事業協同組合   |
|----------------|---|-----------------------------------|------|---|
| (5) 入居者サービス向上策 | 入居者への利便性の向上に資する新しいサービスの提供を示しているか              |                                   |      | 業務時間の延長や、広報誌の発行、「駐車ステッカー」の作成・配布などを行う。   |
| (6) 個人情報等の取扱い  | 個人情報の保護・情報公開に対する考え方と取組は適切なものであるか              |                                   |      | 個人情報保護体制を確立し、組合独自の個人情報保護規程を作成するとともに、マニュアルを作成し、周知徹底する。県の情報公開に積極的に協力する。   |
| (7) 緊急時の対応・対策  | ①夜間・休日における対応・体制は適切であるか                        |                                   |      | 組合が提携する会社の夜間・休日サポートシステムを利用し、夜間・休日の緊急時の対応や苦情処理等を行う。  |
|                | ②災害時における対応・体制は適切であるか                          |                                   |      | 火災・地震等の災害発生時の緊急体制を整備するとともに、緊急対応マニュアルを作成・活用する。   |
| (8) その他の提案     | ①業務に関する提案                                     |                                   |      | 建物・設備等の長寿命化に関する措置、対策や駐車場の管理について提案する。  |
|                | ②県が提起する課題の解決方法<br>ア 外国人について<br>イ 孤立死について      |                                   |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>外国人については、通訳を介し積極的にコミュニケーションを取るとともに、外国人向けのチラシを作成・配布して外国人入居者の生活に役立てる。</li> <li>孤立死については、団地巡回や管理人・入居者から情報収集するとともに、新聞配達員や水道事業者等からの通報をお願いし、入居者の見守りを実施する。</li> </ul> |
| 3 申請者の状況       |   |                                   |      |   |
| (1) 申請団体の概要    | 応募者の組織全体の中で、指定管理業務に参入した場合の経営的余裕状況に問題はないか      | 県営住宅の管理を適切に遂行するに十分な人員・実績を持っていること。 |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>申請締切日直近の決算期日時点の共同住宅（賃貸・分譲）、管理部門の職員数は11名である。</li> <li>平成21年4月から三重県営住宅と、平成23年4月から鈴鹿市営住宅を管理している。</li> </ul>   |
|                | ①手元流動比率<br>何か月分の売上相当現金と現金等価物があるかを図る尺度。多いほどよい。 |                                   | 200点 | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の手元流動比率の実績をもとに採点している。   |

152点

施設名:三重県営住宅(北勢ブロック)

| 審査基準             |  | 県が求めた水準   | 配点      | 主な提案内容  |         |           |    |    |    |    |                  |         |         |         |         |         |           |             |         |         |         |         |         |           |           |       |       |       |       |   |
|------------------|--|---|---------|---|---------|-----------|----|----|----|----|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-------|-------|-------|-------|---|
|                  |  |   |         | 鈴鹿亀山不動産事業協同組合                                 |         |           |    |    |    |    |                  |         |         |         |         |         |           |             |         |         |         |         |         |           |           |       |       |       |       |   |
| (2) 経営状況表        | ②固定比率<br>100%以下であること   | 県営住宅の管理を安定的に遂行できる財政的基盤を有すること。   |         | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の固定比率の実績をもとに採点している。   |         |           |    |    |    |    |                  |         |         |         |         |         |           |             |         |         |         |         |         |           |           |       |       |       |       |   |
|                  | ③自己資本比率<br>多いほどよい  |   |         | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の自己資本比率の実績をもとに採点している。 |         |           |    |    |    |    |                  |         |         |         |         |         |           |             |         |         |         |         |         |           |           |       |       |       |       |   |
|                  | ④流動比率<br>100%以上で当面の支払能力あり  |   |         | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の流動比率の実績をもとに採点している。   |         |           |    |    |    |    |                  |         |         |         |         |         |           |             |         |         |         |         |         |           |           |       |       |       |       |   |
| 4 管理業務の経費見積      |  |   | 400点    |   |         |           |    |    |    |    |                  |         |         |         |         |         |           |             |         |         |         |         |         |           |           |       |       |       |       |   |
| (1) 管理費関係経費見積    | 指定管理料の上限<br>総額 1,027,505千円<br>平成26年度 205,494千円<br>平成27年度 208,439千円<br>平成28年度 209,100千円<br>平成29年度 198,543千円<br>平成30年度 205,929千円<br>県が示す指定管理料提案額に対し、経費削減の工夫がなされているかどうか | 単位:千円   |         |   |         |           |    |    |    |    |                  |         |         |         |         |         |           |             |         |         |         |         |         |           |           |       |       |       |       |   |
| (2) 維持・修繕費関係経費見積 |  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>26</th> <th>27</th> <th>28</th> <th>29</th> <th>30</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>県が提示した指定管理料の上限額①</td> <td>205,494</td> <td>208,439</td> <td>209,100</td> <td>198,543</td> <td>205,929</td> <td>1,027,505</td> </tr> <tr> <td>提案された指定管理料②</td> <td>203,237</td> <td>207,137</td> <td>207,158</td> <td>196,885</td> <td>205,929</td> <td>1,020,345</td> </tr> <tr> <td>差引額 (①-②)</td> <td>2,257</td> <td>1,302</td> <td>1,942</td> <td>1,658</td> <td>0</td> <td>7,159</td> </tr> </tbody> </table> |         | 年度  | 26      | 27        | 28 | 29 | 30 | 合計 | 県が提示した指定管理料の上限額① | 205,494 | 208,439 | 209,100 | 198,543 | 205,929 | 1,027,505 | 提案された指定管理料② | 203,237 | 207,137 | 207,158 | 196,885 | 205,929 | 1,020,345 | 差引額 (①-②) | 2,257 | 1,302 | 1,942 | 1,658 | 0 |
| 年度               | 26   | 27  | 28      | 29  | 30      | 合計        |    |    |    |    |                  |         |         |         |         |         |           |             |         |         |         |         |         |           |           |       |       |       |       |   |
| 県が提示した指定管理料の上限額① | 205,494  | 208,439   | 209,100 | 198,543                                       | 205,929 | 1,027,505 |    |    |    |    |                  |         |         |         |         |         |           |             |         |         |         |         |         |           |           |       |       |       |       |   |
| 提案された指定管理料②      | 203,237  | 207,137   | 207,158 | 196,885                                       | 205,929 | 1,020,345 |    |    |    |    |                  |         |         |         |         |         |           |             |         |         |         |         |         |           |           |       |       |       |       |   |
| 差引額 (①-②)        | 2,257  | 1,302   | 1,942   | 1,658   | 0       | 7,159     |    |    |    |    |                  |         |         |         |         |         |           |             |         |         |         |         |         |           |           |       |       |       |       |   |
| 総合審査結果           |  |   | 2320点   | 1615点   |         |           |    |    |    |    |                  |         |         |         |         |         |           |             |         |         |         |         |         |           |           |       |       |       |       |   |

第1順位となった団体の名称等

|          |  |
|----------|--|
| 団体の名称等   | 鈴鹿市寺家町1249番地の1<br>鈴鹿亀山不動産事業協同組合<br>代表理事 鈴木 基幸  |
| 選定委員会の講評 | 選定委員会では申請団体を審査し、順位を決定することとしているが、申請団体が1団体であったことから、審査基準に基づき審査した結果、県が求めた管理水準を満たしていると判断し、適切に県営住宅の管理を行うことができると評価する。 |

## 【議案補充説明】

### 三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（中勢伊賀ブロック）の 指定管理者の指定議案について

#### 1 議案

議案第194号「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（中勢伊賀ブロック）の指定管理者の指定について」

#### 2 指定管理者の指定

県土整備部が所管している公の施設「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅」について、平成26年4月1日から指定管理者による管理を行わせるため、三重県営住宅条例（平成9年三重県条例第52号。以下「三重県営住宅条例」という。）第54条第2項及び三重県特定公共賃貸住宅条例（平成8年三重県条例第28号。以下「三重県特定公共賃貸住宅条例」という。）第33条第2項の規定に基づく指定管理者の指定についての議決を得ようとするものです。

#### 3 対象施設

- |          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| (1) 施設名称 | 三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（中勢伊賀ブロック）   |
| (2) 設置場所 | 津市河芸町千里ヶ丘69番地<br>県営住宅千里団地 他20団地 |

#### 4 指定管理候補者の名称等

|     |               |
|-----|---------------|
| 所在地 | 名張市鴻之台2番町19番地 |
| 名称  | 伊賀南部不動産事業協同組合 |
| 代表者 | 代表理事 富永 巖     |

#### 5 指定の期間

平成26年4月1日から平成31年3月31日まで

#### 6 指定管理候補者の審査・選定の経緯

##### (1) 指定管理者の申請状況

指定管理者の募集を平成25年8月7日から平成25年9月12日まで行った結果、次の1団体から申請がありました。

- ・ 伊賀南部不動産事業協同組合（名張市鴻之台2番町19番地）

##### (2) 指定管理候補者の審査選定の経過

指定管理候補者の選定過程の透明性を高め、公正な手続きを確保するため、三重県営住宅条例及び三重県特定公共賃貸住宅条例に基づき、外部有識者等で構成する選定委員会を設置し、経費だけでなくサービス提供の水準なども含めて総合的な審査を行いました。

#### ア 選定委員会構成員

委員長 中島 喜代子（三重大学教育学部教授）  
委員 黒田 幹雄（公認会計士・税理士）  
委員 新山 勝保（松阪市建築審査会会長代理）  
委員 高橋 恵美子（三重県介護支援専門員協会会長）  
委員 廣島 悦子（公募により選出）

#### イ 審査の経過

平成25年 7月19日 第1回選定委員会（審査基準及び配点表の作成）  
平成25年10月25日 第2回選定委員会（ヒアリング及び審査）  
※中島委員長が平成25年10月16日に逝去したため、第2回選定委員会では  
黒田委員が委員長代理として職務を行いました。

#### ウ 提案内容及び審査の概要等

審査基準、県が求めた水準及び申請団体の主な提案内容等については、別紙「提案内容及び審査の概要」のとおりです。

#### エ 審査結果

選定委員会では申請団体を審査し、順位を決定することとしていますが、申請団体が1団体であったことから、審査基準に基づき審査した結果、県が求めた管理水準を満たしていると判断されました。

- ・第1順位 伊賀南部不動産事業協同組合  
（評価点 1, 630点/2, 320点満点）

#### オ 指定管理候補者の選定

選定委員会の意見を踏まえ、下記の団体を指定管理候補者として選定しました。

所在地 名張市鴻之台2番町19番地  
名称 伊賀南部不動産事業協同組合  
代表者 代表理事 富永 巖

#### カ 選定した理由

- ・ 提案されている内容は、三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（以下「県営住宅等」という。）の目的、役割を十分に認識するとともに、住宅管理の基本方針が、三重県の推進する方向性と合致していること、三重県として取り組む施策の実現に関して十分理解し、実現できると認められる内容であること。
- ・ 申請団体の組合員で構成されるネットワークを活用することにより、緊急時の迅速な対応や、入居者に安全・安心な居住生活を提供する使命を果たすことが期待できること。

### 7 期待される効果

今回、選定した指定管理候補者が管理業務を実施することにより、次のような効果を見込んでいます。

- (1) 県民サービスの向上

- ・ 入居希望者へのわかりやすい広報
- ・ 安全・安心、快適な住環境の提供
- ・ 入居者との円滑なコミュニケーション、信頼関係の構築
- ・ 入居者向けサービスの向上

(2) 経費の縮減

指定期間における経費の状況は、以下のとおりです。

| 県が提示した指定期間中の<br>指定管理料上限額① | 指定管理候補者が提案した<br>指定期間中の指定管理料② | 差引額<br>(①-②) |
|---------------------------|------------------------------|--------------|
| 1, 209, 980千円             | 1, 202, 273千円                | 7, 707千円     |

8 協定書で定める主な項目

指定管理者の指定の議決を受けた後、県と指定管理者との間において、指定期間を通じての基本的な事項を定める「基本協定」と、年度毎の事業実施に係る事項を定める「年度協定」を締結することとしています。

指定管理者と締結する基本協定書のなかで定める主な項目は、次のとおりです。

(1) 県施策への配慮

管理業務を実施するに当たっては、快適な住まいまちづくり、防災・減災対策の推進、支え合いの福祉社会づくり、人権が尊重される社会づくり、男女共同参画の社会づくり等の県が推進する施策への取組等に配慮するよう指定管理者に求めます。

(2) 情報公開及び個人情報保護

「三重県情報公開条例」の趣旨にのっとり、管理業務に係る情報の公開に関する規程を整備し、管理業務を開始する日から情報公開を実施するよう指定管理者に求めます。

また、個人情報の保護の重要性を認識し、管理業務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、指定管理者に対し、個人情報を適切に取り扱うことを求めます。

(3) 第三者による実施

事前に県の承認を受けた場合を除き、管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせないよう指定管理者に求めます。ただし、原状回復のための修繕等の場合を除きます。

また、指定管理者が管理業務の一部を第三者に実施させる場合は、すべて指定管理者の責任及び費用において行うものとし、当該管理業務に関して指定管理者が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害については、すべて指定管理者の責めに帰すべき事由により生じた損害とみなして、指定管理者が負担するよう求めます。

(4) 緊急事態発生時の対応

指定期間中、管理業務の実施に関連して事故や災害の緊急事態が発生した場合は、指定管理者は速やかに適切な応急処置を行うとともに、県その他の関係者に対して緊急事態が発生した旨を通報し、必要な措置について県と協議しなければならない

ものとしします。

(5) 施設利用者の意見等の反映

管理業務のサービスの向上等の観点から、アンケート等により入居者等の意見等を把握し、その後の管理業務への反映に努めるよう指定管理者に求めます。

(6) リスク分担

管理業務を実施するに当たり支障を生じさせるおそれのある事項の分担については、予めリスク分担表を定めるものとし、リスク分担表に定める事項以外の不測のリスクが生じた場合は、県及び指定管理者は協議のうえ、リスク分担を決定するものとしします。

(7) 業務計画書の提出

県に提出した事業計画書を踏まえて、毎事業年度、県の指定する内容を記載した「県営住宅等施設維持管理計画（翌年度工事見積もり）」を作成のうえ、毎年度の8月末までに県に提出し、その承認を得るよう指定管理者に求めます。

(8) 業務報告書の提出

指定期間の始期の属する月より、1年を4つの区分に分割した期間ごとに、当該期間内における業務実施計画書を作成し、県に提出するよう指定管理者に求めます。

また、業務実施計画書の業務の進捗状況について記載した業務進捗報告書を作成し、当該期間の終期の属する月の翌月20日までに、県に提出するよう指定管理者に求めます。

(9) 事業報告書の提出

各年度の県営住宅等の管理業務の精算結果について、毎事業年度終了後1月以内に、管理業務の実施状況等を記載した事業報告書を作成し、県に提出するよう指定管理者に求めます。

(10) 実施状況の調査、指示等

提出された事業報告書により管理業務の実施状況等を確認し、又はそれらの評価を行うことを目的として、県は随時、県営住宅等に立ち入ることができるものとし、指定管理者に対しては管理業務の実施状況、収支状況等の説明を求めることができるものとしします。

調査等の結果、管理業務の実施の状況が、業務仕様書で示したサービスや維持管理などの基準を満たしていない場合等は、指定管理者に対して管理業務についての必要な指示又は改善勧告を行います。

## 9 今後の予定

指定管理者の指定の議決を受けた後は、次のスケジュールにより具体的な手続きを進めます。

|          |                 |
|----------|-----------------|
| 平成25年12月 | 指定管理者の指定        |
| 平成26年3月  | 協定書の締結          |
| 平成26年4月  | 指定管理者による施設管理の開始 |

提案内容及び審査の概要

施設名:三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(中勢伊賀ブロック)

| 審査基準                 |  | 県が求めた水準  | 配点   | 主な提案内容   |      |
|----------------------|--|--|------|--|------|
|                      |  |  |      | 伊賀南部不動産事業協同組合  |      |
| 1 管理業務に当たっての基本方針     |  |  |      |  |      |
| (1) 管理の理念・方針         | 公の施設を管理する者としての意欲、責任が感じられるか                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>自らの創意工夫を活かし、三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（以下「県営住宅等」という。）の設置目的に沿った施設の効用を最大限発揮させる。</li> <li>公平・公正な立場での対応を確立するとともに、サービス向上及び経費の縮減を図り、もって県民福祉の一層の増進を図る。</li> </ul> | 320点 | <p>県営住宅等の健全かつ専門的な運営管理、安全・安心で快適な施設環境を提供する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域に密着した地元企業による迅速できめ細かいサービスを提供する。</li> <li>安全・安心、快適な住環境を提供する。</li> </ul> | 252点 |
|                      | 運営管理の方針が県営住宅の設置目的に合致しているか                          |  |      |  |      |
|                      | (2) 県民へのサービスについての考え方                               |  |      |  |      |
| (3) 県が進める施策の実現に関する取組 | 三重県が重点的に推進する施策を理解し、指定管理者の立場から県施策の実現に取り組む姿勢が感じられるか  |  |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>入居希望者へわかりやすい広報を行う。</li> <li>入居者との円滑なコミュニケーション、信頼関係の構築、入居者向けサービスの向上を図る。</li> </ul>                                     |      |
| 2 管理業務の実施方針          |  |  |      |  |      |
| (1) 管理体制             | ①管理業務にかかる組織体制は、業務仕様書等で定める業務水準を満たしているか              |  |      | 職員9名を配置し、電話対応、窓口業務、団地巡回にあたる。   |      |
|                      | ②団地管理（巡回を含む）の方法及び体制                                |  |      |  |      |
|                      | ③入居関係手続きの窓口対応について、業務仕様書等で定める業務水準を満たす方法・体制は確立されているか |  |      |  |      |
|                      |  |  |      | 3班体制により、曜日ごとに決められた団地を巡回し、目視等による点検、管理人との面会により不具合等を聞き取り、対処・解決する。電話対応、窓口業務については、接遇マニュアルをもとに対応する。  |      |



施設名:三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(中勢伊賀ブロック)

| 審査基準                                  |   | 県が求めた水準  | 配点    | 主な提案内容   |
|---------------------------------------|---|--|-------|--|
| 伊賀南部不動産事業協同組合                         |   |  |       |  |
| (2) 職員の配置計画                           | 業務遂行に当たって、適材適所に適正な人数が配置されているか   | 管理業務の内容等の基本的事項をまとめた管理業務仕様書や、管理業務を行うに当たり具体的な作業手順、運用及び要領等をまとめた管理マニュアルに基づき、県営住宅等を適切に管理する。 | 1400点 | 住宅管理業務経験年数、住宅整備業務経験年数、保有する資格等に応じて人員配置する。   |
| (3) 職員の研修計画                           | 人材育成方針及び研修計画は適切であるか   |  |       | 年間目標を設定し、自己啓発意欲の向上を図る。研修体系を確立する。   |
| (4) 管理業務の実施方針                         | ①入居者の要望、苦情処理対応について、処理マニュアル等が確立されているか                                  |  |       | 独自の苦情対応マニュアルを作成・活用し、職員が適正かつ迅速な苦情対応を行うことができるよう体制を整備する。  |
|                                       | ②生活弱者について理解しているか、また、その対応等が確立されているか                                    |  |       | 居住におけるセーフティーネットという県営住宅の設置目的を十分に理解し、必要な措置を講じる。  |
|                                       | ③不法入居者に対する取り締まり体制、対象者の発見及び指導、県への報告(協力)体制が確立されているか                     |  |       | 団地巡回や入居者からの通報等により、不法入居者を発見したときは、深夜・早朝を問わず事実確認をし、入居者指導を行う。  |
|                                       | ④入居募集対策修繕について、入居率の向上のために、修繕期間の短縮等様々な工夫がなされているか                        |  |       | 組合員、賛助会員の高い技術・経験・ノウハウ等を最大限に活用する。修繕サイクルを確立する。   |
|                                       | ⑤公営住宅管理システムデータのセキュリティ管理は十分か<br>ア 外部への情報漏洩の防止<br>イ データの扱いに関する職員への周知・教育 |  |       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 統括保護管理責任者を設置し、データセキュリティ管理の具体的な措置を講じる。</li> <li>・ 毎年1回職員研修を実施し、情報管理マニュアルを作成・活用していく。</li> </ul> |
|                                       | ⑥修繕・保守管理経費の縮減策について、最小の費用で最大の効果が計られる工夫がなされているか                         |  |       | 厳正な入札の実施、帳票作成システムの活用、修繕履歴書の作成・活用、業務の内製化による修繕経費の削減などを行う。  |
| ⑦修繕・保守管理の作業員及び入居者等に対する安全管理方針は確立されているか | 「安全管理対策」を策定し、修繕・保守管理等を作業員に周知徹底する。入居者の不注意による負傷等もできる限り防止できるよう努める。       |  |       |  |

1074点

施設名:三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(中勢伊賀ブロック)

| 審査基準           |   | 県が求めた水準                            | 配点   | 主な提案内容<br>伊賀南部不動産事業協同組合   |
|----------------|---|------------------------------------|------|---|
| (5) 入居者サービス向上策 | 入居者への利便性の向上に資する新しいサービスの提供を示しているか              |                                    |      | 業務時間の延長や、広報誌の発行、「駐車ステッカー」の作成・配布などを行う。   |
| (6) 個人情報等の取扱   | 個人情報の保護・情報公開に対する考え方と取組は適切なものであるか              |                                    |      | 個人情報保護体制を確立し、組合独自の個人情報保護規程を作成するとともに、マニュアルを作成し、周知徹底する。県の情報公開に積極的に協力する。   |
| (7) 緊急時の対応・対策  | ①夜間・休日における対応・体制は適切であるか                        |                                    |      | 組合が提携する会社の夜間・休日サポートシステムを利用し、夜間・休日の緊急時の対応や苦情処理等を行う。  |
|                | ②災害時における対応・体制は適切であるか                          |                                    |      | 火災・地震等の災害発生時の緊急体制を整備するとともに、緊急対応マニュアルを作成・活用する。   |
| (8) その他の提案     | ①業務に関しての提案                                    |                                    |      | 建物・設備等の長寿命化に関する措置、対策や駐車場の管理について提案する。  |
|                | ②県が提起する課題の解決方法<br>ア 外国人について<br>イ 孤立死について      |                                    |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>外国人については、通訳を介し積極的にコミュニケーションを取るとともに、外国人向けのチラシを作成・配布して外国人入居者の生活に役立てる。</li> <li>孤立死については、団地巡回や管理人・入居者から情報収集するとともに、新聞配達員や水道事業者等からの通報をお願いし、入居者の見守りを実施する。</li> </ul> |
| 3 申請者の状況       |   |                                    |      |   |
| (1) 申請団体の概要    | 応募者の組織全体の中で、指定管理業務に参入した場合の経営的余裕状況に問題はないか      | 県営住宅等の管理を適切に遂行するに十分な人員・実績を持っていること。 |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>申請締切日直近の決算期日時点の共同住宅（賃貸・分譲）管理部門の職員数は8名である。</li> <li>平成21年4月から県営住宅等を管理している。</li> </ul>   |
|                | ①手元流動比率<br>何か月分の売上相当現金と現金等価物があるかを図る尺度。多いほどよい。 |                                    | 200点 | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の手元流動比率の実績をもとに採点している。   |

27

144点

施設名:三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(中勢伊賀ブロック)

| 審査基準             |                                    | 県が求めた水準  | 配点      | 主な提案内容  |         |         |           |         |         |           |      |
|------------------|------------------------------------|--|---------|---|---------|---------|-----------|---------|---------|-----------|------|
| 伊賀南部不動産事業協同組合    |                                    |  |         |   |         |         |           |         |         |           |      |
| (2) 経営状況表        | ②固定比率<br>100%以下であること               | 県営住宅等の管理を安定的に遂行できる財政的基盤を有すること。   |         | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の固定比率の実績をもとに採点している。   |         |         |           |         |         |           |      |
|                  | ③自己資本比率<br>多いほどよい                  |  |         | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の自己資本比率の実績をもとに採点している。 |         |         |           |         |         |           |      |
|                  | ④流動比率<br>100%以上で当面の支払能力あり          |  |         | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の流動比率の実績をもとに採点している。   |         |         |           |         |         |           |      |
| 4 管理業務の経費見積      |                                    | 指定管理料の上限<br>総額 1,209,980千円<br>平成26年度 243,699千円<br>平成27年度 241,560千円<br>平成28年度 245,749千円<br>平成29年度 236,299千円<br>平成30年度 242,673千円 | 400点    | 単位:千円   |         |         |           |         |         |           |      |
| (1) 管理費関係経費見積    | 県が示す指定管理料提案額に対し、経費削減の工夫がなされているかどうか |  |         | 年度  | 26      | 27      | 28        | 29      | 30      | 合計        | 160点 |
| (2) 維持・修繕費関係経費見積 |                                    |  |         | 県が提示した指定管理料の上限額①                              | 243.699 | 241.560 | 245.749   | 236.299 | 242.673 | 1,209,980 |      |
|                  | 提案された指定管理料②                        | 240.995  | 240.059 | 244.229                                       | 234.317 | 242.673 | 1,202,273 |         |         |           |      |
|                  | 差引額 (①-②)                          | 2.704  | 1.501   | 1.520   | 1.982   | 0       | 7.707     |         |         |           |      |
| 総合審査結果           |                                    |  | 2320点   |   |         | 1630点   |           |         |         |           |      |

第1順位となった団体の名称等

|          |   |
|----------|---|
| 団体の名称等   | 名張市鴻之台2番町19番地<br>伊賀南部不動産事業協同組合<br>代表理事 富永 巖   |
| 選定委員会の講評 | 選定委員会では申請団体を審査し、順位を決定することとしているが、申請団体が1団体であったことから、審査基準に基づき審査した結果、県が求めた管理水準を満たしていると判断し、適切に県営住宅等の管理を行うことができると評価する。 |

## 【議案補充説明】

### 三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（南勢ブロック）の 指定管理者の指定議案について

#### 1 議案

議案第195号「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（南勢ブロック）の指定管理者の指定について」

#### 2 指定管理者の指定

県土整備部が所管している公の施設「三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅」について、平成26年4月1日から指定管理者による管理を行わせるため、三重県営住宅条例（平成9年三重県条例第52号。以下「三重県営住宅条例」という。）第54条第2項及び三重県特定公共賃貸住宅条例（平成8年三重県条例第28号。以下「三重県特定公共賃貸住宅条例」という。）第33条第2項の規定に基づく指定管理者の指定についての議決を得ようとするものです。

#### 3 対象施設

- (1) 施設名称 三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（南勢ブロック）
- (2) 設置場所 松阪市五月町1497番地  
県営住宅大黒田団地 他15団地

#### 4 指定管理候補者の名称等

- 所在地 名張市鴻之台2番町19番地
- 名称 三重県南勢地区管理事業共同体
- 代表者 代表 富永 巖

#### 5 指定の期間

平成26年4月1日から平成31年3月31日まで

#### 6 指定管理候補者の審査・選定の経緯

##### (1) 指定管理者の申請状況

指定管理者の募集を平成25年8月7日から平成25年9月12日まで行った結果、次の1団体から申請がありました。

- ・ 三重県南勢地区管理事業共同体（名張市鴻之台2番町19番地）

##### (2) 指定管理候補者の審査選定の経過

指定管理候補者の選定過程の透明性を高め、公正な手続きを確保するため、三重県営住宅条例及び三重県特定公共賃貸住宅条例に基づき、外部有識者等で構成する選定委員会を設置し、経費だけではなくサービス提供の水準なども含めて総合的な審査を行いました。

ア 選定委員会構成員

委員長 中島 喜代子（三重大学教育学部教授）  
委員 黒田 幹雄（公認会計士・税理士）  
委員 新山 勝保（松阪市建築審査会会長代理）  
委員 高橋 恵美子（三重県介護支援専門員協会会長）  
委員 廣島 悦子（公募により選出）

イ 審査の経過

平成25年 7月19日 第1回選定委員会（審査基準及び配点表の作成）

平成25年10月25日 第2回選定委員会（ヒアリング及び審査）

※中島委員長が平成25年10月16日に逝去したため、第2回選定委員会では黒田委員が委員長代理として職務を行いました。

ウ 提案内容及び審査の概要等

審査基準、県が求めた水準及び申請団体の主な提案内容等については、別紙「提案内容及び審査の概要」のとおりです。

エ 審査結果

選定委員会では申請団体を審査し、順位を決定することとしていますが、申請団体が1団体であったことから、審査基準に基づき審査した結果、県が求めた管理水準を満たしていると判断されました。

- ・第1順位 三重県南勢地区管理事業共同体  
（評価点 1, 716点/2, 320点満点）

オ 指定管理候補者の選定

選定委員会の意見を踏まえ、下記の団体を指定管理候補者として選定しました。

所在地 名張市鴻之台2番町19番地  
名称 三重県南勢地区管理事業共同体  
代表者 代表 富永 巖

カ 選定した理由

- ・提案されている内容は、三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（以下「県営住宅等」という。）の目的、役割を十分に認識するとともに、住宅管理の基本方針が、三重県の推進する方向性と合致していること、三重県として取り組む施策の実現に関して十分理解し、実現できると認められる内容であること。
- ・申請団体の組合員で構成されるネットワークを活用することにより、緊急時の迅速な対応や、入居者に安全・安心な居住生活を提供する使命を果たすことが期待できること。

7 期待される効果

今回、選定した指定管理候補者が管理業務を実施することにより、次のような効果を見込んでいます。

- (1) 県民サービスの向上

- ・ 入居希望者へのわかりやすい広報
- ・ 安全・安心、快適な住環境の提供
- ・ 入居者との円滑なコミュニケーション、信頼関係の構築
- ・ 入居者向けサービスの向上

(2) 経費の縮減

指定期間における経費の状況は、以下のとおりです。

| 県が提示した指定期間中の<br>指定管理料上限額① | 指定管理候補者が提案した<br>指定期間中の指定管理料② | 差引額<br>(①-②) |
|---------------------------|------------------------------|--------------|
| 445,288千円                 | 443,010千円                    | 2,278千円      |

8 協定書で定める主な項目

指定管理者の指定の議決を受けた後、県と指定管理者との間において、指定期間を通じての基本的な事項を定める「基本協定」と、年度毎の事業実施に係る事項を定める「年度協定」を締結することとしています。

指定管理者と締結する基本協定書のなかで定める主な項目は、次のとおりです。

(1) 県施策への配慮

管理業務を実施するに当たっては、快適な住まいまちづくり、防災・減災対策の推進、支え合いの福祉社会づくり、人権が尊重される社会づくり、男女共同参画の社会づくり等の県が推進する施策への取組等に配慮するよう指定管理者に求めます。

(2) 情報公開及び個人情報保護

「三重県情報公開条例」の趣旨にのっとり、管理業務に係る情報の公開に関する規程を整備し、管理業務を開始する日から情報公開を実施するよう指定管理者に求めます。

また、個人情報の保護の重要性を認識し、管理業務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、指定管理者に対し、個人情報を適切に取り扱うことを求めます。

(3) 第三者による実施

事前に県の承認を受けた場合を除き、管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせないよう指定管理者に求めます。ただし、原状回復のための修繕等の場合を除きます。

また、指定管理者が管理業務の一部を第三者に実施させる場合は、すべて指定管理者の責任及び費用において行うものとし、当該管理業務に関して指定管理者が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害については、すべて指定管理者の責めに帰すべき事由により生じた損害とみなして、指定管理者が負担するよう求めます。

(4) 緊急事態発生時の対応

指定期間中、管理業務の実施に関連して事故や災害の緊急事態が発生した場合は、指定管理者は速やかに適切な応急処置を行うとともに、県その他の関係者に対して緊急事態が発生した旨を通報し、必要な措置について県と協議しなければならない

ものとしてします。

(5) 施設利用者の意見等の反映

管理業務のサービスの向上等の観点から、アンケート等により入居者等の意見等を把握し、その後の管理業務への反映に努めるよう指定管理者に求めます。

(6) リスク分担

管理業務を実施するに当たり支障を生じさせるおそれのある事項の分担については、予めリスク分担表を定めるものとし、リスク分担表に定める事項以外の不測のリスクが生じた場合は、県及び指定管理者は協議のうえ、リスク分担を決定するものとしてします。

(7) 業務計画書の提出

県に提出した事業計画書を踏まえて、毎事業年度、県の指定する内容を記載した「県営住宅等施設維持管理計画（翌年度工事見積もり）」を作成のうえ、毎年度の8月末までに県に提出し、その承認を得るよう指定管理者に求めます。

(8) 業務報告書の提出

指定期間の始期の属する月より、1年を4つの区分に分割した期間ごとに、当該期間内における業務実施計画書を作成し、県に提出するよう指定管理者に求めます。

また、業務実施計画書の業務の進捗状況について記載した業務進捗報告書を作成し、当該期間の終期の属する月の翌月20日までに、県に提出するよう指定管理者に求めます。

(9) 事業報告書の提出

各年度の県営住宅等の管理業務の精算結果について、毎事業年度終了後1月以内に、管理業務の実施状況等を記載した事業報告書を作成し、県に提出するよう指定管理者に求めます。

(10) 実施状況の調査、指示等

提出された事業報告書により管理業務の実施状況等を確認し、又はそれらの評価を行うことを目的として、県は随時、県営住宅等に立ち入ることができるものとし、指定管理者に対しては管理業務の実施状況、収支状況等の説明を求めることができるものとしてします。

調査等の結果、管理業務の実施の状況が、業務仕様書で示したサービスや維持管理などの基準を満たしていない場合等は、指定管理者に対して管理業務についての必要な指示又は改善勧告を行います。

## 9 今後の予定

指定管理者の指定の議決を受けた後は、次のスケジュールにより具体的な手続きを進めます。

|          |                 |
|----------|-----------------|
| 平成25年12月 | 指定管理者の指定        |
| 平成26年 3月 | 協定書の締結          |
| 平成26年 4月 | 指定管理者による施設管理の開始 |

提案内容及び審査の概要

施設名：三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(南勢ブロック)

| 審査基準                 |   | 県が求めた水準  | 配点   | 主な提案内容   |  |
|----------------------|---|--|------|--|--|
|                      |   |  |      | 三重県南勢地区管理事業共同体   |  |
| 1 管理業務に当たっての基本方針     |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>自らの創意工夫を活かし、三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅（以下「県営住宅等」という。）の設置目的に沿った施設の効用を最大限発揮させる。</li> <li>公平・公正な立場での対応を確立するとともに、サービス向上及び経費の縮減を図り、もって県民福祉の一層の増進を図る。</li> </ul> | 320点 |  |  |
| (1) 管理の理念・方針         | <p>公の施設を管理する者としての意欲、責任が感じられるか</p> <p>運営管理の方針が県営住宅の設置目的に合致しているか</p>  |  |      | <p>県営住宅等の健全かつ専門的な運営管理、安全・安心で快適な施設環境を提供する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域に密着した地元企業による迅速できめ細かいサービスを提供する。</li> <li>安全・安心、快適な住環境を提供する。</li> </ul> |  |
| (2) 県民へのサービスについての考え方 | <p>入居者及び入居希望者に対して公平・公正なサービスがなされるか</p>   |  |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>入居希望者へわかりやすい広報を行う。</li> <li>入居者との円滑なコミュニケーション、信頼関係の構築、入居者向けサービスの向上を図る。</li> </ul>                                     |  |
| (3) 県が進める施策の実現に関する取組 | <p>三重県が重点的に推進する施策を理解し、指定管理者の立場から県施策の実現に取り組む姿勢が感じられるか</p>  |  |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者による県営住宅等の応急危険度の早期判定を実施し、入居者の安全・安心を守る。</li> <li>福祉的支援を必要とする方に対して、どのような支援が必要であるかを個別ヒアリング等により対応策を相談していく。</li> </ul> |  |
| 2 管理業務の実施方針          |   |  |      |  |  |
| (1) 管理体制             | <p>①管理業務にかかる組織体制は、業務仕様書等で定める業務水準を満たしているか</p> <p>②団地管理（巡回を含む）の方法及び体制</p> <p>③入居関係手続きの窓口対応について、業務仕様書等で定める業務水準を満たす方法・体制は確立されているか</p> |  |      | <p>職員6名を配置し、電話対応、窓口業務、団地巡回にあたる。</p> <p>南勢地区担当者1名で、月に3回巡回し、目視等による点検、管理人との面会により不具合等を聞き取り、対処・解決する。電話対応、窓口業務については、接遇マニュアルをもとに対応する。</p>                           |  |



施設名:三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(南勢ブロック)

| 審査基準                                  |   | 県が求めた水準  | 配点    | 主な提案内容   |
|---------------------------------------|---|--|-------|--|
| 三重県南勢地区管理事業共同体                        |   |  |       |  |
| (2) 職員の配置計画                           | 業務遂行に当たって、適材適所に適正な人数が配置されているか   | 管理業務の内容等の基本的事項をまとめた管理業務仕様書や、管理業務を行うに当たり具体的な作業手順、運用及び要領等をまとめた管理マニュアルに基づき、県営住宅等を適切に管理する。 | 1400点 | 住宅管理業務経験年数、住宅整備業務経験年数、保有する資格等に応じて人員配置する。   |
| (3) 職員の研修計画                           | 人材育成方針及び研修計画は適切であるか   |  |       | 年間目標を設定し、自己啓発意欲の向上を図る。研修体系を確立する。   |
| (4) 管理業務の実施方針                         | ①入居者の要望、苦情処理対応について、処理マニュアル等が確立されているか                                  |  |       | 独自の苦情対応マニュアルを作成・活用し、職員が適正かつ迅速な苦情対応を行うことができるよう体制を整備する。  |
|                                       | ②生活弱者について理解しているか、また、その対応等が確立されているか                                    |  |       | 居住におけるセーフティーネットという県営住宅の設置目的を十分に理解し、必要な措置を講じる。  |
|                                       | ③不法入居者に対する取り締まり体制、対象者の発見及び指導、県への報告(協力)体制が確立されているか                     |  |       | 団地巡回や入居者からの通報等により、不法入居者を発見したときは、深夜・早朝を問わず事実確認をし、入居者指導を行う。  |
|                                       | ④入居募集対策修繕について、入居率の向上のために、修繕期間の短縮等様々な工夫がなされているか                        |  |       | 組合員、賛助会員の高い技術・経験・ノウハウ等を最大限に活用する。修繕サイクルを確立する。   |
|                                       | ⑤公営住宅管理システムデータのセキュリティ管理は十分か<br>ア 外部への情報漏洩の防止<br>イ データの扱いに関する職員への周知・教育 |  |       | <ul style="list-style-type: none"> <li>統括保護管理責任者を設置し、データセキュリティ管理の具体的な措置を講じる。</li> <li>毎年1回職員研修を実施し、情報管理マニュアルを作成・活用していく。</li> </ul> |
|                                       | ⑥修繕・保守管理経費の縮減策について、最小の費用で最大の効果が計られる工夫がなされているか                         |  |       | 厳正な入札の実施、帳票作成システムの活用、修繕履歴書の作成・活用、業務の内製化による修繕経費の削減などを行う。  |
| ⑦修繕・保守管理の作業員及び入居者等に対する安全管理方針は確立されているか | 「安全管理対策」を策定し、修繕・保守管理等を作業員に周知徹底する。入居者の不注意による負傷等もできる限り防止できるように努める。      |  |       |  |

1136点

施設名:三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(南勢ブロック)

| 審査基準           |   | 県が求めた水準                            | 配点   | 主な提案内容<br>三重県南勢地区管理事業共同体  |
|----------------|---|------------------------------------|------|---|
| (5) 入居者サービス向上策 | 入居者への利便性の向上に資する新しいサービスの提供を示しているか              |                                    |      | 業務時間の延長や、広報誌の発行、「駐車ステッカー」の作成・配布などを行う。   |
| (6) 個人情報等の取扱   | 個人情報の保護・情報公開に対する考え方と取組は適切なものであるか              |                                    |      | 個人情報保護体制を確立し、組合独自の個人情報保護規程を作成するとともに、マニュアルを作成し、周知徹底する。県の情報公開に積極的に協力する。   |
| (7) 緊急時の対応・対策  | ①夜間・休日における対応・体制は適切であるか                        |                                    |      | 組合が提携する会社の夜間・休日サポートシステムを利用し、夜間・休日の緊急時の対応や苦情処理等を行う。  |
|                | ②災害時における対応・体制は適切であるか                          |                                    |      | 火災・地震等の災害発生時の緊急体制を整備するとともに、緊急対応マニュアルを作成・活用する。   |
| (8) その他の提案     | ①業務に関しての提案                                    |                                    |      | 建物・設備等の長寿命化に関する措置、対策や駐車場の管理について提案する。  |
|                | ②県が提起する課題の解決方法<br>ア 外国人について<br>イ 孤立死について      |                                    |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>外国人については、通訳を介し積極的にコミュニケーションを取るとともに、外国人向けのチラシを作成・配布して外国人入居者の生活に役立てる。</li> <li>孤立死については、団地巡回や管理人・入居者から情報収集するとともに、新聞配達員や水道事業者等からの通報をお願いし、入居者の見守りを実施する。</li> </ul> |
| 3 申請者の状況       |   |                                    |      |   |
| (1) 申請団体の概要    | 応募者の組織全体の中で、指定管理業務に参入した場合の経営的余裕状況に問題はないか      | 県営住宅等の管理を適切に遂行するに十分な人員・実績を持っていること。 |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>申請締切日直近の決算期日時点の共同住宅（賃貸・分譲）管理部門の職員数は6名である。</li> <li>平成21年4月から県営住宅等を管理している。</li> </ul>   |
|                | ①手元流動比率<br>何か月分の売上相当現金と現金等価物があるかを図る尺度。多いほどよい。 |                                    | 200点 | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の手元流動比率の実績をもとに採点している。   |

施設名:三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅(南勢ブロック)

| 審査基準             |                                    | 県が求めた水準  | 配点     | 主な提案内容  |         |        |         |         |        |         |      |
|------------------|------------------------------------|--|--------|---|---------|--------|---------|---------|--------|---------|------|
|                  |                                    |  |        | 三重県南勢地区管理事業共同体                                |         |        |         |         |        |         |      |
| (2) 経営状況表        | ②固定比率<br>100%以下であること               | 県営住宅等の管理を安定的に遂行できる財政的基盤を有すること。   | 400点   | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の固定比率の実績をもとに採点している。   |         |        |         |         |        |         |      |
|                  | ③自己資本比率<br>多いほどよい                  |  |        | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の自己資本比率の実績をもとに採点している。 |         |        |         |         |        |         |      |
|                  | ④流動比率<br>100%以上で当面の支払能力あり          |  |        | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の流動比率の実績をもとに採点している。   |         |        |         |         |        |         |      |
| 4 管理業務の経費見積      |                                    | 指定管理料の上限<br>総額 445,288千円<br>平成26年度 92,617千円<br>平成27年度 95,525千円<br>平成28年度 102,267千円<br>平成29年度 82,705千円<br>平成30年度 72,174千円 | 400点   | 単位:千円   |         |        |         |         |        |         |      |
| (1) 管理費関係経費見積    | 県が示す指定管理料提案額に対し、経費削減の工夫がなされているかどうか |  |        | 年度  | 26      | 27     | 28      | 29      | 30     | 合計      | 160点 |
| (2) 維持・修繕費関係経費見積 |                                    |  |        | 県が提示した指定管理料の上限額①                              | 92,617  | 95,525 | 102,267 | 82,705  | 72,174 | 445,288 |      |
|                  |                                    | 提案された指定管理料②  | 91,567 | 94,927  | 101,637 | 82,705 | 72,174  | 443,010 |        |         |      |
|                  | 差引額 (①-②)                          | 1,050  | 598    | 630   | 0       | 0      | 2,278   |         |        |         |      |
| 総合審査結果           |                                    |  | 2320点  | 1716点   |         |        |         |         |        |         |      |

第1順位となった団体の名称等

|          |   |
|----------|---|
| 団体の名称等   | 名張市鴻之台2番町19番地<br>三重県南勢地区管理事業共同体<br>代表 富永 巖  |
| 選定委員会の講評 | 選定委員会では申請団体を審査し、順位を決定することとしているが、申請団体が1団体であったことから、審査基準に基づき審査した結果、県が求めた管理水準を満たしていると判断し、適切に県営住宅等の管理を行うことができると評価する。 |

## 【議案補充説明】

### 三重県営住宅（東紀州ブロック）の指定管理者の指定議案について

#### 1 議案

議案第196号「三重県営住宅（東紀州ブロック）の指定管理者の指定について」

#### 2 指定管理者の指定

県土整備部が所管している公の施設「三重県営住宅」について、平成26年4月1日から指定管理者による管理を行わせるため、三重県営住宅条例（平成9年三重県条例第52号。以下「三重県営住宅条例」という。）第54条第2項の規定に基づく指定管理者の指定についての議決を得ようとするものです。

#### 3 対象施設

- (1) 施設名称 三重県営住宅（東紀州ブロック）
- (2) 設置場所 尾鷲市小川西町1番地12  
県営住宅垣ノ内団地 他7団地

#### 4 指定管理候補者の名称等

- 所在地 名張市鴻之台2番町19番地
- 名称 三重県南勢地区管理事業共同体
- 代表者 代表 富永 巖

#### 5 指定の期間

平成26年4月1日から平成31年3月31日まで

#### 6 指定管理候補者の審査・選定の経緯

##### (1) 指定管理者の申請状況

指定管理者の募集を平成25年8月7日から平成25年9月12日まで行った結果、次の1団体から申請がありました。

- ・ 三重県南勢地区管理事業共同体（名張市鴻之台2番町19番地）

##### (2) 指定管理候補者の審査選定の経過

指定管理候補者の選定過程の透明性を高め、公正な手続きを確保するため、三重県営住宅条例に基づき、外部有識者等で構成する選定委員会を設置し、経費だけではなくサービス提供の水準なども含めて総合的な審査を行いました。

##### ア 選定委員会構成員

- 委員長 中島 喜代子（三重大学教育学部教授）
- 委員 黒田 幹雄（公認会計士・税理士）
- 委員 新山 勝保（松阪市建築審査会会長代理）

委員 高橋 恵美子（三重県介護支援専門員協会会長）

委員 廣島 悦子（公募により選出）

#### イ 審査の経過

平成25年 7月19日 第1回選定委員会（審査基準及び配点表の作成）

平成25年10月25日 第2回選定委員会（ヒアリング及び審査）

※中島委員長が平成25年10月16日に逝去したため、第2回選定委員会では黒田委員が委員長代理として職務を行いました。

#### ウ 提案内容及び審査の概要等

審査基準、県が求めた水準及び申請団体の主な提案内容等については、別紙「提案内容及び審査の概要」のとおりです。

#### エ 審査結果

選定委員会では申請団体を審査し、順位を決定することとしていますが、申請団体が1団体であったことから、審査基準に基づき審査した結果、県が求めた管理水準を満たしていると判断されました。

- ・ 第1順位 三重県南勢地区管理事業共同体  
（評価点 1, 721点/2, 320点満点）

#### オ 指定管理候補者の選定

選定委員会の意見を踏まえ、下記の団体を指定管理候補者として選定しました。

所在地 名張市鴻之台2番町19番地  
名称 三重県南勢地区管理事業共同体  
代表者 代表 富永 巖

#### カ 選定した理由

- ・ 提案されている内容は、三重県営住宅の目的、役割を十分に認識するとともに、住宅管理の基本方針が、三重県の推進する方向性と合致していること、三重県として取り組む施策の実現に関して十分理解し、実現できると認められる内容であること。
- ・ 申請団体の組合員で構成されるネットワークを活用することにより、緊急時の迅速な対応や、入居者に安全・安心な居住生活を提供する使命を果たすことが期待できること。

## 7 期待される効果

今回、選定した指定管理候補者が管理業務を実施することにより、次のような効果を見込んでいます。

### (1) 県民サービスの向上

- ・ 入居希望者へのわかりやすい広報
- ・ 安全・安心、快適な住環境の提供
- ・ 入居者との円滑なコミュニケーション、信頼関係の構築

- ・ 入居者向けサービスの向上

(2) 経費の縮減

指定期間における経費の状況は、以下のとおりです。

| 県が提示した指定期間中の<br>指定管理料上限額① | 指定管理候補者が提案した<br>指定期間中の指定管理料② | 差引額<br>(①-②) |
|---------------------------|------------------------------|--------------|
| 138,103千円                 | 137,508千円                    | 595千円        |

8 協定書で定める主な項目

指定管理者の指定の議決を受けた後、県と指定管理者との間において、指定期間を通じての基本的な事項を定める「基本協定」と、年度毎の事業実施に係る事項を定める「年度協定」を締結することとしています。

指定管理者と締結する基本協定書のなかで定める主な項目は、次のとおりです。

(1) 県施策への配慮

管理業務を実施するに当たっては、快適な住まいまちづくり、防災・減災対策の推進、支え合いの福祉社会づくり、人権が尊重される社会づくり、男女共同参画の社会づくり等の県が推進する施策への取組等に配慮するよう指定管理者に求めます。

(2) 情報公開及び個人情報保護

「三重県情報公開条例」の趣旨にのっとり、管理業務に係る情報の公開に関する規程を整備し、管理業務を開始する日から情報公開を実施するよう指定管理者に求めます。

また、個人情報の保護の重要性を認識し、管理業務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、指定管理者に対し、個人情報を適切に取り扱うことを求めます。

(3) 第三者による実施

事前に県の承認を受けた場合を除き、管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせないよう指定管理者に求めます。ただし、原状回復のための修繕等の場合を除きます。

また、指定管理者が管理業務の一部を第三者に実施させる場合は、すべて指定管理者の責任及び費用において行うものとし、当該管理業務に関して指定管理者が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害については、すべて指定管理者の責めに帰すべき事由により生じた損害とみなして、指定管理者が負担するよう求めます。

(4) 緊急事態発生時の対応

指定期間中、管理業務の実施に関連して事故や災害の緊急事態が発生した場合は、指定管理者は速やかに適切な応急処置を行うとともに、県その他の関係者に対して緊急事態が発生した旨を通報し、必要な措置について県と協議しなければならないものとし、

(5) 施設利用者の意見等の反映

管理業務のサービスの向上等の観点から、アンケート等により入居者等の意見等を把握し、その後の管理業務への反映に努めるよう指定管理者に求めます。

(6) リスク分担

管理業務を実施するに当たり支障を生じさせるおそれのある事項の分担については、予めリスク分担表を定めるものとし、リスク分担表に定める事項以外の不測のリスクが生じた場合は、県及び指定管理者は協議のうえ、リスク分担を決定するものとしします。

(7) 業務計画書の提出

県に提出した事業計画書を踏まえて、毎事業年度、県の指定する内容を記載した「県営住宅等施設維持管理計画（翌年度工事見積もり）」を作成のうえ、毎年度の8月末までに県に提出し、その承認を得るよう指定管理者に求めます。

(8) 業務報告書の提出

指定期間の始期の属する月より、1年を4つの区分に分割した期間ごとに、当該期間内における業務実施計画書を作成し、県に提出するよう指定管理者に求めます。

また、業務実施計画書の業務の進捗状況について記載した業務進捗報告書を作成し、当該期間の終期の属する月の翌月20日までに、県に提出するよう指定管理者に求めます。

(9) 事業報告書の提出

各年度の県営住宅の管理業務の精算結果について、毎事業年度終了後1月以内に、管理業務の実施状況等を記載した事業報告書を作成し、県に提出するよう指定管理者に求めます。

(10) 実施状況の調査、指示等

提出された事業報告書により管理業務の実施状況等を確認し、又はそれらの評価を行うことを目的として、県は随時、県営住宅に立ち入ることができるものとし、指定管理者に対しては管理業務の実施状況、収支状況等の説明を求めることができるものとしします。

調査等の結果、管理業務の実施の状況が、業務仕様書で示したサービスや維持管理などの基準を満たしていない場合等は、指定管理者に対して管理業務についての必要な指示又は改善勧告を行います。

## 9 今後の予定

指定管理者の指定の議決を受けた後は、次のスケジュールにより具体的な手続きを進めます。

|          |                 |
|----------|-----------------|
| 平成25年12月 | 指定管理者の指定        |
| 平成26年 3月 | 協定書の締結          |
| 平成26年 4月 | 指定管理者による施設管理の開始 |

## 提案内容及び審査の概要

施設名：三重県営住宅（東紀州ブロック）

| 審査基準                 |   | 県が求めた水準  | 配点   | 主な提案内容   |  |      |
|----------------------|---|--|------|--|--|------|
|                      |   |  |      | 三重県南勢地区管理事業共同体   |  |      |
| 1 管理業務に当たったの基本方針     |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自らの創意工夫を活かし、県営住宅の設置目的に沿った施設の効用を最大限発揮させる。</li> <li>・ 公平・公正な立場での対応を確立するとともに、サービス向上及び経費の縮減を図り、もって県民福祉の一層の増進を図る。</li> </ul> | 320点 | <p style="text-align: center;">県営住宅の健全かつ専門的な運営管理、安全・安心で快適な施設環境を提供する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域に密着した地元企業による迅速できめ細かいサービスを提供する。</li> <li>・ 安全・安心、快適な住環境を提供する。</li> <li>・ 入居希望者へわかりやすい広報を行う。</li> <li>・ 入居者との円滑なコミュニケーション、信頼関係の構築、入居者向けサービスの向上を図る。</li> <li>・ 指定管理者による県営住宅の応急危険度の早期判定を実施し、入居者の安全・安心を守る。</li> <li>・ 福祉的支援を必要とする方に対して、どのような支援が必要であるかを個別ヒアリング等により対応策を相談していく。</li> </ul> |  | 253点 |
| (1) 管理の理念・方針         | <p>公の施設を管理する者としての意欲、責任が感じられるか</p> <p>運営管理の方針が県営住宅の設置目的に合致しているか</p>  |  |      |  |  |      |
| (2) 県民へのサービスについての考え方 | <p>入居者及び入居希望者に対して公平・公正なサービスがなされるか</p>   |  |      |  |  |      |
| (3) 県が進める施策の実現に関する取組 | <p>三重県が重点的に推進する施策を理解し、指定管理者の立場から県施策の実現に取り組む姿勢が感じられるか</p>  |  |      |  |  |      |
| 2 管理業務の実施方針          |   |  |      | <p>職員6名を配置し、電話対応、窓口業務、団地巡回にあたる。</p> <p>東紀州地区担当者1名で、月に3回巡回し、目視等による点検、管理人との面会により不具合等を聞き取り、対処・解決する。電話対応、窓口業務については、接遇マニュアルをもとに対応する。</p>  |  |      |
| (1) 管理体制             | <p>①管理業務にかかる組織体制は、業務仕様書等で定める業務水準を満たしているか</p> <p>②団地管理（巡回を含む）の方法及び体制</p> <p>③入居関係手続きの窓口対応について、業務仕様書等で定める業務水準を満たす方法・体制は確立されているか</p> |  |      |  |  |      |



施設名:三重県営住宅(東紀州ブロック)

| 審査基準          |   | 県が求めた水準   | 配点    | 主な提案内容   |
|---------------|---|---|-------|--|
|               |   |   |       | 三重県南勢地区管理事業共同体   |
| (2) 職員の配置計画   | 業務遂行に当たって、適材適所に適正な人数が配置されているか   |   |       | 住宅管理業務経験年数、住宅整備業務経験年数、保有する資格等に応じて人員配置する。                                       |
| (3) 職員の研修計画   | 人材育成方針及び研修計画は適切であるか   |   |       | 年間目標を設定し、自己啓発意欲の向上を図る。研修体系を確立する。   |
| (4) 管理業務の実施方針 | ①入居者の要望、苦情処理対応について、処理マニュアル等が確立されているか                                  |   |       | 独自の苦情対応マニュアルを作成・活用し、職員が適正かつ迅速な苦情対応を行うことができるよう体制を整備する。                          |
|               | ②生活弱者について理解しているか、また、その対応等が確立されているか                                    |   |       | 居住におけるセーフティネットという県営住宅の設置目的を十分に理解し、必要な措置を講じる。                                   |
|               | ③不法入居者に対する取り締まり体制、対象者の発見及び指導、県への報告(協力)体制が確立されているか                     |   |       | 団地巡回や入居者からの通報等により、不法入居者を発見したときは、深夜・早朝を問わず事実確認をし、入居者指導を行う。                      |
|               | ④入居募集対策修繕について、入居率の向上のために、修繕期間の短縮等様々な工夫がなされているか                        | 管理業務の内容等の基本的事項をまとめた管理業務仕様書や、管理業務を行うに当たり具体的な作業手順、運用及び要領等をまとめた管理マニュアルに基づき、県営住宅を適切に管理する。 |       | 組合員、賛助会員の高い技術・経験・ノウハウ等を最大限に活用する。修繕サイクルを確立する。                                   |
|               | ⑤公営住宅管理システムデータのセキュリティ管理は十分か<br>ア 外部への情報漏洩の防止<br>イ データの扱いに関する職員への周知・教育 |   | 1400点 | ・ 統括保護管理責任者を設置し、データセキュリティ管理の具体的な措置を講じる。<br>・ 毎年1回職員研修を実施し、情報管理マニュアルを作成・活用していく。 |
|               | ⑥修繕・保守管理経費の縮減策について、最小の費用で最大の効果が計られる工夫がなされているか                         |   |       | 厳正な入札の実施、帳票作成システムの活用、修繕履歴書の作成・活用、業務の内製化による修繕経費の削減などを行う。                        |
|               | ⑦修繕・保守管理の作業員及び入居者等に対する安全管理方針は確立されているか                                 |   |       | 「安全管理対策」を策定し、修繕・保守管理等を作業員に周知徹底する。入居者の不注意による負傷等もできる限り防止できるよう努める。                |

1136点

施設名:三重県営住宅(東紀州ブロック)

| 審査基準           |   | 県が求めた水準                           | 配点   | 主な提案内容<br>三重県南勢地区管理事業共同体  |
|----------------|---|-----------------------------------|------|---|
| (5) 入居者サービス向上策 | 入居者への利便性の向上に資する新しいサービスの提供を示しているか              |                                   |      | 業務時間の延長や、広報誌の発行、「駐車ステッカー」の作成・配布などを行う。   |
| (6) 個人情報等の取扱   | 個人情報の保護・情報公開に対する考え方と取組は適切なものであるか              |                                   |      | 個人情報保護体制を確立し、組合独自の個人情報保護規程を作成するとともに、マニュアルを作成し、周知徹底する。県の情報公開に積極的に協力する。   |
| (7) 緊急時の対応・対策  | ①夜間・休日における対応・体制は適切であるか                        |                                   |      | 組合が提携する会社の夜間・休日サポートシステムを利用し、夜間・休日の緊急時の対応や苦情処理等を行う。  |
|                | ②災害時における対応・体制は適切であるか                          |                                   |      | 火災・地震等の災害発生時の緊急体制を整備するとともに、緊急対応マニュアルを作成・活用する。   |
| (8) その他の提案     | ①業務に関しての提案                                    |                                   |      | 建物・設備等の長寿命化に関する措置、対策や駐車場の管理について提案する。  |
|                | ②県が提起する課題の解決方法<br>ア 外国人について<br>イ 孤立死について      |                                   |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>外国人については、通訳を介し積極的にコミュニケーションを取るとともに、外国人向けのチラシを作成・配布して外国人入居者の生活に役立てる。</li> <li>孤立死については、団地巡回や管理人・入居者から情報収集するとともに、新聞配達員や水道事業者等からの通報をお願いし、入居者の見守りを実施する。</li> </ul> |
| 3 申請者の状況       |   |                                   |      |   |
| (1) 申請団体の概要    | 応募者の組織全体の中で、指定管理業務に参入した場合の経営的余裕状況に問題はないか      | 県営住宅の管理を適切に遂行するに十分な人員・実績を持っていること。 |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>申請締切日直近の決算期日時点の共同住宅（賃貸・分譲）管理部門の職員数は6名である。</li> <li>平成21年4月から三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅を管理している。</li> </ul>   |
|                | ①手元流動比率<br>何か月分の売上相当現金と現金等価物があるかを図る尺度。多いほどよい。 |                                   | 200点 | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の手元流動比率の実績をもとに採点している。   |

172点

施設名:三重県営住宅(東紀州ブロック)

| 審査基準                 |                                    | 県が求めた水準   | 配点     | 主な提案内容  |        |        |        |         |        |         |      |       |
|----------------------|------------------------------------|---|--------|---|--------|--------|--------|---------|--------|---------|------|-------|
|                      |                                    |   |        | 三重県南勢地区管理事業共同体                                |        |        |        |         |        |         |      |       |
| (2) 経営状況表            | ②固定比率<br>100%以下であること               | 県営住宅の管理を安定的に遂行できる財政的基盤を有すること。   |        | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の固定比率の実績をもとに採点している。   |        |        |        |         |        |         |      |       |
|                      | ③自己資本比率<br>多いほどよい                  |   |        | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の自己資本比率の実績をもとに採点している。 |        |        |        |         |        |         |      |       |
|                      | ④流動比率<br>100%以上で当面の支払能力あり          |   |        | ※ この項目は、決算報告書に記載された過去3年間の流動比率の実績をもとに採点している。   |        |        |        |         |        |         |      |       |
| 4 管理業務の経費見積          |                                    | 指定管理料の上限<br>総額 138,103千円<br>平成26年度 31,146千円<br>平成27年度 26,063千円<br>平成28年度 24,119千円<br>平成29年度 30,997千円<br>平成30年度 25,778千円 | 400点   | 単位:千円   |        |        |        |         |        |         |      |       |
| (1) 管理費関係<br>経費見積    | 県が示す指定管理料提案額に対し、経費削減の工夫がなされているかどうか |   |        | 年度  | 26     | 27     | 28     | 29      | 30     | 合計      | 160点 |       |
| (2) 維持・修繕<br>費関係経費見積 |                                    |   |        | 県が提示した指定管理料の上限額①                              | 31,146 | 26,063 | 24,119 | 30,997  | 25,778 | 138,103 |      |       |
|                      |                                    | 提案された指定管理料②   | 30,722 | 25,892  | 24,119 | 30,997 | 25,778 | 137,508 |        |         |      |       |
| 総合審査結果               |                                    |   | 2320点  | 差引額 (①-②)                                     |        | 424    | 171    | 0       | 0      | 0       | 595  | 1721点 |

第1順位となった団体の名称等

|          |  |
|----------|--|
| 団体の名称等   | 名張市鴻之台2番町19番地<br>三重県南勢地区管理事業共同体<br>代表 富永 巖   |
| 選定委員会の講評 | 選定委員会では申請団体を審査し、順位を決定することとしているが、申請団体が1団体であったことから、審査基準に基づき審査した結果、県が求めた管理水準を満たしていると判断し、適切に県営住宅の管理を行うことができると評価する。 |