

県営住宅の指定管理候補者の選定について

宮崎県県土整備部建築住宅課

1 施設の概要

施設の名称	県営住宅（宮崎、日南、串間、都城、小林、高岡、西都、高鍋土木事務所管内81団地6, 642戸）				
設置目的	住宅に困窮する低額所得者の居住の安定				
施設概要	別紙のとおり				
主な施設利用状況	指 標	R元年度	R2年度	R3年度	
	入居募集戸数 （定期） （単位：戸）	259	230	240	
	応募者数 （定期） （単位：人）	440	461	499	
	入居戸数 （定期） （単位：戸）	127	83	109	
	入居戸数 （随時） （単位：戸）	115	131	126	
	入居戸数 （合計） （単位：戸）	242	214	235	
	※ 定期募集：空き住戸について年4回実施 随時募集：定期募集で入居に至らなかった住戸について実施				
現在の管理運営方法	一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会が指定管理者として管理運営を行っている。				

2 指定管理者公募の概要

募集期間	令和4年7月4日～令和4年9月5日
指定管理者が行う業務の概要	県営住宅に関する以下の業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 県営住宅の入居及び明渡しの手続に関する業務 ・ 家賃及び駐車場の使用料の収納に関する業務 ・ 県営住宅等の維持及び保全に関する業務 ・ その他県営住宅等の管理に関して知事が必要と認める業務
施設の管理運営の基本方針	指定管理者は、県営住宅等の管理運営業務について、公営住宅法（昭和26年法律第193号）、県営住宅管理条例等の趣旨にのっとり、利用者サービスの向上と経費の縮減、業務の効率化を図りつつ、適切な管理水準を確保すること。

指定管理者の 選定基準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民の平等な利用が確保されること。 ・ 事業計画書の内容が、県営住宅等の効用を最大限に発揮できるものであること。 ・ 管理に係る経費の縮減が図られるものであること。 ・ 事業計画書の内容を確実に実施するために必要な経理的基礎及び管理能力を有するものであること。 ・ 地域への貢献等が図られているものであること。
指定期間	令和5年4月1日～令和10年3月31日（5年間）
指定管理料基準価格 （上限額）	年額200,666千円（5年間で1,003,330千円）

3 審査方法等

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

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

4 審査結果等

申請者（応募者）	一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会	
審査結果	書類審査を行った結果、申請者は資格要件を満たしていると認められた。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定管理候補者選定委員会を令和4年9月26日に開催し、書類審査を通過した者のプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、審査を行った。 ・ 審査結果は次のとおりであり、最低基準点（委員合計500点満点の6割（300点））以上である。 一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会：377点
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定管理候補者選定会議を令和4年10月4日に開催し、選定委員会の審査結果を、施設所管課において選定基準等に基づき評価した結果と照らし合わせ、確認を行った。 ・ 選定会議の確認結果は次のとおりであり、最低基準点（100点満点の6割（60点））以上である。 一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会：70点 	
選定結果	指定管理候補者	一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会
	選定理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 選定委員会の審査及び選定会議の確認の結果が最低基準点以上であったこと。 ・ 事業計画や実績等から判断して、施設の管理運営を適正かつ着実に実施する能力を有していると認められること。 <p><優れた提案内容></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 窓口開設時間の延長 ・ 窓口開設時間外の緊急連絡先をマグネットステッカーにして全戸に配付 ・ 「収入申告出前相談会」の実施 ・ 入居者向けの冊子「維持管理のすすめ」の作成 ・ 年4回の「壁新聞（県営住宅に係る各種手続や留意事項の情報誌）」の発行

(別紙) 各土木事務所管内の県営住宅

管轄土木事務所	番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	管理駐車場数
宮崎土木事務所	1	県営小戸団地	宮崎市鶴島3丁目159番地	5	142	151
	2	県営鶴ノ島団地	宮崎市鶴島2丁目15番6号	1	8	
	3	県営青葉団地	宮崎市吉村町境目甲1488番地1	7	235	237
	4	県営東町団地	宮崎市中村東1丁目6番40号	1	16	
	5	県営出来島団地	宮崎市出来島町54番地	1	20	
	6	県営大塚A団地	宮崎市大塚町地蔵田4651番地	6	112	119
	7	県営大塚B団地	宮崎市大塚町馬場崎3563番地	4	60	64
	8	県営大塚C団地	宮崎市大塚町乱橋4512番地	6	152	153
	9	県営生目団地	宮崎市大字跡江3601番地	1	3	
	10	県営花ヶ島団地	宮崎市大字芳土933番地	10	438	599
	11	県営平和ヶ丘団地	宮崎市平和が丘西町25番地	4	175	269
	12	県営大塚台団地	宮崎市大塚台西1丁目39番地1	17	510	
	13	県営大塚台西団地	宮崎市大塚台西3丁目27番地1	3	36	38
	14	県営源藤団地	宮崎市源藤町原田318番地1	5	110	114
	15	県営神宮駅東団地	宮崎市花ヶ島町大原2337番地	7	160	
	16	県営池内団地	宮崎市池内町999番地	4	90	
	17	県営花ヶ島東団地	宮崎市大字芳土1077番地1	7	144	145
	18	県営江南団地	宮崎市大坪西2丁目16番	7	120	125
	19	県営住吉北団地	宮崎市大字島之内11000番地	7	128	131
	20	県営生目台東団地	宮崎市生目台東3丁目19番地1	16	320	327
	21	県営生目台西団地	宮崎市生目台西2丁目4番地1	18	367	368
	22	県営学園木花台団地	宮崎市学園木花台北3丁目1番地	26	285	
	23	県営本郷南団地	宮崎市大字本郷南方4023番地	7	90	92
	24	県営生目台北団地	宮崎市生目台西2丁目5番地1	15	249	255
	25	県営新川団地	宮崎市清武町船引633番地6	2	18	20
	26	県営光町団地	宮崎市田野町乙9519番地3	9	136	
	27	県営松小路A団地	宮崎市佐土原町下田島9526番地2	3	72	75
	28	県営広瀬台団地	宮崎市佐土原町下田島20510番地23	6	69	74
	29	県営ひかりヶ丘C団地	宮崎市佐土原町下田島20444番地5	11	82	55
小計				216	4,347	3,411
日南土木事務所	30	県営平部ヶ下団地	日南市大字星倉4840番地3	3	51	51
	31	県営寺田団地	日南市吾田西2丁目4番3	4	12	
	32	県営見法寺団地	日南市梅ヶ浜1丁目3番	2	69	69
	33	県営益安団地	日南市大字益安759番地	4	20	
	34	県営馬越団地	日南市吾田東6丁目4番	5	120	130
	35	県営瀬貝団地	日南市瀬貝1丁目5番24号	2	36	36
	36	県営栄松団地	日南市南郷町中村乙7051番地222	3	56	62
	37	県営目井津ヶ丘団地	日南市南郷町西町1番地4	1	24	24
	38	県営新開団地	日南市南郷町中村乙7101番地291	1	12	12
小計				25	400	384

管轄土木事務所	番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	管理駐車場数
串間土木事務所	39	県営西小路団地	串間市大字西方8441番地1	1	8	
	40	県営上浜田団地	串間市大字西方8323番地	2	8	
	41	県営みどりヶ丘団地	串間市大字西方8256番地2	3	11	
	42	県営ひばりヶ丘団地	串間市大字西方9035番地3	6	72	91
小計			12	99	91	
都城土木事務所	43	県営千町団地	都城市千町5271番地	2	8	
	44	県営年見団地	都城市年見町25号4番地	2	44	44
	45	県営一万城南団地	都城市上長飯町5111番地	10	138	150
	46	県営早水団地	都城市早水町3886番地1	2	27	28
	47	県営一万城B団地	都城市一万城町105号4番地1	6	24	
	48	県営都北団地	都城市都北町917番地	4	108	121
	49	県営北原団地	都城市北原町30街区19号	6	136	159
	50	県営川東団地	都城市下川東2丁目3372番地	4	80	83
	51	県営都原団地	都城市都原町7248番地2	5	72	86
	52	県営一万城北団地	都城市一万城町5008番地	8	120	130
	53	県営榎堀団地	北諸県郡三股町大字樺山4672番地	1	6	
	54	県営沖水原A団地	北諸県郡三股町大字樺山4958番地	2	30	30
	55	県営沖水原B団地	北諸県郡三股町大字樺山4852番地6	4	48	48
	56	県営花木団地	都城市山之口町花木2427番地3	2	8	
57	県営松川団地	都城市高城町大井手547番地	3	8		
小計			61	873	879	
小林土木事務所	58	県営堅田原団地	小林市真方1054番地1	4	23	39
	59	県営上原団地	小林市水流迫657番地2	2	8	
	60	県営南小林原団地	小林市真方438番地3	5	50	51
	61	県営城山団地	小林市細野2991番地5	2	8	
	62	県営三松団地	小林市堤3130番地1	2	72	74
	63	県営堤団地	小林市堤3005番地15	5	44	46
	64	県営京町団地	えびの市大字向江545番地1	4	50	60
	65	県営柳水流団地	えびの市大字浦1613番地5	5	10	
66	県営永山団地	えびの市大字栗下1168番地8	2	48	51	
小計			31	313	321	
高岡土木事務所	67	県営原の坊団地	東諸県郡国富町大字本庄1972番地	1	8	
	68	県営犬熊団地	東諸県郡国富町大字本庄2700番地5	4	12	
	69	県営向陽団地	東諸県郡国富町大字宮王丸599番地2	6	142	142
小計			11	162	142	
西都土木事務所	70	県営石貫団地	西都市大字三宅4422番地1	1	30	30
	71	県営久保鶴団地	西都市大字三宅168番地4	7	108	108
小計			8	138	138	

管轄土木事務所	番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	管理駐車場数
高鍋土木事務所	72	県営東平原団地	児湯郡高鍋町大字上江1895番地	1	10	10
	73	県営平原団地	児湯郡高鍋町大字上江1838番地1	1	12	12
	74	県営下屋敷団地	児湯郡高鍋町大字北高鍋3176番地1	3	14	
	75	県営畑田団地	児湯郡高鍋町大字北高鍋65番地9	2	8	
	76	県営持田団地	児湯郡高鍋町大字持田3232番地	3	124	169
	77	県営三納代団地	児湯郡新富町大字三納代1869番地1	5	20	
	78	県営天井丸団地	児湯郡新富町大字上富田3672番地	6	78	78
	79	県営新田麓団地	児湯郡新富町大字新田7045番地2	3	36	73
	80	県営番野地団地	児湯郡川南町大字川南23541番地	4	18	
	81	県営都農団地	児湯郡都農町大字川北4929番地3	1	6	
小計				29	326	342
団地数		8 1 団地		393	6, 642	5, 711