

# 道営住宅指定管理者候補者選定委員会（第4回）

日時：令和3年（2021年）12月18日（土）

9:00～18:30

場所：アスティ45 16F 中研修室1605

## 次 第

### 1 開会

### 2 議事

- (1) 申請資格等の審査結果について・・・・・・・・・・資料1
- (2) 適格な候補者として選定しがたいものの判定について・・・・資料2
- (3) 指定手続条例第18条の確認について・・・・・・・・・・資料3
- (4) ヒアリングの進め方・・・・・・・・・・資料4
- (5) タイムスケジュール・・・・・・・・・・資料5

ヒアリング開始

- (6) 今後の予定・・・・・・・・・・資料6

### 3 閉会

【資料1】

申請資格等の審査結果について

○公募要項に示す「申請資格」、「欠格事項」及び「必須項目」の審査を行ったところ要件を満たしていない申請者はいなかった。

振興局	地区	指定管理者	審査項目					得点				順位	
			定量的事項		定性的事項		業務実績評価事項	定量的事項 の得点	定性的事項 の得点	業務実績評価 事項の得点	合計		
			管理経費に 関する事項	道内中小企業 等の支援に 関する事項	基礎的な業務 に関する事項	利用者への サービスに 関する事項							
			A (15点)	B (5点)	C (24点)	D (56点)	E (△10点～10点)	(A+B)	(C+D)	(E)	(A+B+C+D+E)		
空知	岩見沢市	(株) セキュメント	15.00	5.00	0.00	0.00	4.66	20.00	0.00	4.66	24.66	1	
	美瑛市	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	15.00	5.00	0.00	0.00	4.00	20.00	0.00	4.00	24.00	1	
	芦別市	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	14.73	5.00	0.00	0.00	3.34	19.73	0.00	3.34	23.07	1	
		菱友滝川ガス有限責任事業組合	15.00	5.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	20.00	2	
	赤平市	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	14.73	5.00	0.00	0.00	1.34	19.73	0.00	1.34	21.07	1	
		菱友滝川ガス有限責任事業組合	15.00	5.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	20.00	2	
	三笠市	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	15.00	5.00	0.00	0.00	1.33	20.00	0.00	1.33	21.33	1	
	滝川市	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	14.92	5.00	0.00	0.00	1.33	19.92	0.00	1.33	21.25	1	
		菱友滝川ガス有限責任事業組合	15.00	5.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	20.00	2	
	砂川市	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	14.73	5.00	0.00	0.00	3.34	19.73	0.00	3.34	23.07	1	
		菱友滝川ガス有限責任事業組合	15.00	5.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	20.00	2	
	深川市	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	14.89	5.00	0.00	0.00	2.67	19.89	0.00	2.67	22.56	1	
		菱友滝川ガス有限責任事業組合	15.00	5.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	20.00	2	
	沼田町	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	14.73	5.00	0.00	0.00	1.33	19.73	0.00	1.33	21.06	1	
		菱友滝川ガス有限責任事業組合	15.00	5.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	20.00	2	
	石狩	札幌圏	(株) 東急コミュニティー	14.57	0.00	0.00	0.00	0.00	14.57	0.00	0.00	14.57	3
			(一財) 北海道住宅管理公社	15.00	5.00	0.00	0.00	3.33	20.00	0.00	3.33	23.33	1
			エムエスマンションマネージメントサービス(株)	14.60	5.00	0.00	0.00	0.00	19.60	0.00	0.00	19.60	2
千歳恵庭圏		(一財) 北海道住宅管理公社	14.67	5.00	0.00	0.00	4.00	19.67	0.00	4.00	23.67	1	
		エムエスマンションマネージメントサービス(株)	13.63	5.00	0.00	0.00	0.00	18.63	0.00	0.00	18.63	3	
		(株) 日動	15.00	5.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	20.00	2	
後志	小樽市	(一財) 北海道住宅管理公社	15.00	5.00	0.00	0.00	4.66	20.00	0.00	4.66	24.66	1	
	倶知安町	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	15.00	5.00	0.00	0.00	2.67	20.00	0.00	2.67	22.67	1	
	岩内町	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	15.00	5.00	0.00	0.00	△ 1.33	20.00	0.00	△ 1.33	18.67	1	
	余市町	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	15.00	5.00	0.00	0.00	2.66	20.00	0.00	2.66	22.66	1	
胆振	室蘭圏	(株) 日動	15.00	5.00	0.00	0.00	2.00	20.00	0.00	2.00	22.00	2	
	苫小牧市	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	15.00	5.00	0.00	0.00	4.00	20.00	0.00	4.00	24.00	1	
日高	浦河町	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	15.00	5.00	0.00	0.00	△ 1.33	20.00	0.00	△ 1.33	18.67	2	
	新ひだか町	エムエスマンションマネージメントサービス(株)	15.00	5.00	0.00	0.00	0.66	20.00	0.00	0.66	20.66	1	
渡島	函館圏	(一財) 函館市住宅都市施設公社	15.00	5.00	0.00	0.00	4.66	20.00	0.00	4.66	24.66	1	
檜山	江差町	増川建設、オオフル建築設計コンソーシアム	15.00	5.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	20.00	1	
上川	旭川市	アライ地所(株)	15.00	5.00	0.00	0.00	5.34	20.00	0.00	5.34	25.34	1	
宗谷	稚内市	石塚建設興業(株)	15.00	5.00	0.00	0.00	5.33	20.00	0.00	5.33	25.33	1	
オホーツク	北見市	(有) 藤原工業	15.00	5.00	0.00	0.00	5.33	20.00	0.00	5.33	25.33	1	
	網走市	(有) 藤原工業	15.00	5.00	0.00	0.00	4.00	20.00	0.00	4.00	24.00	1	
	美幌町	(有) 藤原工業	15.00	5.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	20.00	1	
	斜里町	(有) 藤原工業	15.00	5.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	20.00	1	
十勝	帯広圏	エーワン、創造設計舎コンソーシアム	15.00	5.00	0.00	0.00	4.00	20.00	0.00	4.00	24.00	1	
釧路	釧路圏	(一財) 釧路市住宅公社	15.00	5.00	0.00	0.00	2.00	20.00	0.00	2.00	22.00	1	
根室	根室市	渡辺建設工業(株)	15.00	5.00	0.00	0.00	6.66	20.00	0.00	6.66	26.66	1	
根室	中標津町	(有) アクロス	14.98	5.00	0.00	0.00	△ 2.00	19.98	0.00	△ 2.00	17.98	2	
		(有) シーズ・オブ・エリア	15.00	5.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	20.00	1	

## 【資料 2】

### 道営住宅の指定管理者選定における 適格な候補者として選定しがたいものの判定について [選定委員会運営要領第5条関係]

#### 1. 道営住宅の特殊性について

- 道営住宅の入居者は、一般世帯のほか、生活保護世帯、高齢者世帯、障がい者世帯など多岐にわたり、施設の維持管理だけではなく、入居者対応も重要な業務となる。
- 入居手続きや家賃決定などの各種審査や手続きは、多くの法令等に基づき厳格に処理する必要がある。
- 住宅を賃貸しているため、管理者の事情等により、施設を休館・閉館することができず、緊急時の対応など24時間の対応が求められる。

#### 2. 道の考え方

- 道営住宅は、道立公園など不特定多数が利用する公共施設とは異なり、住宅に困窮する低額所得者の方々に生活の場を提供するものであることから、指定管理者の選定に当たっては、管理体制や職員の資質、入居者管理の実績など一定以上の管理能力が求められる。
- また、施設の維持管理に当たっては、法律等で定められている保守点検や設備の更新、入退去に伴う修繕費など、一定以上の管理経費が必要となっており、業務の履行を確保するため、著しく低額での提案を行うことを防ぐ必要もある。
- このことから、申請者が「1地区1団体」の場合であっても管理能力がないと思われる場合には候補者として選定すべきではないと考える。

#### 3. 判定方法

- 第4回選定委員会での各委員の評価の結果、一定の基準をクリアしなかった申請者について、第5回選定委員会で道営住宅の指定管理者としての適格性を判定する。

##### 判定基準案（次のいずれかに該当する場合、適格性を判定する。）

- ア 定量的事項の審査において道が積算した管理経費の負担金限度額の10分の9以下の金額で申請をしたもの（※人件費や修繕費など各費目について、負担金限度額の割合等と比較し、業務遂行の確実性について審査）
- イ 定性的事項（80点満点）のうち40点未満の評価を受けているもの。
- ウ 定性的事項のうち、「利用者へのサービスに関する事項」について、いずれかの項目で次の評価を受けているもの。
  - ・ Dの評価をした委員が過半数に達したもの
  - ・ Eの評価をした委員が2名以上に達したもの

## 【資料 3】

### 北海道公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する 条例第 18 条の確認について

北海道公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（以下「指定手續等条例」という。）第18条では、申請団体に選定委員本人、配偶者又は3親等以内の親族がいる場合は、利害関係を有するため審査に加わることができない旨の規定があるため、各委員に確認を行う必要がある。

#### 指定手續等条例該当条文

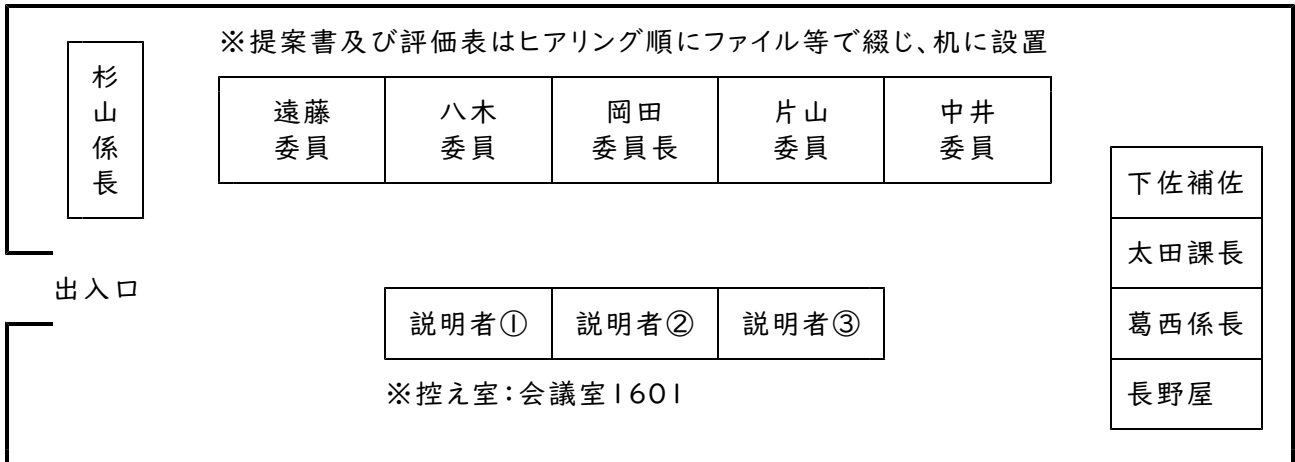
（委員の除斥）

第18条 委員は、自己、配偶者又は3親等以内の親族が利害関係を有する申請者に関する調査審議に加わることができない。

## 【資料 4】

### 第4回指定管理者候補者選定委員会 ヒアリングの進行について

#### 1. ヒアリング会場配置 (アスティ45 16F 中研修室1605)



#### 2. ヒアリングの時間配分

区分	説明	質疑	採点	計	備考
競合地区に申請	15分	10分	5分	30分	○説明者に対しては事前に配席図、時間配分、残り時間のお知らせについて説明。 ○委員が採点した評価表は、採点後回収して委員会終了後までに集計
競合・単独地区に申請している単独地区	5分	5分	5分	15分	
単独地区に申請	10分	5分	5分	20分	

#### 3. ヒアリングの進行説明

	内 容	担 当
①	控え室において説明者に対する事前説明及び会場案内	事務局
②	開始宣言	
③	説明者の会社名の確認及び説明時間の確認	
④	説明終了1分前及び終了時刻のお知らせ(ベル)	
⑤	質疑開始・終了	岡田委員長
⑥	説明者退席指示	事務局
⑦	審査	各選定委員
⑧	評価表の回収・集計	事務局
⑨	次の説明者への入室指示	

## 提案書の説明に当たっての留意事項

### 1. 説明に係る留意事項

- (1) 説明者は3名までとしてください。
- (2) 事務局が説明開始の発言をしますので、その後、説明を開始してください。
- (3) 説明時間は事前にお知らせしています時間内を限度とします。  
説明が途中であっても、設定された時間を超えて説明することはできません。
- (4) 設定時間の残り1分前になった時点でベルを1回鳴らしますので目安とってください。時間になりましたら、ベルを2回鳴らしますので、説明を終了させてください。

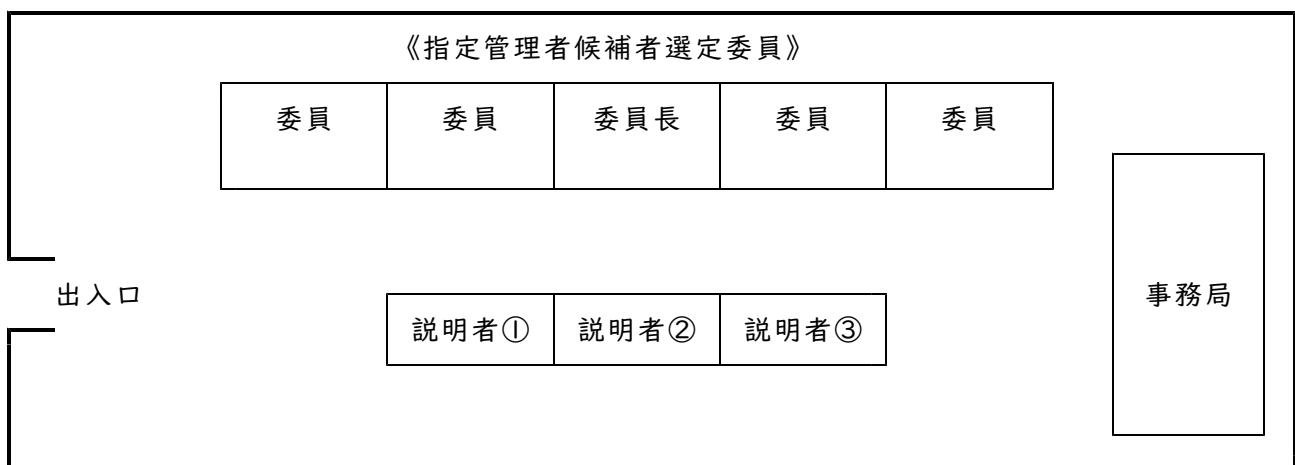
### 2. 質疑

- (1) 質疑は事前にお知らせしています時間内を限度として行います。
- (2) 選定委員からの質疑の回答は、その場限りとし、訂正を含め、後日回答することはできません。
- (3) 質疑終了後、退席をお願いいたしますので、それまでは着席しててください。

### 3. その他留意事項

- (1) 審査会場に入るタイミングは事務局で指示しますので、それまでは控え室で待機願います。
- (2) 控え室に事務局は常駐しておりませんので、控え室を出るときは荷物(特に貴重品)を持って出てください。
- (3) 会場の配席は次のとおりです。

ヒアリング会場：中研修室1605



- (4) ヒアリング会場退室後、事務手続等はありませんので、お忘れものがないよう確認のうえ、お帰り頂いて結構です。
- (5) 審査結果については、来年1月中旬頃にお知らせします。

【資料5】

ヒアリング・プレゼンテーションタイムスケジュール

時間配分の考え方	プレゼン	委員質疑	採点
A 競合地区に申請	15	10	5
B 競合地区と単独地区で申請している単独地区	5	5	5
C 単独地区	10	5	5

標準説明時間(10分) 競合する地区(+5分)  
競合地区と単独地区を申請している場合の単独地区(△5分)

※採点時に申請者入れ替え

番号	時間			配分区分	時間配分
1	9:15	~	10:15	A	0:30
				A	0:30
2	10:15	~	11:45	A	0:30
				A	0:30
				A	0:30
3	11:45	~	12:00	B	0:15
昼食・休憩時間 30分					0:30
4	12:30	~	14:00	A	0:30
				A	0:30
				A	0:30
5	14:00	~	14:15	B	0:15
6	14:15	~	14:30	B	0:15
7	14:30	~	15:30	A	0:30
				A	0:30
休憩時間10分					0:10
8	15:40	~	16:00	C	0:20
9	16:00	~	16:20	C	0:20
10	16:20	~	16:40	C	0:20
11	16:40	~	17:00	C	0:20
12	17:00	~	17:20	C	0:20
13	17:20	~	17:40	C	0:20
14	17:40	~	18:00	C	0:20
15	18:00	~	18:20	C	0:20
16	18:20	~	18:40	C	0:20

## 【資料6】

### 今後の予定

日 程	内 容	時間・場所
令和3年12月24日(金)	第5回選定委員会(最終)Web会議	[場所] 札幌市中央区北4条 西5丁目 アスティ45 16F 中研修室 1605 [時間] 10:00~
令和4年2月	令和4年第1回北海道議会定例会への提案	
令和4年3月	議会の議決後に協定を締結	
令和4年4月1日~	指定管理者による道営住宅管理業務の開始	