

那覇市営住宅等の指定管理予定候補者の選定結果について

那覇市建設管理部市営住宅課が所管する那覇市営住宅等について、下記のとおり指定管理予定候補者を選定したので、その結果を公表します。

なお、地方自治法第244条の2第6項により議会の議決を経る必要があり、平成28年9月議会の議決を経た後に正式に指定することになります。

1 施設の概要

- (1) 名称 那覇市営住宅19団地
- (2) 所在地 那覇市首里久場川町2丁目96番地 他
- (3) 設置目的 住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため

2 指定管理予定候補者

- (1) 名称 株式会社 琉信ハウジング
- (2) 代表者名 代表取締役 比嘉正彦
- (3) 住所 那覇市松山2丁目3番12号

3 指定予定期間 平成29年4月1日 ～ 平成34年3月31日（5年間）

4 選定の経緯

(1) 公募

ア 募集期間 平成28年5月2日 ～ 平成28年7月1日

イ 申請団体数 1団体

(2) 審査方法

ア 選定委員会 那覇市建設管理部及び都市計画部指定管理者選定委員会

イ 選定委員会開催日時 平成28年7月26日(火) 午後3時30分～午後5時15分

ウ 選定基準

那覇市営住宅条例第74条の4第1号から第4号に規定する要件を満たすもの。

- ①事業計画書等の内容が、市民の公平な利用を確保できるものであること。
- ②事業計画書等の内容が、市営住宅等の効用を最大限に発揮させるものであるとともに、効率的な管理がなされるものであること。
- ③事業計画書に沿った管理を安定して行う物的及び人的能力を有すること。
- ④前各号に掲げるもののほか、市営住宅等の設置の目的を達成するために十分な能力を有すること。

工 審査表

選定基準	審査項目	審査の視点	配点	
1 市民の公平な利用を確保できるものであること（5点）	公平利用の確保	①市民サービスの公平を阻害する恐れはないか。	5	
2 市営住宅等の効用を最大限に発揮させるものであるとともに、効率的な管理がなされるものであること（40点）	市民サービスの向上と市営住宅の効果的な管理運営	②窓口業務など、市民サービス向上につながる提案がされているか。	5	
		③入居者等からの通報、事故等の緊急時に24時間、迅速に対応する提案がされているか。	10	
		④高齢者、障がい者世帯等への対応について具体的に提案されているか。	5	
		⑤迷惑行為（違法駐車、ペット飼育等）に関する入居者からの相談・苦情処理等について、具体的に提案されているか。	5	
		⑥家賃等の収納率向上のための有効かつ現実的な策が提案されているか。	5	
	指定管理料	⑦市が支払うべき指定管理料及び収支予算の実行性があるか。	5	
		⑧経費節減に向けた有効かつ現実的な方策が提案されているか。	5	
		⑨健全な財務状況であるか。	10	
3 事業計画書に沿った管理を安定して行う物的及び人的能力を有するものであること（50点）	経営基盤	⑩指定管理期間中、安定的に事業継続可能な経営組織の安定性が確保されているか。	5	
		⑪業務に関して相当の知識、経験及び資格を有する者を従事させ、社員は適切に配置されているか。	5	
	人的能力	⑫十分な社員の指導育成、研修体制がとられているか。	5	
		施設管理能力	⑬共同住宅の管理実績が十分あるか。	5
			⑭維持修繕等について、受付、実施、安全管理、経理の体制が整っているのか。	5
	⑮維持修繕等における、市内中小企業への公平な発注及び契約、監督、検査方法等を適切に行われるようになっているのか。		5	

	防火・災害の対策及び対応	⑯火災や台風などの災害時に速やかな対応ができる体制及び対策が提案されているのか。また、防火計画等の災害対策が提案されているのか。	5
	個人情報保護	⑰個人情報保護に関する管理、チェック体制等がとられているか。	5
4 前各号に掲げるもののほか、市営住宅等の設置の目的を達成するために十分な能力を有すること（10点）	独自性	⑱独自性のある事業提案がなされるなど、総合的に優れた提案であるかどうか。	5
	社会貢献	⑲過去において、障がい者雇用やボランティア活動など社会貢献の活動実績はあるか。	5
合計点			105
最低基準点			60

オ 選定方法

- ① 委員ごとに「那覇市営住宅等の指定管理者選定に係る評価表」に示す項目ごとに採点し、その合計点が高い順に順位をつける。そして、順位を第1位とした委員の数が最も多い団体を指定管理予定候補者に選定する。また、順位を第1位とした委員の数が次に多い団体を次点候補者に選定する。
- ② 上記①において、順位を第1位とした委員の数が同数の団体が2者以上ある場合は、当該団体の順位を第2位とした委員の数が最も多い団体を指定管理予定候補者とする。
- ③ 上記②において、順位を第2位とした委員の数が同数の団体が2者以上ある場合は、当該団体の順位を第1位とした委員の当該団体に係る採点の合計点が最も高い団体を指定管理予定候補者とする。
- ④ 上記①から③において、なお同点の場合は各委員の合意をもって申請内容の総合評価を行い、指定管理予定候補者及び次点候補者を選定する。

カ 選定結果

順位	団体名	選定基準（点数）				平均点 （合計/委員6名）
		1	2	3	4	
1	株式会社 琉信ハウジング	3.5	27.8	38.0	7.0	76.3点

キ 選定理由.

那覇市営住宅等指定管理者審査要項に基づき審査・評価した結果、那覇市営住宅等の設置目的の理解度や事故・災害時等の緊急時の対応、応募者の健全な財務状況や施設管理の運営能力等において、那覇市営住宅等の管理者として適任であると判断し予定候補者に決定しました。