

# 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

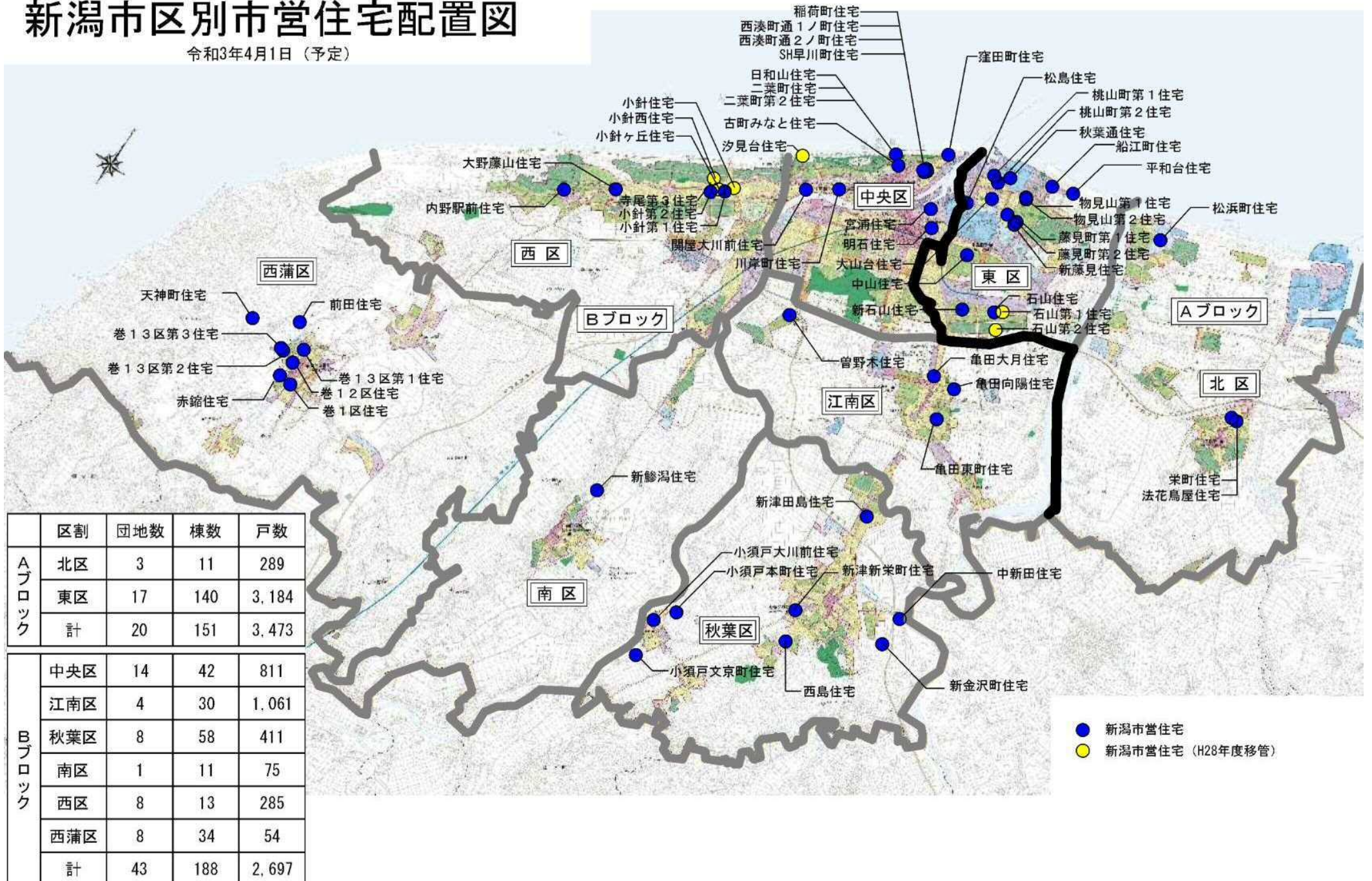
令和3年4月1日予定

	議案第153号	議案第154号	合計
	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)	
市営住宅数	20住宅	43住宅	63住宅
市営住宅戸数	3,473戸	2,697戸	6,170戸
駐車場数	18か所	28か所	46か所
駐車場台数	2,024区画	1,510区画	3,534区画

### 2 市営住宅位置図

## 新潟市区別市営住宅配置図

令和3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)

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、令和2年8月5日より指定管理者を公募しておりましたが、以下のとおり候補者を選定しました。

施設名	市営住宅及び共同施設 (Aブロック)	区分	公募
所在地	新潟市北区及び東区		
施設の概要	新潟市北区及び東区内の20住宅/3,473戸及び駐車場18か所/2,024区画		
指定管理者 申請者 評価会議	委員 風間 士郎 (弁護士) 委員 黒野 弘靖 (新潟大学工学部准教授) 委員 枅倉 莊介 (民生委員)		
指定管理者 (候補者)	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 精野 一哉 住 所 新潟市中央区八千代1丁目4番16号		
指定期間 (予定)	令和3年4月1日～令和8年3月31日		
選定理由	<p>指定管理者候補者の選定にあたっては、応募が1団体であったため、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、事業計画、事業提案、収支計画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>・専門の督促係を配置するなど、家賃及び駐車場使用料の収納率向上に向けた取り組みが提案されていること。</li><li>・市営住宅の入居率の向上を目標とした、入居募集等の運用面の見直しの提案を行っていること。</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きた実績を踏まえ、今後も安定した管理運営が期待できること。</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別表のとおりである。</p>		
現在の指定管理状況との主な変更点	家賃及び駐車場利用料の督促および催告業務に従事する督促係を配置することにより収納率の向上に寄与している。		
スケジュール	第1回評価会議 令和2年7月6日 ※仕様書・選定基準の決定 募集要項等配布 令和2年8月5日～令和2年9月1日 公募説明会 中止 質問受付 令和2年8月5日～令和2年8月18日 応募受付 令和2年8月5日～令和2年9月8日 第2回評価会議 令和2年9月28日 ※申請者プレゼンテーション・評価 今後、市会での審議・議決を経て、指定管理者に指定される。		
所管部署 (問い合わせ先)	建築部 住環境政策課 総務係 TEL: 025-226-2809 (直通) E-mail: <a href="mailto:jukankyo@city.niigata.lg.jp">jukankyo@city.niigata.lg.jp</a>		



【参考】現指定管理期間の評価（平成28年4月～令和2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	市営住宅の指定管理の業務内容は多岐にわたるが、市及び関係者との連絡体制が適切に図られており、かつ突発的な案件に対しても適切に対応できている。また、施設の点検・修繕等の対応も適切であり入居者への修繕区分の説明も丁寧に行っている。

別表（評価結果）

選定基準	評価項目	配点	候補者
法人の評価	法人の経営理念，市営住宅管理運営の基本方針等	30点	25.7
	個人情報保護関係	10点	8.0
	環境保護関係	5点	4.0
	社会貢献活動関係	5点	4.3
	人材育成関係	10点	8.0
施設管理の評価	実績・ノウハウ等	10点	8.7
	地元業者の活用	10点	8.0
	施設点検の実施体制	10点	8.0
運営・対応の評価	要望や苦情に対する対応・緊急対応	20点	16.0
	災害発生時の対応，事故防止や事故発生時の対応	20点	16.0
	組織の構成と労働環境	10点	8.0
	予算範囲内での適切な執行	10点	7.3
合計		150点	122.0
【参考】100点換算		100点	81.3

※点数は、評価会議の委員3名の平均

【参考】は合計点を100点に換算した数字

## 指定管理者候補者の選定結果について

### (Bブロック)

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、令和2年8月5日より指定管理者を公募しておりましたが、以下のとお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)	区分	公募
所在地	新潟市中央区、江南区、秋葉区、南区、西区及び西蒲区		
施設の概要	新潟市中央区、江南区、秋葉区、南区、西区及び西蒲区内の 43住宅/2,697戸及び駐車場28か所/1,510区画		
指定管理者 申請者 評価会議	委員 風間 士郎 (弁護士) 委員 黒野 弘靖 (新潟大学工学部准教授) 委員 栃倉 莊介 (民生委員)		
指定管理者 (候補者)	株式会社 新潟ビルサービス 代表者 代表取締役 鈴木 謙太 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)	令和3年4月1日～令和8年3月31日		
選定理由	<p>指定管理者候補者の選定にあたっては、応募が1団体であったため、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、事業計画、事業提案、収支計画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>・市営住宅の入居者に対して、機器取り扱いの注意喚起を促す資料を配布するといった工夫によりトラブルを未然に防ぎ、経費の抑制を提案していること。</li><li>・入居者や入居希望者に対して、独自の説明資料を作成・活用し分かりやすく伝えるなどの取り組みから、きめ細やかな対応がなされていると評価できること。</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きた実績を踏まえ、今後も安定した管理運営が期待できること。</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別表のとおりである。</p>		
現在の指定管理状況との主な変更点	入居者へ住宅設備のトラブルに関する資料を独自で作成・配布し注意喚起するなど、故障や不具合を未然に防ぐ「予防保全」を推進することで修繕費の抑制を図っている。		
スケジュール	第1回評価会議 令和2年7月6日 ※仕様書・選定基準の決定 募集要項等配布 令和2年8月5日～令和2年9月1日 公募説明会 中止 質問受付 令和2年8月5日～令和2年8月18日 応募受付 令和2年8月5日～令和2年9月8日 第2回評価会議 令和2年9月28日 ※申請者プレゼンテーション・評価 今後、市会での審議・議決を経て、指定管理者に指定される。		
所管部署 (問い合わせ先)	建築部 住環境政策課 総務係 TEL: 025-226-2809 (直通) E-mail: <a href="mailto:jukankyo@city.niigata.lg.jp">jukankyo@city.niigata.lg.jp</a>		

【参考】現指定管理期間の評価（平成28年4月～令和2年3月）

指定管理者	株式会社新潟ビルサービス
総評	指定期間中に新設された住宅に係る対応において、職員提案による手法を基に職員一丸となって取り組み、適切に入居を進めることができた。既存住宅についても、適切な入居者対応及び施設管理を行っている。また、常に事務改善を行い、管理経費を抑える取り組みを継続している。

別表（評価結果）

選定基準	評価項目	配点	候補者
法人の評価	法人の経営理念、市営住宅管理運営の基本方針等	30点	24.3
	個人情報保護関係	10点	8.0
	環境保護関係	5点	4.0
	社会貢献活動関係	5点	4.3
	人材育成関係	10点	8.0
施設管理の評価	実績・ノウハウ等	10点	8.7
	地元業者の活用	10点	8.7
	施設点検の実施体制	10点	8.0
運営・対応の評価	要望や苦情に対する対応・緊急対応	20点	16.7
	災害発生時の対応、事故防止や事故発生時の対応	20点	16.0
	組織の構成と労働環境	10点	8.3
	予算範囲内での適切な執行	10点	7.3
合計		150点	122.3
【参考】100点換算		100点	81.5

※点数は、評価会議の委員3名の平均

【参考】は合計点を100点に換算した数字

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)	株式会社 新潟ビルサービス(Bブロック)																																				
1. 事業者の概要	<p>大成有楽不動産株式会社</p> <table border="1"> <tr><td>設立</td><td>昭和46月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>908億2,400万円(令和2年3月末)</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>3,576人(正職員1,372人 臨時及びパート2,204人)</td></tr> <tr><td>事業内容</td><td>建物・施設の維持運営管理, 警備, 不動産開発, 賃貸, マンション開発・管理, リニューアル 外</td></tr> <tr><td>公営住宅等管理実績</td><td>新潟市, 流山市等</td></tr> </table> <p>株式会社三愛ビル管理</p> <table border="1"> <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>11億191万79円(令和2年3月末)</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>451人(正職員63人 臨時及びパート388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月10月1日	資本金	100億円	売上高	908億2,400万円(令和2年3月末)	従業員数	3,576人(正職員1,372人 臨時及びパート2,204人)	事業内容	建物・施設の維持運営管理, 警備, 不動産開発, 賃貸, マンション開発・管理, リニューアル 外	公営住宅等管理実績	新潟市, 流山市等	設立	昭和42年8月31日	資本金	2,000万円	売上高	11億191万79円(令和2年3月末)	従業員数	451人(正職員63人 臨時及びパート388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"> <tr><td>設立</td><td>昭和38年4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>45億7,918万9,487円(令和元年9月末)</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>1,730人(正職員553人 臨時及びパート1,177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・施工・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38年4月1日	資本金	5,000万円	売上高	45億7,918万9,487円(令和元年9月末)	従業員数	1,730人(正職員553人 臨時及びパート1,177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・施工・管理 外	公営住宅等管理実績	新潟市
設立	昭和46月10月1日																																					
資本金	100億円																																					
売上高	908億2,400万円(令和2年3月末)																																					
従業員数	3,576人(正職員1,372人 臨時及びパート2,204人)																																					
事業内容	建物・施設の維持運営管理, 警備, 不動産開発, 賃貸, マンション開発・管理, リニューアル 外																																					
公営住宅等管理実績	新潟市, 流山市等																																					
設立	昭和42年8月31日																																					
資本金	2,000万円																																					
売上高	11億191万79円(令和2年3月末)																																					
従業員数	451人(正職員63人 臨時及びパート388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38年4月1日																																					
資本金	5,000万円																																					
売上高	45億7,918万9,487円(令和元年9月末)																																					
従業員数	1,730人(正職員553人 臨時及びパート1,177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・施工・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><b>経営理念</b></p> <p>大成有楽不動産株式会社 「人がいきいきとする環境を創造する」</p> <p>株式会社三愛ビル管理 「技術と信頼のサービス会社を目指し、お客様の立場に立って最高の仕事をしよう」</p> <p><b>市営住宅運営方針</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>安心・安全な住環境を提供</li> <li>公平・公正な対応と多様性の尊重</li> <li>徹底した個人情報保護と漏洩防止</li> <li>環境への配慮と業務の効率化, 無駄のないコスト運営</li> </ol>	<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ます。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, 心から溢れるサービスで新鮮な感動を届けます。</p> <p>指定管理者は公共性・公益性の高い業務であり, 大きな責任を伴います。弊社は公的立場をわきまえ, 入居者が健康で文化的に安定した生活を営むことができる環境を整備し, 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, 入居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	<ol style="list-style-type: none"> <li>万代サービスセンターを継続し現業スタッフを配置</li> <li>入居率の向上を目標とした運用面での見直し提案</li> <li>使用料の納付指導の徹底</li> </ol>	<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ます。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。当社は入居されている方々の要望に耳を傾け, より良い生活の場を提供すると共に管理経費に関しては無駄を洗い出しコスト削減に努めます。</p> <p>高齢者や障がい者等さまざまな方が入居している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13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いたします。</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><b>個人情報保護</b> 基本方針と運用方針を定め, 個人情報を適正に管理</p> <p><b>環境保護</b> 環境保護と環境負荷の低減を目指した行動指針</p> <p><b>人材育成</b> 職員のスキルアップや社会貢献などを目的とした, 計画的な研修と講習</p>	<p>個人情報は個人の重要な財産である。当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>当社では, 平成28年8月にプライバシーマーク認証取得をしております。個人情報保護法や都道府県個人情報条例等の法令遵守, 個人情報の適切な取扱いを実施していることが, 第三者の厳しい審査により認められました。</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必要があります。当社は施設運営の礎である人材の育成に取り組み, 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>																																				

評価項目	大成有楽・三愛ビル管理共同企業体(Aブロック)	株式会社 新潟ビルサービス(Bブロック)																																		
5. 施設維持管理業務に関する提案	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有資格者の専門知識を生かした適正な修繕と保守</li> <li>2. 地元業者の活用</li> <li>3. 適正な価格の修繕</li> <li>4. 年次計画通りに行う保守点検</li> <li>5. 日常的な点検による不具合箇所の発見</li> </ol>	<p>『新潟市営住宅長寿命化計画』の基本方針に従い対処療法的な「事後保全」ではなく、故障や不具合を未然に防ぐ「予防保全」をより一層推進してまいります。そのためには故障や不具合の兆候を早期に発見することが重要です。日常巡回や法定点検を含めた定期点検を適切に実施し状況把握に努めます。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スタッフ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ないように計画し、業務遂行に当たっては事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>																																		
6. 安心・安全な住環境の提案	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 点検による危険箇所発見と適切な処置</li> <li>2. 迅速な緊急対応</li> <li>3. 業者や入居者とのネットワークを利用した危険察知と事故防止</li> <li>4. 高齢者等に配慮したサービス</li> </ol>	<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>																																		
7. 要望や苦情に対する対応方法・運営体制	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 人員を適材適所に配置</li> <li>2. 公平・公正・迅速な対応</li> <li>3. 24時間体制（営業時間外はコールセンターへ転送）</li> </ol>	<p>さまざまな利用者からの苦情や要望の窓口として、担当スタッフが第一に当たります。苦情等が発生した場合は苦情処理マニュアルに基づき対応し、必要に応じて新潟市に第三者的立場で関わっていただきます。</p> <p>また、寄せられた苦情・要望については新潟市に報告するものいたします。これら集約された情報は今後のサービス向上に生かす為、すでに苦情・要望等の記録簿を整備しており、本社担当部署及び白山サービスセンターと情報の共有及び一元化を図り苦情処理体制を構築しております。この情報を基にミーティングを行い、マナー教育など各種システムの見直しを図るPDCAサイクルを実施、再発防止に取り組んでいます。これらの情報及び改善点は、貴市担当者はもちろん、申立者本人へ返答いたします。</p>																																		
8. 災害・事故発生時の対応、事故防止対策	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 災害時対応マニュアル作成と災害を想定した防災訓練</li> <li>2. 防災装備、連絡網、サポート体制の完備</li> <li>3. 住民の防災意識向上への働きかけ</li> </ol>	<p>貴市の防災計画に準じた防災マニュアルを別途作成し、周知徹底を図ると共に定期的な防災体制の確認を行っています。災害・事故等の危機発生時には、素早い初期対応を行い防災マニュアルに基づき、貴市をはじめ関係機関への報告・連携により、被害拡大防止を徹底します。</p> <p>当社では365日24時間体制の集中管理センターを有し、緊急事態に常時対応できる体制が構築されております。</p>																																		
9. 組織・人員体制	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 適切な人員配置と適切な労働条件</li> <li>2. 各種職務規程に基づく健全な労働環境</li> </ol> <p>(サービスセンター職員7名)</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ためには、貴市のご担当者様、当社担当スタッフ、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、当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7名)</p>																																		
10. 収支計画	<p style="text-align: center;">単位：千円</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>科目</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">収入</td> <td>指定管理料</td> <td>81,130</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>81,130</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">支出</td> <td>人件費</td> <td>35,337</td> </tr> <tr> <td>保守点検費</td> <td>28,745</td> </tr> <tr> <td>事務費</td> <td>17,048</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>81,130</td> </tr> </tbody> </table>		科目	金額	収入	指定管理料	81,130	計	81,130	支出	人件費	35,337	保守点検費	28,745	事務費	17,048	計	81,130	<p style="text-align: center;">単位：千円</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>科目</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">収入</td> <td>指定管理料</td> <td>86,212</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>86,212</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">支出</td> <td>人件費</td> <td>31,403</td> </tr> <tr> <td>保守点検費</td> <td>38,630</td> </tr> <tr> <td>事務費</td> <td>16,179</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>86,212</td> </tr> </tbody> </table>		科目	金額	収入	指定管理料	86,212	計	86,212	支出	人件費	31,403	保守点検費	38,630	事務費	16,179	計	86,212
	科目	金額																																		
収入	指定管理料	81,130																																		
	計	81,130																																		
支出	人件費	35,337																																		
	保守点検費	28,745																																		
	事務費	17,048																																		
	計	81,130																																		
	科目	金額																																		
収入	指定管理料	86,212																																		
	計	86,212																																		
支出	人件費	31,403																																		
	保守点検費	38,630																																		
	事務費	16,179																																		
	計	86,212																																		