

令和元年度第1回さいたま市建設局指定管理者審査選定委員会 議事概要

- 1 日時 令和元年7月3日(水) 14時～15時
- 2 会場 ときわ会館5階 小ホール
- 3 出席者 (委員) 在塚委員長、松田委員、角谷委員、加藤委員、  
土取委員、村上委員、原田委員  
(所管課) 住宅政策課  
(事務局) 土木総務課

4 諮問内容と答申結果

選定方法案について諮問を受け、次のとおり答申した。

募集区分	施設名称	施設数	施設種別	募集方法	指定期間
1	シビック住宅天沼	1	市民住宅	公募	令和2年4月1日～ 令和7年3月31日
	氷川住宅	1	改良住宅		

5 議事要旨

- (1) 指定管理者の募集区分・募集方法
  - ・業務の効率性の観点から、2施設を一括して公募。
- (2) 施設概要
  - ・市民住宅(シビック住宅天沼) 平成9年3月建築(築22年)  
共同住宅(15戸) 鉄筋コンクリート造 3階建て  
共同施設:集会所、駐輪場、駐車場(5台分)
  - ・改良住宅(氷川住宅) 昭和62年1月建築(築32年)  
共同住宅(12戸) 鉄筋コンクリート造 3階建て  
別棟で平屋店舗型の建築物(3戸)  
共同施設:児童遊園、駐輪場
- (3) 指定期間
  - ・令和2年4月1日から令和7年3月31日までの5年間。

(4) 指定管理者の業務内容

① 一般管理業務

- ・入居者に係る業務全般（住宅等の巡回に関する業務、入居者の募集、使用料の徴収、入居者の退去、明渡しなど）。

② 施設保守管理業務及び修繕業務

- ・施設の維持管理、点検や修繕等（排水管清掃、遊具点検、消防設備点検、一般修繕、計画修繕など）。

(5) 申請資格要件

- ・さいたま市内に事務所があること。
- ・集合住宅の施設及び設備の維持管理業務、入居募集及び手続に関する業務の実績が、10年以上あること。
- ・税の滞納が3年間ないこと。
- ・関連法令を遵守できる体制があること。

(6) 選定基準

- ・標準的な事項の配点は5点に設定。
- ・管理体制の重要性を勘案して、「組織」や「運営管理」体制に関しては10点に設定。
- ・提案額の配点については、20点に設定。

(7) 管理経費等

令和2年度～令和6年度の5年間合計1,894万5,000円。

年平均 378万9,000円。

なお、一般修繕費・計画修繕費は50万円以下、退去修繕費は80万円以下までは、指定管理者が実施し、これを超える金額の修繕は市の実施となる。

(8) PR方法等

- ・さいたま市ホームページへの掲載、住宅政策課窓口での資料配布、市役所にて公告。
- ・7月31日（水）に説明会を実施。
- ・受付は、8月19日（月）から8月23日（金）まで。

**【質疑等】**

- Q 現指定管理者の実績は、どのように評価するのか。
- A 実績評価の項目で評価・加点する。
- Q 新規応募者について、他の施設での管理実績の評価は。
- A 施設及び類似施設の管理運営実績の項目で加味する。
- Q サービス向上に向けた取組みの審査項目として、「入居率を向上させる提案」とあるが。
- A 入居率の向上が課題であるという現状、また入居率向上が施設全体の活気・サービスにつながることから、設定したもの。
- Q 氷川住宅の店舗の活用については、審査項目に取り上げないのか。
- A 店舗の建物管理については、指定管理者の業務になっている。一方で、住宅地区改良法に基づく施設のため制約があり、店舗の活用は対象外としている。
- Q 前回の募集から見直したところは。
- A 応募者に分かりやすくなるよう、施設の間取り図などを資料に加えている。

**【結果】**

シビック住宅天沼、氷川住宅については、さいたま市案のとおりで選考することが適切であるとする。