

令和4年度 第2回 市営住宅入居者定期募集 結果報告（令和4年 8月31日時点）

- 1 募集期間 令和4年 8月 1日（月）～ 8月 9日（火）
 - 2 募集方法 広報はままつ（7月5日号）、市ホームページ、指定管理者ホームページ、遠州鉄道（電車・バス）電光掲示板、本庁舎本館椅子広告、本庁舎モニター広告（新規）
 - 3 応募方法 持参または郵送
 - 4 募集戸数 39戸（うち、単身入居可 18戸）
 - 5 応募者数 54人
 - 6 募集結果 下表及び次ページを参照
 - 7 抽選会 令和4年8月18日（木）
 - 8 入居説明会 令和4年9月28日（水）・29日（木）
 - 9 入居日 令和4年10月1日（土）
- ※応募がなかった住戸は常時募集又は次期定期募集にて募集予定

年代	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	80歳以上
人数	0人	8人	12人	5人	4人	9人	15人	1人

男女別	男性	女性
人数	24人	30人

	単身・同居	単身	同居
人数		14人	40人

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
人数	14人	24人	10人	6人	0人	0人

単位：戸、世帯、倍

① 定期募集倍率

項目	令和4年度										令和3年度														
	第2回					第1回					第4回					第4回（特別募集）					第3回				
区名	募集戸数	応募総数	応募倍率	仮当選者数	入居決定率	募集戸数	応募総数	応募倍率	仮当選者数	入居決定率	募集戸数	応募総数	応募倍率	仮当選者数	入居決定率	募集戸数	応募総数	応募倍率	仮当選者数	入居決定率	募集戸数	応募総数	応募倍率	仮当選者数	入居決定率
中区	10	15	1.50	7	0.47	8	17	2.13	7	0.41	8	20	2.50	7	0.35	2	7	3.50	1	0.14	14	22	1.57	12	0.55
東区	8	10	1.25	5	0.50	6	8	1.33	4	0.50	6	7	1.17	3	0.43						11	14	1.27	8	0.57
西区	4	2	0.50	2	1.00	5	7	1.40	2	0.29	3	8	2.67	3	0.38	1	1	1.00	1	1.00	10	6	0.60	4	0.67
南区	4	5	1.25	3	0.60	5	5	1.00	2	0.40	3	0	0.00	0	0.00						7	5	0.71	3	0.60
北区	6	10	1.67	3	0.30	6	11	1.83	4	0.36	6	6	1.00	5	0.83	1	1	1.00	1	1.00	5	12	2.40	3	0.25
浜北区	4	11	2.75	3	0.27	5	9	1.80	5	0.56	6	8	1.33	3	0.38						6	4	0.67	4	1.00
天童区	3	1	0.33	1	1.00	6	0	0.00	0	0.00	4	0	0.00	0	0.00						5	3	0.60	3	1.00
合計	39	54	1.38	24	0.44	41	57	1.39	24	0.42	36	49	1.36	21	0.43	4	9	2.25	3	0.33	58	66	1.14	37	0.56

② 定期募集状況（単身・外国人・母子） ※重複有

単位：世帯、%

項目	単身												外国人				母子				
	応募数						仮当選数						応募数	応募率	仮当選数	仮当選率(全体比)	応募数	応募率	仮当選数	仮当選率(全体比)	
区名	高齢	障害	若年	生保	その他	計	高齢	障害	若年	生保	その他	計	仮当選率(全体比)	応募数	応募率	仮当選数	仮当選率(全体比)	応募数	応募率	仮当選数	仮当選率(全体比)
中区	3	2				5	33.3	2	2			4	57.1	5	33.3	2	28.6	5	33.3	3	42.9
東区	4					4	40.0	1				1	20.0	2	20.0	1	20.0	2	20.0	2	40.0
西区						0	0.0					0	0.0	2	100.0	2	100.0	2	100.0	2	100.0
南区	1			1		2	40.0	1				1	33.3	2	40.0	1	33.3	1	20.0	0	0.0
北区	1					1	10.0					0	0.0	1	10.0	1	33.3	5	50.0	1	33.3
浜北区	2			1		3	27.3					0	0.0	3	27.3	1	33.3	3	27.3	1	33.3
天童区	1					1	100.0	1				1	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
合計	12	2	0	2	0	16	29.6	5	2	0	0	7	29.2	15	27.8	8	33.3	18	33.3	9	37.5

③ 定期募集状況（特定目的別）

単位：戸、世帯

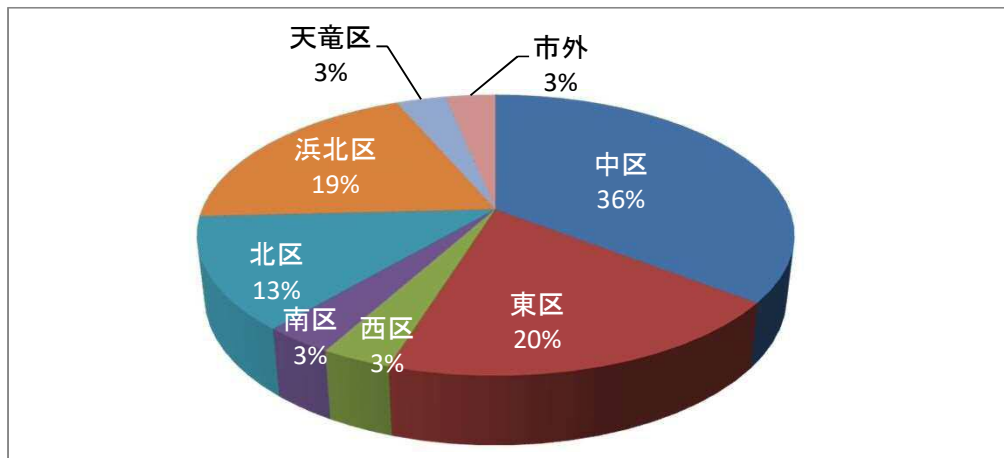
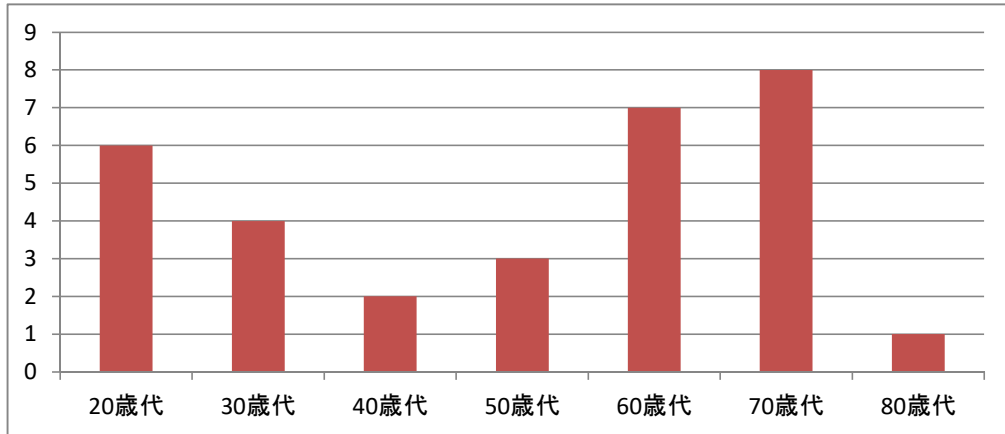
項目	特定公共賃貸		福祉施策		改良		高齢者等世帯向け		老人ペア		18歳以上単身		心身障害者		シルバー		定住促進		子育て世帯向け	
	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数
中区					1	3														
東区							2	2			2	0								
西区																				
南区							2	3												
北区																				
浜北区																				
天童区											1	0								
合計	0	0	0	0	1	3	4	5	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0

令和4年度 第2回市営住宅入居者定期募集 ＜アンケート結果＞

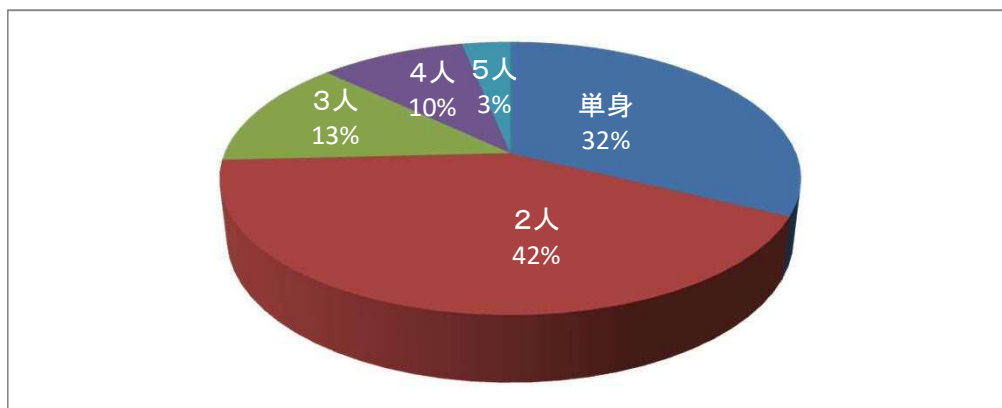
応募総数 54件 うち、アンケート回答 31件 回答率 57.41%

Q1：応募について

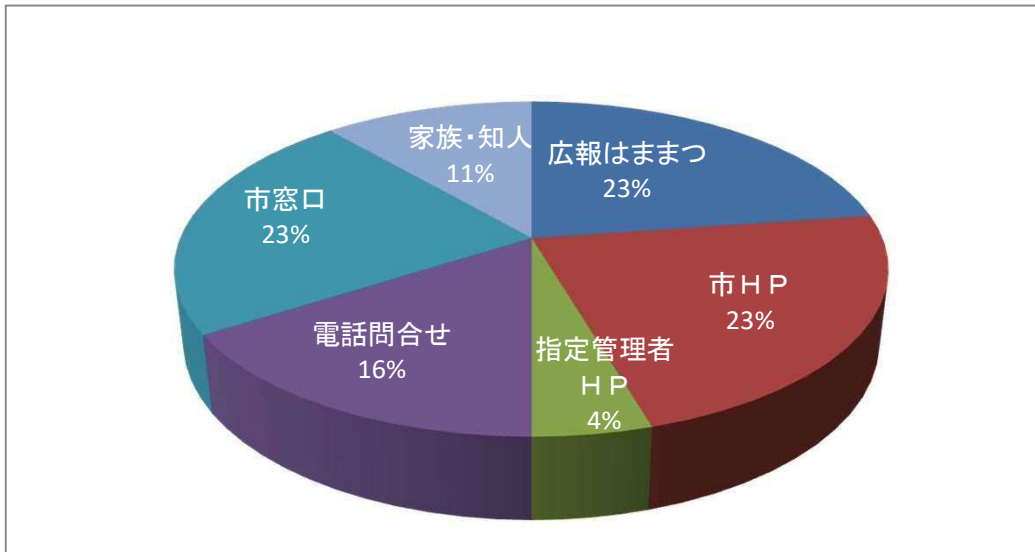
(1) 名義人について（年代、居住地）



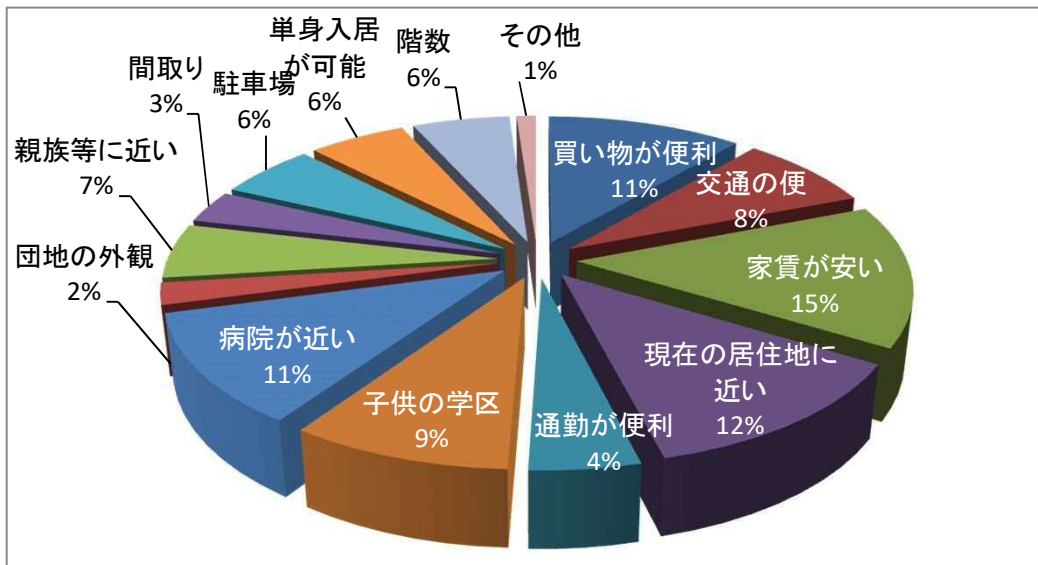
(2) 世帯構成について



Q 2 : 募集をどこで知りましたか？（複数回答あり）



Q 3 : 応募した団地の選定理由は？（複数回答あり）



○その他

- ・エレベーターが設置されていてきれい。

Q 4 : ご意見等

- ・東区役所でも手続きができるようにしてほしい。
- ・申込身の際、第1希望、第2希望があればいいと思う。
- ・初めての申込みで大変だと思った。
- ・緑が身近で環境が良い。山地での暮らしがきつくなっている。
- ・6回抽選に外れているので優先にしてほしい。

令和4年度 第3回 市営住宅入居者定期募集 結果報告（令和4年 11月30日時点）

- 1 募集期間 令和4年 11月 1日（火）～ 11月 10日（木）
 - 2 募集方法 広報はままつ（10月5日号）、市ホームページ、指定管理者ホームページ、遠州鉄道（電車・バス）電光掲示板、本庁舎本館椅子広告、本庁舎モニター広告（新規）
 - 3 応募方法 持参または郵送
 - 4 募集戸数 36戸（うち、単身入居可 22戸）
 - 5 応募者数 58人
 - 6 募集結果 下表及び次ページを参照
 - 7 抽選会 令和4年11月17日（木）
 - 8 入居説明会 令和4年12月22日（木）・23日（金）
 - 9 入居日 令和5年1月1日（日）
- ※応募がなかった住戸は常時募集又は次期定期募集にて募集予定

年代	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	80歳以上
人数	0人	6人	3人	9人	4人	16人	14人	6人

男女別	男性	女性
人数	28人	30人

	単身・同居	単身	同居
人数		25人	33人

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
人数	25人	24人	6人	2人	0人	1人

単位：戸、世帯、倍

① 定期募集倍率

項目	令和4年度															令和3年度														
	第3回					第2回					第1回					第4回					第4回（特別募集）					第3回				
区名	募集戸数	応募総数	応募倍率	仮当選者数	入居決定率	募集戸数	応募総数	応募倍率	仮当選者数	入居決定率	募集戸数	応募総数	応募倍率	仮当選者数	入居決定率	募集戸数	応募総数	応募倍率	仮当選者数	入居決定率	募集戸数	応募総数	応募倍率	仮当選者数	入居決定率	募集戸数	応募総数	応募倍率	仮当選者数	入居決定率
中区	12	21	1.75	8	0.38	10	15	1.50	7	0.47	8	17	2.13	7	0.41	8	20	2.50	7	0.35	2	7	3.50	1	0.14	14	22	1.57	12	0.55
東区	5	16	3.20	4	0.25	8	10	1.25	5	0.50	6	8	1.33	4	0.50	6	7	1.17	3	0.43						11	14	1.27	8	0.57
西区	4	4	1.00	3	0.75	4	2	0.50	2	1.00	5	7	1.40	2	0.29	3	8	2.67	3	0.38	1	1	1.00	1	1.00	10	6	0.60	4	0.67
南区	3	3	1.00	2	0.67	4	5	1.25	3	0.60	5	5	1.00	2	0.40	3	0	0.00	0	0.00						7	5	0.71	3	0.60
北区	4	5	1.25	3	0.60	6	10	1.67	3	0.30	6	11	1.83	4	0.36	6	6	1.00	5	0.83	1	1	1.00	1	1.00	5	12	2.40	3	0.25
浜北区	5	7	1.40	2	0.29	4	11	2.75	3	0.27	5	9	1.80	5	0.56	6	8	1.33	3	0.38						6	4	0.67	4	1.00
天竜区	3	2	0.67	1	0.50	3	1	0.33	1	1.00	6	0	0.00	0	0.00	4	0	0.00		0.00						5	3	0.60	3	1.00
合計	36	58	1.61	23	0.40	39	54	1.38	24	0.44	41	57	1.39	24	0.42	36	49	1.36	21	0.43	4	9	2.25	3	0.33	58	66	1.14	37	0.56

② 定期募集状況（単身・外国人・母子） ※重複有

単位：世帯、%

項目	単身												外国人				母子				
	応募数						仮当選数						応募数	応募率	仮当選数	仮当選率(全体比)	応募数	応募率	仮当選数	仮当選率(全体比)	
区名	高齢	障害	若年	生保	その他	計	高齢	障害	若年	生保	その他	計	仮当選率(全体比)	応募数	応募率	仮当選数	仮当選率(全体比)	応募数	応募率	仮当選数	仮当選率(全体比)
中区	7	2				9	42.9	2	1			3	37.5	7	33.3	2	25.0	5	23.8	2	25.0
東区	8					8	50.0					0	0.0	2	12.5	1	25.0	2	12.5	2	50.0
西区	1	1				2	50.0	1				1	33.3		0.0		0.0	2	50.0	2	66.7
南区	1	2				3	100.0	1	1			2	100.0	1	33.3		0.0		0.0		0.0
北区						0	0.0					0	0.0		0.0		0.0	3	60.0	1	33.3
浜北区	3					3	42.9					0	0.0		0.0		0.0	1	14.3	1	50.0
天竜区	1					1	50.0					0	0.0		0.0		0.0		0.0		0.0
合計	21	5	0	0	0	26	44.8	4	2	0	0	6	26.1	10	17.2	3	13.0	13	22.4	8	34.8

③ 定期募集状況（特定目的別）

単位：戸、世帯

項目	特定公共賃貸		福祉施策		改良		高齢者等世帯向け		老人ペア		18歳以上単身		心身障害者		シルバー		定住促進		子育て世帯向け	
	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数
中区					2	6														
東区											1	0								
西区																				
南区																				
北区																				
浜北区																				
天竜区											2	0								
合計	0	0	0	0	2	6	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0

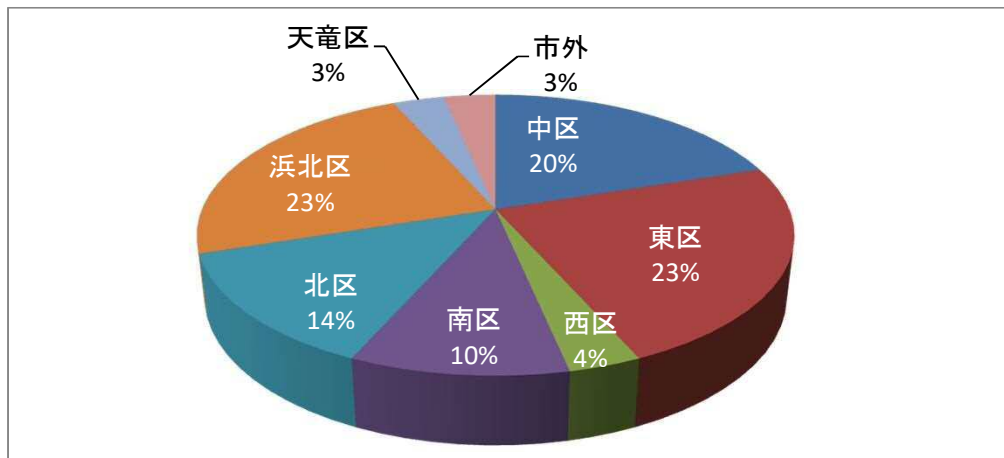
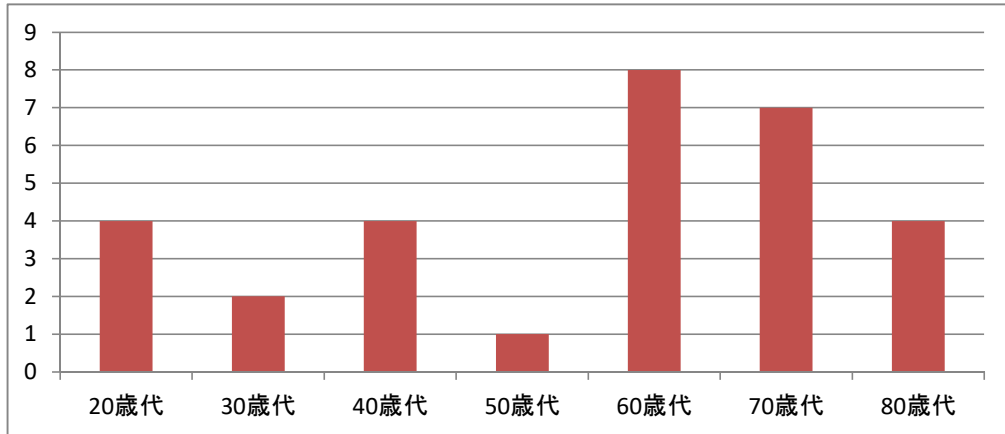
区	管理区分	募集団地名	タイプ	建設年度	構造	単身入居	管理戸数(戸)	空家戸数(戸)	11/1入居率(%)	募集戸数					抽選玉数	申込倍率 抽選玉数/募集戸数	応募世帯分類 ※下線は2倍確率を含む合計数						仮当選世帯分類①						仮当選世帯分類②					備考					
										募集戸数(戸)	うち、母子父子優先枠	応募数					日本人世帯	外国人世帯			応募世帯合計	日本人世帯			外国人世帯			仮当選世帯合計	通常確率	2倍確率					仮当選世帯合計				
												通常確率	3回以上落選	小学生以下の子				DV	犯罪被害者	一般		単身	母(父)子	一般	単身	母(父)子	一般			単身	母(父)子	3回以上落選	小学生以下の子			DV	犯罪被害者		
																																						2倍確率	2倍確率
中区	一般	高丘団地		S50	RC5階建	可	100	11	89.0	2		8		8	4.00	3	2	1		2	8	2				2	2				2								
		高丘再開発団地		S58	RC4階建		16	1	93.8	1		1		1	1.00					1	1				1	1				1									
		葵西四丁目団地		S50	RC5階建	可	48	1	97.9	1					0.00										1					1									
		葵西二丁目団地		S52	RC5階建	可	47	4	91.5	1		2	1	1	6.00	1			2		1	4	1					1		1									
		法枝団地		H2	RC3階建		54	7	87.0	1					0.00							0									0								
		東伊場団地		H4	RC4階建		32	1	96.9	1					0.00							0									0								
		住吉二丁目団地		H5	RC4階建		48	4	91.7	1					0.00						1	1					1		1		1								
	改良住宅	萩丘団地	A	S59	RC3.4階建		128	16	87.5	1	1			2	2.00						1	1				1		1		1									
		富吉団地	B	S60	RC3階建					1				0.00								0								0									
	中区計						6	586	60	89.8	12	1	17	1	3	0	0	0	25	2.08	5	6	3	3	2	2	21	3	2	1	1	0	1	8	5	0	3	0	0
東区	一般	鷺の宮団地	A	S61	RC4階建	可				1		9		9	9.00			8	1		9			1			1	1			1								
			B	S62	RC4階建		560	207	63.0	1		4		4	4.00	4					4	1					1	1			1								
			C	S59	RC4階建	可				1					0.00							0						1				0							
	若年単身	有玉台団地	A	H15	RC4階建		48	7	85.4	1	1	1		1	1.00						1	1				1	1	1		1		1							
			B	H13	RC4階建					1		2		2	2.00	1			1			2	1				1	1		1		1							
東区計						2	608	214	64.8	5	1	16	0	0	0	0	0	16	3.20	5	8	1	1	0	1	16	2	0	1	0	0	1	4	4	0	0	0	0	4
西区	一般	瞳ヶ丘団地		S49	RC5階建	可	120	45	62.5	1					0.00															0									
		佐鳴湖西団地	A	H10	RC5階建		66	6	90.9	1	1	1		1	1.00					1					1	1			1		1								
			B	H10	RC5階建					1		1		1	1.00					1					1	1			1		1								
		第2浜表団地		S54	RC3階建	可	108	49	54.6	1		2		2	2.00	2		2		2	2	1	1			1	1	1		1		1							
	西区計						2	294	100	66.0	4	1	4	0	0	0	0	4	1.00	0	2	2	0	0	0	4	0	1	2	0	0	0	3	3	0	0	0	0	3
南区	一般	飯田団地		S63	RC4階建	可	32	2	93.8	1		2		2	2.00			1			2			1			1	1			1								
		小沢渡団地		H1	RC3.4階建	可	34	6	82.4	1		1		1	1.00			1			1			1		1	1			1		1							
		遠州浜団地(建築)		H6	RC4階建	可	620	283	54.4	1					0.00							0						0		0		0							
	南区計						3	686	291	57.6	3	0	3	0	0	0	0	3	1.00	0	2	0	0	1	0	3	0	2	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2
北区	一般	豊岡団地		S53	RC5階建	可	140	57	59.3	1		1		1	1.00	1					1			1			1	1			1								
		井伊谷団地		H23	RC2階建	可	28	2	92.9	1					0.00							0								0		0							
		初生団地		H31	RC5階建		51	2	96.1	2	2	2	2	6	3.00	1		3			4	1		1			2	1	1		2								
北区計						2	219	61	72.1	4	2	3	0	2	0	0	7	1.75	2	0	3	0	0	0	5	2	0	1	0	0	0	3	2	0	1	0	0	3	
浜北区	一般	下小林団地		H1	RC4階建		120	5	95.8	1					0.00						0									0									
		法師軒団地	A	H4	RC4階建	可				1					0.00							0								0			0						
			B	H2	RC4階建	可	80	20	75.0	1		6		6	6.00	3	3				6	1					1	1			1		1						
	宮口団地		H7・H8	RC4階建	可	52	20	61.5	2	1				1.00	2		1			1					1			1		1		1							
浜北区計						4	252	45	82.1	5	1	6	0	1	0	0	8	1.60	3	3	1	0	0	0	7	1	0	1	0	0	0	2	1	0	1	0	0	2	
天竜区	一般	大谷団地	A	H2	RC3.4階建	可	195	85	56.4	1		2		2	2.00	1	1				2			1			1	1			1								
		大谷団地	B	H1	RC4階建	可				1					0.00							0								0		0							
		田組西団地		S57	RC4階建	可	36	13	63.9	1					0.00							0								0		0							
	天竜区計						3	231	98	57.6	3	0	2	0	0	0	2	0.67	1	1	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1		
合計						22	2,876	869	69.8	36	6	51	1	6	0	0	65	1.81	16	22	10	4	3	3	58	9	5	6	1	0	2	23	18	0	5	0	0	23	

令和4年度 第3回市営住宅入居者定期募集 ＜アンケート結果＞

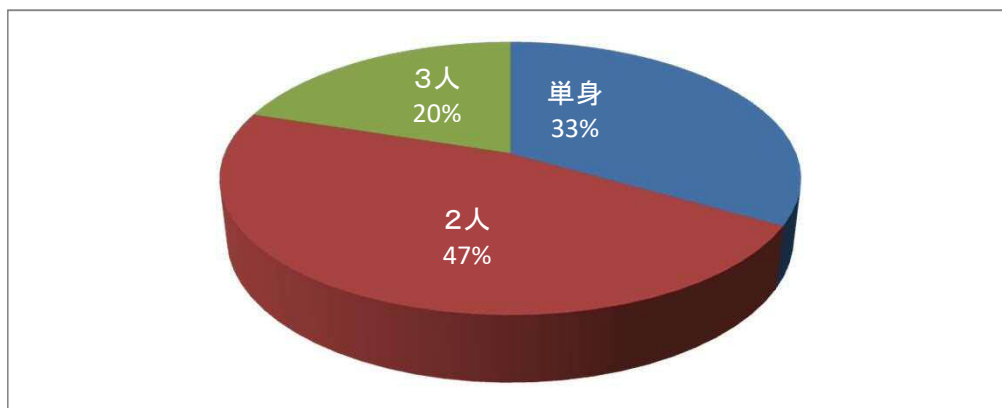
応募総数 58件 うち、アンケート回答 30件 回答率 51.72%

Q1：応募について

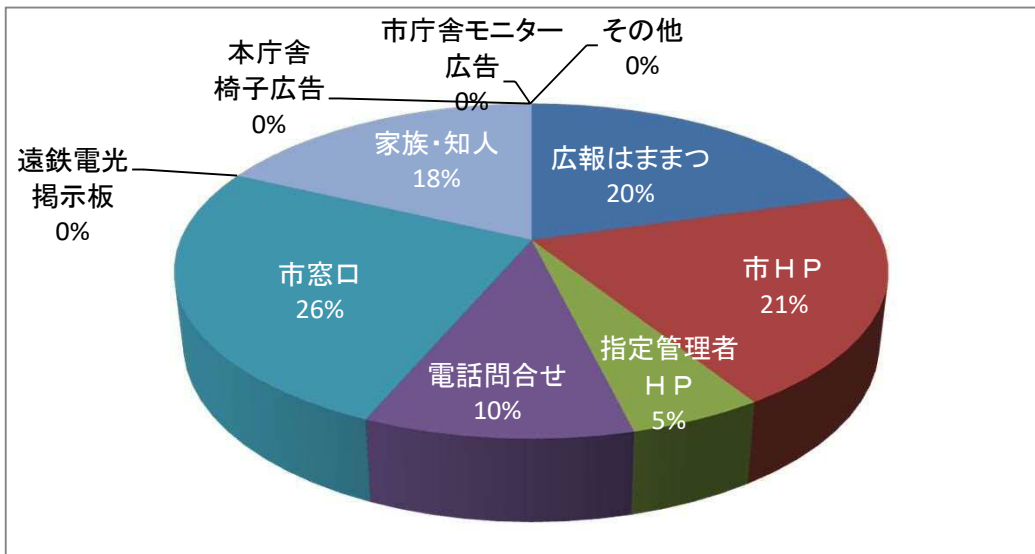
(1) 名義人について（年代、居住地）



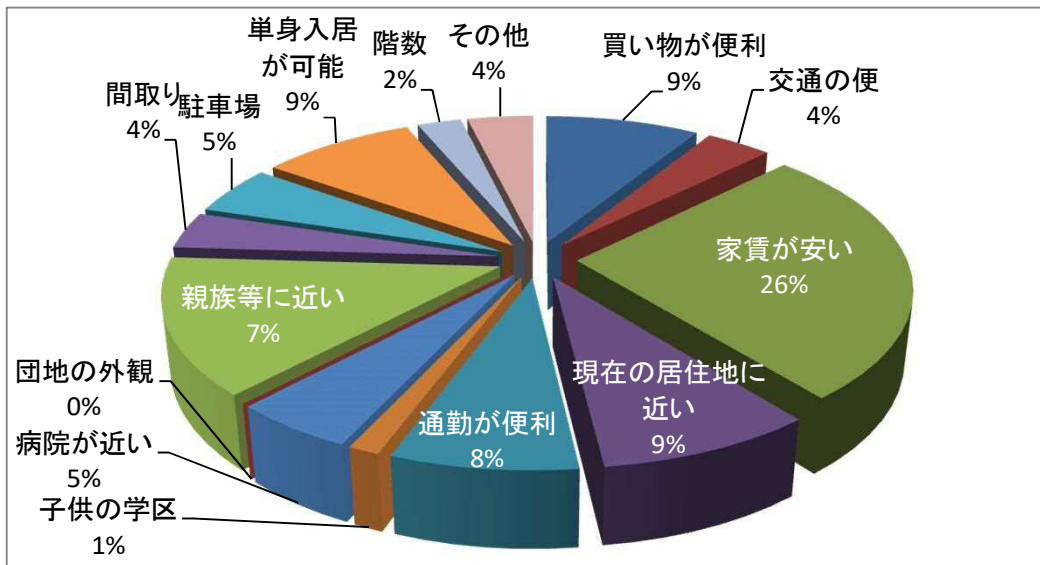
(2) 世帯構成について



Q 2 : 募集をどこで知りましたか？（複数回答あり）



Q 3 : 応募した団地の選定理由は？（複数回答あり）



○その他

- ・以前住んでいた団地だから。
- ・ガソリン代が減る。

Q 4 : ご意見等

—

浜松市営住宅指定管理者（R5～R9）の更新について

管理グループ

1 次期指定管理者

所在地：愛知県豊橋市広小路三丁目9番地

名称：中部ガス不動産・日本管財グループ

（代表者）愛知県豊橋市広小路三丁目9番地

中部ガス不動産株式会社 代表取締役 赤間 真吾

（構成員）兵庫県西宮市六湛寺町9番16号

日本管財株式会社 代表取締役 福田 慎太郎

（参考）

・指定管理者がグループを編成した目的

事務管理を中部ガス不動産、施設保全を日本管財が担い、業務ごとに責任分担を定めて効率的な管理運営を図るため。

両社とも単独での公営住宅管理経験や財務健全性を有し、万一の際のバックアップ機能として、両社が完全な相互補完の関係を構築している。

・概要

代表者	<p><u>中部ガス不動産株式会社</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・設立：1965年3月2日 ・資本金：9,000万円 ・設立目的：次の事業を営むことを目的とする。 ・事業内容：不動産売買及び賃貸借の仲介、資産有効活用コンサルティング、不動産鑑定業務、不動産分譲、まちづくり・再開発事業、不動産賃貸、ビル管理、分譲マンション管理、委託管理、公共施設管理、貸ホール、貸会議室、損害保険代理業 ほか
構成員	<p><u>日本管財株式会社</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・設立：1965年10月27日 ・資本金：30億円 ・設立目的：次の事業を営むことを目的とする。 ・事業内容：建物管理運営事業（ビル管理業務・保安警備）、住宅管理運営事業、環境施設管理事業、不動産ファンドマネジメント事業 ほか

2 指定の期間

令和5年4月1日から令和10年3月31日まで

3 指定管理者の選定の経過・理由

(1) 募集方法	公募
(2) 応募団体	<p>3件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中部ガス不動産・日本管財グループ（候補者） ・ 丸八アセットマネジメント・中村建設共同事業体（次点者） ・ 株式会社 Re・lation（辞退）
(3) 選定会議	<p>都市整備部指定管理者選定会議</p> <p>(1)選定会議の構成 浜松市都市整備部長、第三者委員4名（静岡県宅地建物取引業協会、静岡県建築士事務所協会、静岡県弁護士会、東海税理士会浜松東支部）、浜松市都市整備部次長2名、浜松市住宅課長</p> <p>(2)審査日時 令和4年9月8日（木） 午後1時30分 ～ 午後4時30分</p> <p>(3)申請団体による提案説明会（プレゼンテーション） 令和4年9月8日（木）実施</p>
(4) 選定理由	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の指定管理を経験する中で、現状の把握や課題を適切に捉えた取り組みを提案していることを評価する。また、施設の管理体制や市民サービスの向上に DX 化を積極的に取り入れ、業務の最適化にも取り組む姿勢を評価する。 ・市営住宅魅力向上のため、実績からの課題抽出と対応策の検討並びに地域コミュニティへの事業継続や災害時緊急対応など改良への取り組みが期待できる。 ・現行管理の経験に基づいた事業提案となっており、図表や写真を使った具体的な事業内容の説明となっていることから、高く評価できる。 ・他都市においても公営住宅の管理実績があり、また本社によるバックアップ体制を整えているほか、個人情報の漏洩防止のための取り組みなど、管理方法や運営能力を高く評価した。 ・現指定管理者として、現状の把握やとり得る方策についてしっかり理解しており、実現可能な提案となっている。 ・本業務を4年間経験し、市営住宅の現状がよくわかっていると思われる。今後はさらなる多方面において、市民・住民に寄り添って事業をされることを期待する。 ・他市及び当市の指定管理業務経験、実績を踏まえ、当市の特性も理解された上で、具体的・説得的な提案がされていると評価できる。 ・現状の問題点を把握し、具体的な改善点を市に対して提案することなど、より良い管理業務に向けた意欲が感じられた。

4 提案概要と評価内容

	中部ガス不動産・日本管財グループ	丸八アセットマネジメント・中村建設共同事業体
提案概要	<p>①入居者募集案内ホームページの更なる充実、自社の市内34拠点や取引先企業等で案内チラシを設置。</p> <p>②第三者業務委託や工事は、メーカー指定以外は全て市内業者へ発注。</p> <p>③独自ツールを導入し、施設維持管理とデータ管理の最適化及びDX化の推進を図る。</p> <p>④24時間365日体制の入居者対応の継続、市内業者と連携した緊急対応・防災ネットワークの構築。</p> <p>⑤入居者からの苦情・相談について、「25分折り返し電話・1日以内現地確認・1週間進捗報告」のルールの徹底。</p> <p>⑥高齢者や障がい者等を対象に、ちょっとした困りごとを解決するハートフルサポーターや声掛け運動の継続、移動スーパーを拡大。(自主事業)</p>	<p>①入居募集に関して、インターネットを活用し、SNSや動画配信サイトによる情報発信を行うことで、利便性の向上や情報の充実を図り、DX化を推進する。</p> <p>②インターネット無料使用設備の導入で若い世代の市営住宅入居促進を図る。(自主事業)</p> <p>③共用部や専有部のバリアフリー化を行うことで、入居者の高齢化に対応する。</p> <p>④お仕事マッチングアプリの導入で地域の活性化を図る。</p>
提案金額	<p>(令和5年度) 328,970,000円</p> <p>(令和6年度) 328,970,000円</p> <p>(令和7年度) 328,970,000円</p> <p>(令和8年度) 328,970,000円</p> <p>(令和9年度) 328,970,000円</p> <p>合計 <u>1,644,850,000円</u></p>	<p>(令和5年度) 328,877,000円</p> <p>(令和6年度) 328,877,000円</p> <p>(令和7年度) 328,877,000円</p> <p>(令和8年度) 328,877,000円</p> <p>(令和9年度) 328,877,000円</p> <p>合計 <u>1,644,385,000円</u></p>
評価内容	<p>・本市の指定管理を経験する中で、現状の把握や課題を適切に捉えた取り組みを提案していることを評価する。また、施設の管理体制や市民サービスの向上にDX化を積極的に取り入れ、業務の最適化にも取り組む姿勢を評価する。</p>	<p>・民間の賃貸住宅の管理実績が豊富であり、必要なノウハウを持ち合わせていると共に広報活動も自前のWebサイトを活用するなど具体的な提示について評価する。一方、インターネットの提供など実施について困難性が高い提案が見受けられ、未実施も想定せざるを得ない。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅魅力向上のため、実績からの課題抽出と対応策の検討並びに地域コミュニティへの事業継続や災害時緊急対応など改良への取り組みが期待できる。 ・現行管理の経験に基づいた事業提案となっており、図表や写真を使った具体的な事業内容の説明となっていることから、高く評価できる。 ・他都市においても公営住宅の管理実績があり、また本社によるバックアップ体制を整えているほか、個人情報の漏洩防止のための取り組みなど、管理方法や運営能力を高く評価した一方、空き駐車場を利用した自主事業については、条件整理が必要であり、実現性に乏しい。 ・現指定管理者として、現状の把握やとり得る方策についてしっかり理解しており、実現可能な提案となっている。 ・本業務を4年間経験し、市営住宅の現状がよくわかっていると思われる。今後は、さらなる多面において、市民・住民に寄り添って事業をされることを期待する。 ・他市及び当市の指定管理業務経験、実績を踏まえ、当市の特性も理解された上で、具体的・説得的な提案がされると評価できる。 ・現状の問題点を把握し、具体的な改善点を市に対して提案することなど、より良い管理業務に向けた意欲が感じられた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・インターネットによる申し込み手続きを検討する事で、幅広い利用者への利用促進に繋がると期待できる。 ・提案内容についての具体的な説明がないものについて実現性に不安を感じるものがあった。 ・インターネットを利用した申し込みや広報の充実について提案するなど、DXの導入に積極的であり、期待が持てる。自主事業としてのインターネット環境の無償提供のほか、バリアフリー改修の提案は、収支計画の合理性に乏しく、また、利用者の公平性を損なう恐れがある。 ・インターネットを利用した申し込み手続きや、各住戸への引込みを提案されているが、現在市営住宅でもっとも必要とされているのは、果たしてインターネットでしょうか。 ・本業務に対する熱意は感じる事業計画であると思う。今後は、さらに、市営住宅の現状とこれからの目標を定め、様々な検討の上、研鑽された事業計画を作り上げることに期待します。 ・公営住宅の管理運営実績がないことで評価が難しい点はあるものの、各評価項目に関して、地域特性や公営住宅の特性を考えた上での提案がなされている。 ・インターネットの活用など時代に応じた対応を積極的に提案されていることは評価に値するが、実現可能性が低いと思われるものもあった。
--	---

5 選定基準・評価結果（採点結果）

評価項目	配点	得点	
応募者（評価対象者）		中部ガス不動産・日本管財グループ	丸八アセットマネージメント・中村建設共同事業体
1 施設運営管理方針に関する項目（合格点6.0点以上）			
(1)施設の性格や目的の理解	5	4.2	3.7
(2)提案が市の施策に沿ったものであること	5	4.0	3.4
小 計	10	8.2	7.1
2 事業提案（計画）に関する項目（合格点30.6点以上）			
(1)事業の具体的取り組み方（機能性）	5	4.1	3.7
(2)施設の管理体制・職員の配置（責任性・実行性）	8	6.4	5.6
(3)適正な管理・モニタリング（規律性）	10	8.3	7.6
(4)安全管理・緊急時への対応（安全性）	10	7.8	6.8
(5)市民サービスの向上（独創性）	10	8.3	7.6
(6)環境・障がい者等への配慮（社会貢献）	5	3.8	3.3
(7)平等利用（平等性）	3	2.2	1.8
小 計	51	40.9	36.4
3 指定管理者に関する項目（合格点9.0点以上）			
(1)団体の物的・財政的能力（経営の健全性）	5	4.0	3.8
(2)施設の運営実績（団体の能力）	5	4.3	3.3
(3)団体の地域貢献（地域の活性化）	5	4.1	3.3
小 計	15	12.4	10.4
4 指定管理者の活動に関する項目			
(1)浜松市内に主な事業活動の拠点を置くこと	3	1.7	3.0
(2)団体の各種認定等の有無	1	0	0.8
小 計	4	1.7	3.8
5 指定管理料に関する項目（1）（合格点5.5点以上）			
収支計画の妥当性	10	7.9	6.8
小 計	10	7.9	6.8
6 指定管理料に関する項目（2）			
（最低提案額／提案額）×10点	10	10.0	10.0
小 計	10	10.0	10.0
合 計	100	81.1	74.5