

市営住宅指定管理者事業計画の比較(Aブロック)

評価項目	大成サービス・三愛ビル管理共同企業体(選定者)	次点																																																																								
1. 事業者の概要	<p>○代表団体：大成サービス株式会社</p> <table border="1"> <tr><td>設立</td><td>昭和46年10月1日</td></tr> <tr><td>資本金</td><td>1億円</td></tr> <tr><td>売上高</td><td>405億252万8千円(平成22年3月末)</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>2,938人(正職員2,619人 臨時及びパート319人)</td></tr> <tr><td>事業内容</td><td>ビル管理, マンション管理, 警備, リニューアル, 計測実験, 駐車場管理 外</td></tr> <tr><td>公営住宅等管理実績</td><td>新潟市, 長崎市, 東京都港区, 横浜市, 浜松市等</td></tr> </table> <p>○構成団体：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>8億4,164万2,765円(平成22年3月末)</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>337人(正職員56人 臨時及びパート281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年10月1日	資本金	1億円	売上高	405億252万8千円(平成22年3月末)	従業員数	2,938人(正職員2,619人 臨時及びパート319人)	事業内容	ビル管理, マンション管理, 警備, リニューアル, 計測実験, 駐車場管理 外	公営住宅等管理実績	新潟市, 長崎市, 東京都港区, 横浜市, 浜松市等	設立	昭和42年8月31日	資本金	2,000万円	売上高	8億4,164万2,765円(平成22年3月末)	従業員数	337人(正職員56人 臨時及びパート281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61年12月26日</td></tr> <tr><td>資本金</td><td>2千万円</td></tr> <tr><td>売上高</td><td>29億6,594万8,243円(平成22年3月末)</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>958人(正職員53人 臨時及びパート905人)</td></tr> <tr><td>事業内容</td><td>不動産管理業, 大規模修繕工事等の企画・立案・設計・工事・監理, 損害保険代理業 外</td></tr> <tr><td>公営住宅等管理実績</td><td>札幌市営住宅, 苫小牧市北海道営住宅</td></tr> </table>	設立	昭和61年12月26日	資本金	2千万円	売上高	29億6,594万8,243円(平成22年3月末)	従業員数	958人(正職員53人 臨時及びパート905人)	事業内容	不動産管理業, 大規模修繕工事等の企画・立案・設計・工事・監理, 損害保険代理業 外	公営住宅等管理実績	札幌市営住宅, 苫小牧市北海道営住宅																																				
設立	昭和46年10月1日																																																																									
資本金	1億円																																																																									
売上高	405億252万8千円(平成22年3月末)																																																																									
従業員数	2,938人(正職員2,619人 臨時及びパート319人)																																																																									
事業内容	ビル管理, マンション管理, 警備, リニューアル, 計測実験, 駐車場管理 外																																																																									
公営住宅等管理実績	新潟市, 長崎市, 東京都港区, 横浜市, 浜松市等																																																																									
設立	昭和42年8月31日																																																																									
資本金	2,000万円																																																																									
売上高	8億4,164万2,765円(平成22年3月末)																																																																									
従業員数	337人(正職員56人 臨時及びパート281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61年12月26日																																																																									
資本金	2千万円																																																																									
売上高	29億6,594万8,243円(平成22年3月末)																																																																									
従業員数	958人(正職員53人 臨時及びパート905人)																																																																									
事業内容	不動産管理業, 大規模修繕工事等の企画・立案・設計・工事・監理, 損害保険代理業 外																																																																									
公営住宅等管理実績	札幌市営住宅, 苫小牧市北海道営住宅																																																																									
2. 事業計画	<p>(1)管理運営の基本方針</p> <p>この4年間の指定管理者実務経験によって、私ども企業体は新潟市当局並びに市民・入居者の一人一人と培ってきた強い絆を大切に堅持しつつ、謙虚に初心に立ち返り、新たな気持ちで取り組みます。 全国規模で187団地16,233戸の実績は、幾年も掛けた現場一つ一つの積重ねの成果であり、今後も全社的な社員研修あるいは定期的な社内専門部門の監査等を行ない、メリハリのある実践的な管理の質を向上させます。</p> <p>(2)市民サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居者の安心・安全・快適・利便性を考慮した管理体制 巡回管理運営の効率化によるスピードと経済性を確保 適格・迅速な修繕・更新等の保全を行い、財産を維持 個人情報等の保護・管理体制の整備による漏洩の防止 高齢者等に配慮した入居者の対応とサービスの提供 <p>(3)個人情報管理</p> <p>新潟市の条例及び社内規定を併用し、マンション管理事業者としての見識に基づき、適正に履行します。4年間の市営住宅指定管理者としての実績・経験をもとに情報漏洩の防止策を講じています。</p> <p>(4)環境保護</p> <p>大成建設㈱のCSR(企業の社会的責任)活動に参加。その活動の一環である「環境保全」を目的とした「環境への配慮」には、建物維持管理特有の「大成サービス環境方針」を掲げて対応しています。</p> <p>(5)人材育成</p> <p>いかに市民に満足いただけるかを最重要テーマに、おもてなしの心で懇切丁寧に、相手を安心させる技能を養成します。</p>	<p>「安全」な居住空間及び施設として、建物及び付属施設の適切な維持管理に努め、緊急時の対応や自治会運営、コミュニティ活動の活性化へのサポートなど「安心」した生活と、入居者への公正・中立な立場や対応、高齢者や体の不自由な方々への心のバリアフリー対応を実践した「快適」な住環境となるよう努めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> 病院・介護施設等の管理経験から、高齢者・障がい者などへの対応 自動抽選システムの導入によるスムーズな抽選 家賃等滞納率の改善 市営住宅管理スタッフの教育 独自の防災マニュアルを配布 <p>JISQ15001:2006(プライバシーマーク)の認証を受け、個人情報の保護を確固たるものとするべく個人情報保護マネジメントシステムを構築し、維持し、実施し、その有効性を継続的に改善することにより、入居者の個人情報の適切な取扱いを行っています。</p> <p>新潟市が取り組む「環境マネジメントシステム」と、「市民とともに創る新潟環境ふれあい都市」実現のため、全てのスタッフに環境意識と自覚を確保するとともに、入居者のご協力を頂きながら、積極的に環境問題への配慮・取り組みを行ってまいります。</p> <p>入居者に平等かつ公平、質の高いサービスを提供できるように「教育・訓練計画」を立て、確実に実施してまいります。</p>																																																																								
3. 施設維持管理に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> 緊急修繕の即時対応体制を整備しサービスセンター職員の現場急行立会いを原則とします。24時間年中無休ビルネックスセンターを活用しサービスセンターの休日受付を完全カバーします。 巡回点検を効率よく回すことで、入居者とコミュニケーションが図られクレームや要望が初期段階で収集でき、迅速かつ最小限のうちに対応処理できます。 入居者ニーズ把握のアンケートを実施 両指定管理者、市との連絡協議会を設け、サービスの向上及び公平性の確保 高齢者への防災講習会の実施 年間業務バランスシートを作成し、業務の平準化 	<ul style="list-style-type: none"> 毎年、年度開始前に団地ごとに定められた仕様に基づき「年間作業計画書(年度実施スケジュール)」を作成し、新潟市へ提出します。新潟市の承認を得た当該計画及び、巡回、入居者からの申し込み、新潟市からの指示、保守点検結果に基づき、計画修繕・保守点検・法定更新などの維持管理を行います。また、新潟市からの指示に従い、スケジュールを適時修正し、適切な維持管理及び修繕を行っていきます。 避難経路の確保と安全対策 公園施設の管理と安全対策 建物及び付属設備の管理 																																																																								
4. 運営体制と組織	<ul style="list-style-type: none"> 平日(月～金) 8:30～17:30 土曜日 8:30～12:00 窓口休業日 日曜・祝祭日・年末年始(12/29～1/3) 緊急時, その他の受付時間 24時間365日対応 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">職名</th> <th colspan="2">専任</th> <th rowspan="2">計</th> </tr> <tr> <th>従業員</th> <th>臨時</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>所長</td><td>1人</td><td></td><td>1人</td></tr> <tr><td>事務係</td><td>2人</td><td></td><td>2人</td></tr> <tr><td>督促係</td><td>1人</td><td></td><td>1人</td></tr> <tr><td>巡回係</td><td>1人</td><td>0.5×2人</td><td>2人</td></tr> <tr><td>計</td><td>5人</td><td>1人</td><td>6人</td></tr> </tbody> </table>	職名	専任		計	従業員	臨時	所長	1人		1人	事務係	2人		2人	督促係	1人		1人	巡回係	1人	0.5×2人	2人	計	5人	1人	6人	<ul style="list-style-type: none"> 平日(月～金) 8:30～17:30 土曜日 8:30～12:00 窓口休業日 日曜・祝祭日 緊急時, その他の受付時間 24時間365日対応 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">職名</th> <th colspan="2">専任</th> <th colspan="2">兼任</th> <th rowspan="2">計</th> </tr> <tr> <th>従業員</th> <th>臨時</th> <th>従業員</th> <th>摘要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>統括責任者</td><td></td><td></td><td>1人</td><td>支店長兼務50%</td><td>1人</td></tr> <tr><td>副統括責任者</td><td>1人</td><td></td><td></td><td></td><td>1人</td></tr> <tr><td>修繕スタッフ</td><td></td><td>2人</td><td></td><td></td><td>2人</td></tr> <tr><td>巡回スタッフ</td><td></td><td>2人</td><td></td><td></td><td>2人</td></tr> <tr><td>事務スタッフ</td><td></td><td>2人</td><td></td><td></td><td>2人</td></tr> <tr><td>計</td><td>1人</td><td>6人</td><td>1人</td><td></td><td>8人</td></tr> </tbody> </table>	職名	専任		兼任		計	従業員	臨時	従業員	摘要	統括責任者			1人	支店長兼務50%	1人	副統括責任者	1人				1人	修繕スタッフ		2人			2人	巡回スタッフ		2人			2人	事務スタッフ		2人			2人	計	1人	6人	1人		8人
職名	専任		計																																																																							
	従業員	臨時																																																																								
所長	1人		1人																																																																							
事務係	2人		2人																																																																							
督促係	1人		1人																																																																							
巡回係	1人	0.5×2人	2人																																																																							
計	5人	1人	6人																																																																							
職名	専任		兼任		計																																																																					
	従業員	臨時	従業員	摘要																																																																						
統括責任者			1人	支店長兼務50%	1人																																																																					
副統括責任者	1人				1人																																																																					
修繕スタッフ		2人			2人																																																																					
巡回スタッフ		2人			2人																																																																					
事務スタッフ		2人			2人																																																																					
計	1人	6人	1人		8人																																																																					
5. 経費について	<p>平成23年度提案額 単位:千円</p> <table border="1"> <tr><th>科目</th><th></th></tr> <tr><td>人件費</td><td>26,334</td></tr> <tr><td>保守点検費</td><td>20,623</td></tr> <tr><td>事務費</td><td>11,948</td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>38,493</td></tr> <tr><td>計</td><td>97,398</td></tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 人件費は業務内容によって定量的にばらつきが大きく常に効率化を考えます。 再委託業務や修繕工事の発注方法をさらに見直しコスト低減を図ります。(期間契約方式, 団地単位契約方式, 単価契約方式など) 修繕工事費は年間予算を睨み極力小規模工事範囲で早期に処理します。 巡回車は漸次エコカーリース契約に切り替えます。 こまめな節減(電気料, 燃料, 郵便料など)に努めます。 	科目		人件費	26,334	保守点検費	20,623	事務費	11,948	修繕工事費	38,493	計	97,398	<p>平成23年度提案額 単位:千円</p> <table border="1"> <tr><th>科目</th><th></th></tr> <tr><td>人件費</td><td>19,840</td></tr> <tr><td>保守点検費</td><td>18,766</td></tr> <tr><td>事務費</td><td>10,006</td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>39,729</td></tr> <tr><td>計</td><td>88,341</td></tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 定期巡回を小まめに行い、割高となり突発的・緊急的な修繕を極力減らし、建物設備の長寿命化並びにライフサイクルコスト削減につなげます。 既存業務(共同住宅管理業務)のノウハウ・体制を活用することにより、直接的な部分に加えて、間接的人件費の削減ができます。 現場スタッフの一部を嘱託とすることで人件費の削減につながっています。 約5万戸以上を管理する管理会社としてのスケールメリットや協力業者との連携により管理経費の削減を図ることができます。 	科目		人件費	19,840	保守点検費	18,766	事務費	10,006	修繕工事費	39,729	計	88,341																																																
科目																																																																										
人件費	26,334																																																																									
保守点検費	20,623																																																																									
事務費	11,948																																																																									
修繕工事費	38,493																																																																									
計	97,398																																																																									
科目																																																																										
人件費	19,840																																																																									
保守点検費	18,766																																																																									
事務費	10,006																																																																									
修繕工事費	39,729																																																																									
計	88,341																																																																									