選定結果報告書

会津若松市市営住宅

指定管理者候補者選定委員会

令和８年10月

1　施設名及び所在地

①　公営住宅

名　称	所　在　地
徒之町団地	会津若松市宮町地内
本町団地	会津若松市本町地内
黒川団地	会津若松市緑町地内
緑町団地	会津若松市緑町地内
新横町団地	会津若松市新横町地内
柳原団地	会津若松市御旗町及び柳原町一丁目地内
材木町団地	会津若松市材木町二丁目地内
城前団地	会津若松市城前地内
住吉向団地	会津若松市住吉町地内
年貢町団地	会津若松市館馬町地内
居合団地	会津若松市居合町地内
城西団地	会津若松市城西町地内
錦町団地	会津若松市錦町地内
藤室団地	会津若松市金川町地内
小田垣団地	会津若松市城東町地内
北川原丁団地	会津若松市南町地内
米代団地	会津若松市米代二丁目地内
松長団地	会津若松市一箕町松長一丁目地内
厩町団地	会津若松市湯川町地内
片柳町団地	会津若松市御旗町地内
南花畑団地	会津若松市南花畑地内
高塚団地	会津若松市河東町南高野字高塚地内
一揆塚団地	会津若松市河東町郡山字一揆塚地内
葉山団地	会津若松市河東町南高野字葉山地内
トドメキ団地	会津若松市河東町広田字東地内

②　改良住宅

名　称	所　在　地
城前団地	会津若松市城前地内
材木町団地	会津若松市材木町二丁目地内

③　更新住宅

名　称	所　在　地
城前団地	会津若松市城前地内

④　特定公共賃貸住宅

名　称	所　在　地
片柳町団地	会津若松市御旗町地内
トドメキ団地	会津若松市河東町広田字東地内

2　指定管理者候補者

団体名	会津ガス株式会社
代表者氏名	代表取締役社長　相馬　寛司
主たる事務所の所在地	会津若松市神指町大字南四合字才ノ神 325 番地 1

3　指定期間

令和９年４月１日から令和 13 年３月 31 日まで（４年間）

4　会津若松市市営住宅指定管理者候補者選定委員会（以下「委員会」という。）の開催状況

第１回　令和８年７月２日（木）（本庁舎５階　５－３会議室）

・委員長、職務代理者の選任

・指定管理者制度の説明

・応募要項、仕様書の協議

・審査基準の決定

第２回　令和８年 10 月７日（水）（本庁舎４階　４－２会議室）

・候補者の申請状況

・申請者と委員との関係等の確認

・申請者の応募資格及び申請書類の確認（第１次審査）

・第３回選定委員会の進め方の決定

第３回　令和８年 10 月 21 日（水）（本庁舎５階　５－３会議室）

・申請者からのプレゼンテーション及びヒアリング

・審査及び採点

・指定管理者候補者の選定

5　選定の進め方

審査基準及び配点を第１回委員会で決定し、公募開始時に公表した上で、申請者の応募資格要件及び提出書類について、申請書類等を審査し、要件を満たしていることを確認した。

さらに、提出された事業計画書等と申請者からのプレゼンテーション及びヒアリングの内容から、審査基準により各委員が採点を行い、会津若松市市営住宅指定管理者候補者選定委員会設置要綱（以下「設置要綱」という。）第７条第３項の規定により指定管理者候補者を選定することとした。

6　申請者

令和８年７月13日から令和８年９月30日までを募集期間とし、公募した結果、次の２者から申請があった（受付順）。

⑴　会津若松市中央３丁目５番８号
　　株式会社ユミタライフサポートサービス
　　代表取締役　弓田　八平

⑵　会津若松市神指町大字南四合字才ノ神325番地１
　　会津ガス株式会社
　　代表取締役社長　相馬　寛司

7　審査結果

各委員の審査点の集計結果は別紙のとおりであり、会津ガス株式会社は、審査基準１から５までのいずれにおいても委員５人の審査点の合計が最低水準点以上であり、合計点は1,000点満点中802点（600点以上）であった。株式会社ユミタライフサポートサービスの合計点は736点であり、審査基準１から５までのいずれにおいても最低水準点以上であった。

また、委員５人のうち４人の委員において会津ガス株式会社の審査点の合計が最も高かった。

これを踏まえ、委員会において、設置要綱第７条第３項の規定により、会津ガス株式会社を「指定管理者候補者」として選定した。あわせて、株式会社ユミタライフサポートサービスを次順位者とした。

8　審査の講評

申請のあった２者は、いずれも審査基準１から５までのすべてにおいて最低水準点以上の得点であり、市営住宅の管理を担うにふさわしい事業者であると認められた。両者の提案にはそれぞれ長所があり、得点の差は、提案の具体性や実施体制の整え方など、細部の評価の積み重ねによるものである。

⑴ 指定管理者候補者（会津ガス株式会社）

【評価すべき点】

○　市営住宅の現状と課題を的確に捉え、審査基準に掲げる各項目について、具体的で実効性のある提案がなされていた。

○　施設の維持管理については、先進技術やデータの活用による業務の効率化と管理水準の向上、専門家との連携による点検・修繕体制の整備が提案されており、適切な維持管理が期待できる。

○　利用者サービスについては、時間外の対応体制、高齢者等の見守りと緊急時の対応、福祉サービス・関係機関との連携など、入居者の暮らしに目を向けた取組が提案されていた。

○　応募に当たり、関係機関や地域の団体・事業者との連携についてあらかじめ調整が行われており、自社で担う部分と連携により補う部分を明確に認識している点に、意欲と実効性が認められる。

○　市内事業者の活用や市内人材の雇用など、地域経済への配慮と地域との調和を図る姿勢が示されていた。

【留意点】

○　公営住宅の管理には民間賃貸住宅の管理とは異なる業務があることを踏まえ、現場の人員体制が十分かどうかを、市が行う業務と指定管理者が行う業務の分担と併せて市と十分に協議し、業務開始までに人員体制とマニュアルの整備を進めること。

○　協力事業者や専門事業者との連携を前提とする部分については、連携先との役割分担と連絡体制を明確にし、対応漏れが生じないよう統括・管理の機能を確保すること。

○　高齢者の支援や福祉サービスとの連携は、情報通信技術の仕組みだけでは十分に機能しない面があるため、訪問や対面による対応も含めた体制を検討すること。

○　指定期間を通じて業務が安定して継続できるよう、収支について意を用いて適切に管理すること。

⑵ 次順位者（株式会社ユミタライフサポートサービス）

【評価すべき点】

○　類似施設の管理実績や関連する業務の経験を有しており、管理業務の信頼性が高く、行政との連携についても問題ないと認められた。

○　地域への社会貢献活動を長年継続しているほか、市内事業者の活用など、地域経済への配慮が感じられた。

○　管理の実務に根ざした堅実な姿勢が示された。

【留意点】

○　本市の市営住宅の規模に応じた人員体制を具体化する必要がある。

○　仕様書で求める事項への対応や、将来を見据えた市営住宅の姿を含めて、提案の具体性を高めることが望まれる。

⑶　市に対する意見

○　市においては、候補者との協定の締結に当たり、上記の留意点について十分に協議するとともに、業務開始後も定期的な協議を通じて、提案内容の実現に向けた助言・指導を行うことを期待する。

9　会津若松市市営住宅指定管理者候補者選定委員会委員名

（敬称略）

No.	所　属	役職等	氏　名
1	公立大学法人会津大学 会津大学短期大学部	准教授	八木橋　彰 （委員長）
2	学校法人日本大学 工学部建築学科住環境計画研究室	専任講師	市岡　綾子
3	東北税理士会	所属税理士	菊地　洋
4	福島県 会津若松建設事務所	総務部長 兼総務課長	佐藤　譲偉
5	会津若松市 建設部	副部長	邊見　尚俊