

令和3年11月1日

津山市都市建設部管理課
電話(0868) 32-2090

津山市市営住宅等指定管理者の候補者の選定結果について

津山市では、津山市市営住宅、津山市特定公共賃貸住宅及び津山市営阿波公営住宅の管理業務について、指定管理者制度を導入しています。この度管理期間が終了し、来年度以降（令和4年度から令和8年度）の指定管理者の候補となる団体（以下「指定管理候補者」という。）について、公募を行い、津山市都市建設部指定管理者審査委員会における意見聴取の結果、下記のとおり選定しましたのでお知らせします。

なお、選定された指定管理候補者については、指定管理候補者を指定管理者とする議案を12月議会へ付議し、可決された場合には、指定期間開始時から本施設の運営に当たることとなります。

記

1 施設概要

(1) 施設名

津山市市営住宅、津山市特定公共賃貸住宅、津山市営阿波公営住宅

(2) 所在地

別添「津山市市営住宅一覧表」のとおり

(3) 施設規模等

- ・市営住宅 55団地、969戸
- ・特定公共賃貸住宅 3団地、19戸
- ・阿波公営住宅 1団地、2戸
- ・住宅跡地 8団地、6708.52㎡

2 指定管理候補者

名称 一般財団法人 津山市都市整備公社

所在 津山市山北520番地

代表者 理事長 植月 優

3 指定期間（予定）

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで

4 公募の概況

(1) 応募団体数

2団体

(2) 応募団体名（届出順）

- ① 一般財団法人 津山市都市整備公社
- ② 津山市営住宅管理グループ（2社共同企業体）
 - ・株式会社 第一ビルサービス（代表企業）
 - ・株式会社 ガット

(3) 募集日程

要項及び申請書類様式の配布	令和3年7月28日
説明会の開催	令和3年8月11日
質疑の受付期間	令和3年8月11日～8月17日
応募の受付期間	令和3年7月28日～9月10日
書類選考等	令和3年9月13日～10月3日
意見聴取の実施	令和3年10月4日

5 審査委員会

(敬称略)

役職	氏名	役職等
委員長	山本 将司	津山市都市建設部長
委員	田邊 鉄太郎	津山工業高等専門学校事務部長
	後藤 和哉	津山商工会議所理事
	佐藤 文昭	日本政策金融公庫津山支店長
	政安 章夫	津山市都市建設部次長兼土木課長
	土井 克一	津山市都市建設部次長兼下水道課長
	岡田 順一	津山市都市建設部企画参事

6 選定の概況

津山市市営住宅等指定管理者募集要項（令和3年7月28日広報発表）に基づき、すべての応募団体について評価を行い、指定管理者として最もふさわしいと評価された、「一般財団法人 津山市都市整備公社」を選定したものです。

(1) 選定理由について

津山市都市建設部指定管理者審査委員会において、運営経費に関する事項、申請団体に関する事項、管理運営方針に関する事項、事業実施に関する事項、サービス提供体制に関する事項等の審査基準に基づき総合的に評価し、選考を行いました。その結果、次の理由により、「一般財団法人 津山市都市整備公社」が、指定管理候補者とするにふさわしい団体であると評価されました。

2団体の評価点は（2）審査結果一覧のとおりで、指定管理候補者として一般財団法人津山市都市整備公社が特に評価された点は次のとおりです。

- ・事業実施に関する事項について、専門資格者（社会福祉士）を配置する提案がありました。市営住宅で生活する上での困りごと相談で、より入居者のニーズに沿った対応ができ、その点が評価されました。
- ・その他施設固有の性質による審査項目に関する事項について、社会福祉協議会、津山市自立相談支援センターなどの研修会などに参加し各団体と連携強化を図り、協力して入居者支援を行う提案は、地域や関係団体との連携について、積極的に具体的な提案であり評価されました。

(2) 審査結果一覧

審査結果については以下のとおりです。

審査基準	配点	(一財)津山市都市整備公社 (指定管理候補者)	津山市営住宅管理グループ
運営経費に関する事項	10点	5.0点	4.0点
申請団体に関する事項	10点	9.0点	9.1点
管理運営方針に関する事項	25点	21.2点	21.3点
事業実施に関する事項	20点	15.4点	15.3点
サービス提供体制に関する事項	10点	7.7点	7.9点
その他施設固有の性質等による 審査項目に関する事項	25点	21.1点	20.1点
合計	100点	79.4点	77.7点

※評価点数は審査員7名の平均値（小数点第1位未満四捨五入）

※候補者の選定には、一定水準（100点×60%=60点）以上の評価点の取得を要件とする

津山市市営住宅一覧表（対象とする市営住宅等）

【市営住宅】

令和3年4月現在

番号	名称	所在地(代表地番)	竣工年度	構造	棟数	戸数	駐車場	共益費	募集停止
1	院庄団地	院庄803番地1	昭和40年度	簡易耐火構造平屋	5	29	-	-	-
			昭和41年度	簡易耐火構造平屋	4	24			
			昭和41年度	簡易耐火構造2階建	1	8			
			昭和42年度	簡易耐火構造平屋	5	24			
			昭和42年度	簡易耐火構造2階建	1	8			
			昭和43年度	簡易耐火構造平屋	3	12			
			昭和43年度	簡易耐火構造2階建	1	8			
			昭和44年度	簡易耐火構造平屋	2	12			
4	小原団地	小原1216番地1	昭和34年度	木造平屋	1	2	-	-	○
			昭和34年度	簡易耐火構造平屋	3	16			
			昭和36年度	木造平屋	4	8			
			昭和37年度	簡易耐火構造平屋	2	8			
			昭和38年度	簡易耐火構造平屋	5	17			
5	林田999	林田999	昭和32年度	木造平屋	2	4	-	-	○
			昭和33年度	木造平屋	2	4			
6	野介代団地	野介代605番地2	昭和45年度	簡易耐火構造平屋	2	10	○	-	-
			昭和45年度	簡易耐火構造2階建	1	8			
			昭和46年度	簡易耐火構造平屋	4	19			
			昭和46年度	簡易耐火構造2階建	2	9			
			昭和47年度	簡易耐火構造平屋	6	27			
			昭和47年度	簡易耐火構造2階建	2	10			
			昭和48年度	簡易耐火構造平屋	4	23			
			昭和48年度	簡易耐火構造2階建	2	13			
			昭和49年度	簡易耐火構造平屋	2	14			
			昭和49年度	簡易耐火構造2階建	2	11			
7	高野山西団地	高野山西432番地1	昭和50年度	簡易耐火構造2階建	2	8	○	-	-
			昭和51年度	簡易耐火構造2階建	2	10			
			昭和52年度	簡易耐火構造2階建	2	10			
			昭和53年度	簡易耐火構造2階建	5	22			
			昭和54年度	簡易耐火構造2階建	4	20			
			昭和55年度	簡易耐火構造2階建	4	18			
			昭和57年度	簡易耐火構造2階建	1	4			
8	八出603	八出603	昭和59年度	木造2階建	1	4	-	-	○
			昭和35年度	簡易耐火構造平屋	5	22			
9	八出1105—1	八出1105番地1	昭和36年度	簡易耐火構造平屋	2	14	-	-	-
10	八出1069	八出1069	昭和40年度	簡易耐火構造平屋	1	3	-	-	-
11	八出1225—1	八出1225番地1	昭和45年度	簡易耐火構造平屋	2	6	-	-	-
12	八出1109—3	八出1109番地3	昭和46年度	簡易耐火構造平屋	1	2	-	-	-
13	横山1179—1	横山1179番地1	昭和46年度	簡易耐火構造平屋	2	6	-	-	-
			昭和47年度	簡易耐火構造平屋	2	9			
			昭和48年度	簡易耐火構造平屋	3	8			
14	横山567	横山567	昭和49年度	簡易耐火構造平屋	3	10	-	-	-
			昭和54年度	簡易耐火構造2階建	3	10			
15	上田邑2016—7	上田邑2016番地7	昭和42年度	簡易耐火構造平屋	1	3	-	-	○
			昭和43年度	簡易耐火構造平屋	1	3			
16	上田邑1828—3	上田邑1828番地3	昭和48年度	簡易耐火構造平屋	2	5	-	-	○
17	上田邑1925	上田邑1925	昭和49年度	簡易耐火構造平屋	3	9	-	-	○
19	総社943	総社943	昭和43年度	簡易耐火構造平屋	1	2	-	-	○
			昭和44年度	簡易耐火構造平屋	1	2			
20	総社1428—2	総社1428番地2	昭和44年度	簡易耐火構造平屋	1	4	-	-	○
			昭和45年度	簡易耐火構造平屋	3	9			
			昭和46年度	簡易耐火構造平屋	3	6			
21	総社1211—8	総社1211番地8	昭和46年度	簡易耐火構造平屋	1	5	-	-	○
24	神戸591—4	神戸591番地4	昭和53年度	簡易耐火構造平屋	1	5	-	-	-
			昭和51年度	簡易耐火構造平屋	1	3			
25	院庄262	院庄262	昭和47年度	簡易耐火構造平屋	3	8	-	-	-
			昭和52年度	簡易耐火構造2階建	1	6			
			昭和54年度	簡易耐火構造2階建	3	10			
27	一方771—8	一方771番地8	昭和55年度	簡易耐火構造2階建	1	3	-	-	○
29	二宮779	二宮779	昭和42年度	木造平屋	1	2	-	-	-
			昭和44年度	簡易耐火構造平屋	1	2			
30	二宮760—4	二宮760番地4	昭和48年度	簡易耐火構造平屋	1	2	-	-	-
31	二宮759	二宮759	昭和49年度	簡易耐火構造平屋	1	1	-	-	-
32	二宮796—3	二宮796番地3	昭和52年度	簡易耐火構造平屋	1	2	-	-	-
33	二宮1072—10	二宮1072番地10	昭和51年度	簡易耐火構造平屋	1	3	-	-	-

34	野介代1600—1	野介代1600番地1	昭和44年度	簡易耐火構造平屋	1	4	—	—	○
38	大篠537—1	大篠537番地1	昭和48年度	簡易耐火構造平屋	1	5	—	—	○
39	大篠109—5	大篠109番地5	昭和53年度	簡易耐火構造2階建	1	5	—	—	○
40	下高倉西2305—2	下高倉西2305番地2	昭和44年度	簡易耐火構造平屋	1	5	—	—	—
41	下高倉西1843—2	下高倉西1843番地2	昭和53年度	簡易耐火構造2階建	1	3	—	—	—
			昭和58年度	簡易耐火構造2階建	1	5	—	—	—
42	日上693—4	国分寺693番地4	昭和43年度	簡易耐火構造平屋	1	3	—	—	○
44	河辺1948—1	河辺1948番地1	昭和46年度	簡易耐火構造平屋	1	5	—	—	—
45	吉見953—2	吉見953番地2	昭和50年度	簡易耐火構造平屋	2	10	—	—	—
46	押入965—1	押入965番地1	昭和51年度	簡易耐火構造平屋	2	7	—	—	○
			昭和52年度	簡易耐火構造平屋	1	4	—	—	—
47	押入1100—2	押入1100番地2	昭和53年度	簡易耐火構造2階建	1	5	—	—	○
			昭和55年度	簡易耐火構造2階建	1	3	—	—	—
48	中原260—3	中原260番地3	昭和53年度	簡易耐火構造2階建	1	5	—	—	—
49	院庄998—6	院庄998番地6	昭和55年度	簡易耐火構造2階建	2	4	—	—	—
50	川崎1645	川崎1645	昭和56年度	簡易耐火構造2階建	3	10	—	—	—
51	院庄751—1	院庄751番地1	昭和59年度	木造2階建	4	4	○	—	—
			昭和60年度	木造2階建	6	6	—	—	—
52	八出1053—1	八出1053番地1	昭和60年度	木造2階建	2	2	○	—	—
			昭和61年度	木造2階建	2	2	—	—	—
53	中原285—1	中原285番地1	昭和60年度	木造2階建	2	2	○	—	—
			昭和61年度	木造2階建	4	4	—	—	—
54	野介代1522—1	野介代1522番地1	昭和61年度	木造2階建	3	3	○	—	—
55	大篠44—1	大篠44番地1	平成元年度	木造平屋	1	1	○	2,000円	—
			平成元年度	木造2階建	2	2	—	—	—
			平成2年度	木造2階建	2	2	—	—	—
56	丹後山団地	林田928	平成元年度	中層耐火構造3階建	2	29	○	—	—
			平成元年度	木造平屋	3	6	—	—	—
			平成2年度	中層耐火構造3階建	3	19	—	—	—
60	八千代団地	南方中1500	平成11年度	木造平屋	1	4	○	—	—
			平成11年度	木造2階建	2	4	—	—	—
			平成17年度	木造2階建	1	8	—	—	—
			平成18年度	木造2階建	2	10	—	—	—
61	権現団地	久米川南2295	昭和44年度	簡易耐火構造平屋	1	4	○	—	—
			昭和45年度	簡易耐火構造平屋	1	4	—	—	—
62	森脇団地	南方中639	昭和61年度	木造平屋	3	6	○	—	—
70	上村団地	杉宮731番地5	昭和40年度	簡易耐火構造平屋	2	10	○	—	○
			昭和44年度	簡易耐火構造平屋	3	13	—	—	—
			昭和44年度	簡易耐火構造2階建	1	4	—	—	—
			昭和45年度	簡易耐火構造平屋	2	10	—	—	—
71	朝吉団地	上村216番地1	昭和52年度	簡易耐火構造2階建	1	4	—	—	—
			昭和53年度	簡易耐火構造2階建	2	10	○	—	—
			昭和54年度	簡易耐火構造2階建	2	10	—	—	—
72	日本原団地	新野東1833番地4	昭和46年度	簡易耐火構造平屋	2	10	○	—	—
73	西中団地	西中248	昭和54年度	簡易耐火構造平屋	2	6	○	—	—
80	公郷住宅	加茂町公郷1046番地1	昭和61年度	木造平屋	4	4	○	—	—
			昭和63年度	木造平屋	2	2	—	—	—
81	齋野谷住宅	加茂町齋野谷6番地1	昭和56年度	簡易耐火構造平屋	2	10	○	—	—
82	小中原住宅	加茂町小中原53番地1	平成10年度	木造平屋	2	5	○	2,000円	—

253 969

【特公賃】

番号	名称	所在地(代表地番)	竣工年度	構造	棟数	戸数	駐車場	共益費	募集停止
90	宮部	宮部下890-1	平成15年度	木造平屋	6	6	○	4,000円	—
91	小中原	加茂町小中原53-1	平成10年度	木造2階建	3	3	○	2,000円	—
92	中土居	阿波1171	平成11年度	木造2階建	2	2	○	—	—
			平成12年度	木造2階建	2	2			
			平成13年度	木造平屋	2	2			
			平成14年度	木造平屋	2	2			
			平成16年度	木造平屋	1	1			
			平成16年度	木造2階建	1	1			

19 19

【その他】

番号	名称	所在地(代表地番)	竣工年度	構造	棟数	戸数	駐車場	共益費	募集停止
93	大畑住宅	阿波1238	平成9年度	木造2階建	2	2	○	—	—

2 2

団地数 58団地 (小中原住宅を1団地とみなす。)

管理棟数 274棟 (市営住宅 253棟)

管理戸数 990戸 (市営住宅 969戸)

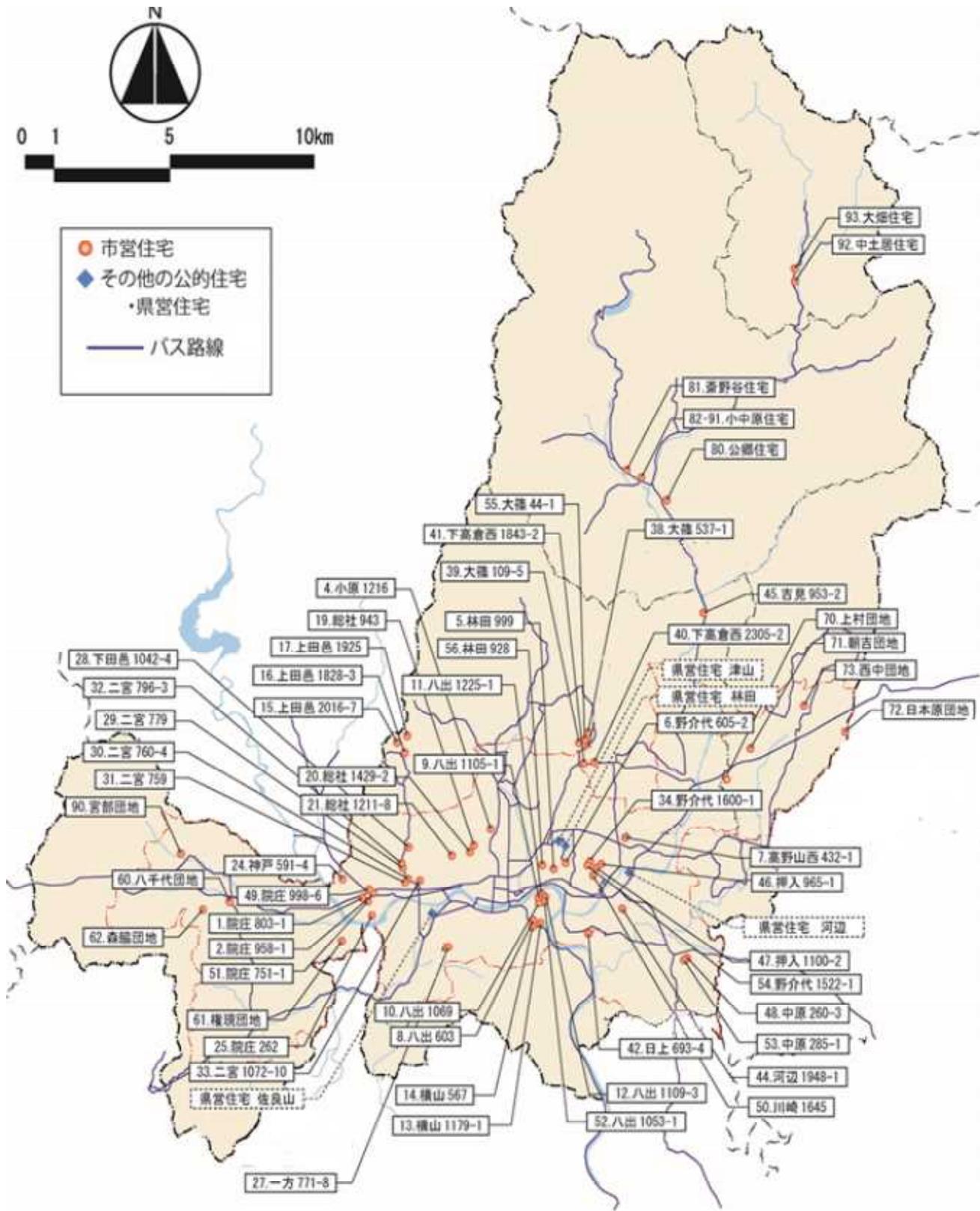
< 補足 >

共益費 … 月額金額を表示、浄化槽の管理費等

募集停止 … 入居の募集を停止している住宅



- 市営住宅
- ◆ その他の公的住宅
・県営住宅
- バス路線



津山市市営住宅一覧表（対象とする住宅跡地等）

【跡地】

令和3年4月現在

番号	名称	所在地((代表地番)	面積	地目	補足(その他地番等)
跡1	瀬戸住宅跡地	下田邑1042-4	2,295.83㎡	宅地、公衆用道路、原野	下田邑 1036-11、1037-2,3,6、1038-1,2,3,4、1039、1043-3,4
跡2	神戸山根住宅跡地	戸島798	665.11㎡	宅地	
跡3	神戸122-3住宅跡地	神戸122-3	917.27㎡	宅地	
跡4	大篠11-11住宅跡地	大篠11-11	331.65㎡	宅地	建物あり(CB造平屋 127.68㎡×1棟)
跡5	大篠619-1住宅跡地	大篠619-1	321.76㎡	宅地	
跡6	林田住宅跡地	林田1106	1,008.00㎡	宅地	建物あり(木造平屋 56.20㎡×2棟)
跡7	一方770-3住宅跡地	一方770-3	486.90㎡	宅地	
跡8	国分寺696住宅跡地	国分寺696	682.00㎡	宅地	

団地数 8団地

管理面積 6,708.52㎡

< 位置図 >

