

世田谷区営・区立住宅の指定管理者の選定結果について

(付議の要旨)

世田谷区営・区立住宅の指定管理者の候補者について、公募を実施し、選定基準に基づき審査を行い、指定管理者の候補者として選定したので、報告する。

1. 主旨

世田谷区営住宅管理条例第 29 条第 1 項、世田谷区立特定公共賃貸住宅及び世田谷区立ファミリー住宅条例第 60 条第 1 項、世田谷区立高齢者借上げ集合住宅条例第 21 条第 1 項に定める規定より、区営住宅・区立住宅の指定管理者の候補者を公募し、選定基準に基づき審査を行い、平成 29 年 4 月からの指定管理者の候補者として選定した。

今後は、当該候補者を指定管理者として指定するための議案を平成 28 年第三回区議会定例会に提出する。

2. 施設名称及び指定管理者の候補者名等

(1) 施設名及び所在地 別紙 1 のとおり

(内訳)

区営住宅	49 団地
区立特定公共賃貸住宅	3 団地 (うち 2 団地は区営住宅併設)
区立ファミリー住宅	4 団地 (うち 3 団地は区営住宅併設)
区立高齢者借上げ集合住宅	5 団地
計	61 団地

(2) 指定管理者の候補者名

株式会社 東急コミュニティー 代表取締役 雑賀 克英
世田谷区用賀四丁目 10 番 1 号 世田谷ビジネススクエアタワー

3. 指定期間

5 年間 (平成 29 年 4 月 1 日 ~ 平成 34 年 3 月 31 日)

4. 選定方法等

(1) 選定方法

世田谷区営住宅管理条例施行規則第 26 条、世田谷区立特定公共賃貸住宅及び世田谷区立ファミリー住宅条例施行規則第 88 条、世田谷区立高齢者借上げ集合住宅条例施行規則第 25 条に定める規定により、世田谷区営住宅指定管理者選定委員会を設置した。

選定方法は、まず、第 1 次選考として、区営住宅等管理を履行する能力をみるため、業務執行体制、入居者対応、施設の管理・維持修繕、福祉的な視点での取り組み内容等を評価項目として設定し、申請団体から提出された事業計画書等について、各選定委員会委員による事前の書類審査を行った。なお、団体の財務能力

の評価については、申請団体から提出された事業計画書、決算書、財務諸表等に基づき、公認会計士による財務審査を行った。

以上を踏まえ、選定委員会において、第2次選考として、申請団体から提出された事業計画書に基づき、ヒアリング審査を実施した。

これらの第1次選考及び第2次選考の内容を総合的に評価して、指定管理者の候補者を選定した。

(2) 選定委員会等開催状況

平成28年7月 1日～7日 選定委員会委員による書類審査
7月 5日 公認会計士による財務審査
7月12日 ヒアリング審査、指定管理者候補者の選定

(3) 選定委員会の構成

氏名	役職・所属等
園田 真理子	明治大学教授
石井 妙子	弁護士・東京地方裁判所調停委員
北本 佳子	昭和女子大学教授
富田 建	公認会計士・税理士・不動産鑑定士
本橋 安行	世田谷区財務部長
金澤 弘道	世田谷区保健福祉部長
渡辺 正男	世田谷区都市整備政策部長

は委員長 は副委員長

(4) 指定管理者申請団体

団体名・代表者	所在地
株式会社 東急コミュニティー 代表取締役 雑賀 克英	世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー
一般財団法人 世田谷トラストまちづくり 理事長 春日 敏男	世田谷区北沢二丁目8番18号 北沢タウンホール7階

5. 選定結果

別紙2のとおり

6. 今後の予定

平成28年9月 都市整備常任委員会（選定結果報告）
第三回区議会定例会（指定管理者、指定期間等の提案）
平成29年4月1日 次期指定管理者による管理運営開始

指定管理者制度を適用する施設

世田谷区営住宅 49団地

	施設名称	所在地
1	世田谷区営粕谷四丁目アパート	世田谷区粕谷四丁目11番8号
2	世田谷区営桜丘二丁目アパート	世田谷区桜丘二丁目13番1号
3	世田谷区営桜新町一丁目アパート	世田谷区桜新町一丁目4番1号
4	世田谷区営鎌田二丁目アパート	世田谷区鎌田二丁目21番10号
5	世田谷区営桜上水三丁目アパート	世田谷区桜上水三丁目10番10号
6	世田谷区営宇奈根一丁目アパート	世田谷区宇奈根一丁目19番1, 2号
7	世田谷区営砧七丁目アパート	世田谷区砧七丁目14番1号
8	世田谷区営深沢四丁目アパート	世田谷区深沢四丁目17番1, 2, 4, 5号
9	世田谷区営赤堤一丁目アパート	世田谷区赤堤一丁目37番11号
10	世田谷区営八幡山三丁目第二アパート	世田谷区八幡山三丁目32番26号
11	世田谷区営用賀二丁目アパート	世田谷区用賀二丁目22番1, 2号
12	世田谷区営用賀二丁目第二アパート	世田谷区用賀二丁目23番17, 22号, 24番19, 21号
13	世田谷区営大原一丁目アパート	世田谷区大原一丁目12番2号
14	世田谷区営玉川三丁目アパート	世田谷区玉川三丁目27番1号
15	世田谷区営北烏山一丁目第二アパート	世田谷区北烏山一丁目5番1, 2号
16	世田谷区営桜新町二丁目アパート	世田谷区桜新町二丁目13番15号
17	世田谷区営弦巻三丁目第二アパート	世田谷区弦巻三丁目15番7, 8号
18	世田谷区営シティコート世田谷給田	世田谷区給田五丁目8番5号E棟
19	世田谷区営上野毛福寿荘	世田谷区上野毛四丁目14番7号
20	世田谷区営リラ祖師谷	世田谷区祖師谷五丁目2番16号
21	世田谷区営フローレル北烏山	世田谷区北烏山八丁目4番12号
22	世田谷区営北烏山八丁目アパート	世田谷区北烏山八丁目9番1, 2, 3号
23	世田谷区営千歳台一丁目第二アパート	世田谷区千歳台一丁目35番1号, 36番2号
24	世田谷区営弦巻二丁目アパート	世田谷区弦巻二丁目15番1号
25	世田谷区営アザレア経堂	世田谷区経堂一丁目6番16号
26	世田谷区営パークサイド野沢	世田谷区野沢三丁目3番12号
27	世田谷区営アーク上北沢	世田谷区上北沢一丁目25番14号
28	世田谷区営中町四丁目アパート	世田谷区中町四丁目15番6号
29	世田谷区営上祖師谷一丁目第二アパート	世田谷区上祖師谷一丁目24番1, 2号
30	世田谷区営八幡山慶明館	世田谷区八幡山三丁目18番19号
31	世田谷区営ユアーズ若林	世田谷区若林三丁目4番10号
32	世田谷区営フローラ千歳台	世田谷区千歳台三丁目18番11号
33	世田谷区営弦巻四丁目第二アパート	世田谷区弦巻四丁目4番1号
34	世田谷区営弦巻四丁目第三アパート	世田谷区弦巻四丁目5番5号
35	世田谷区営プラン深沢	世田谷区深沢一丁目9番17号
36	世田谷区営上用賀四丁目アパート	世田谷区上用賀四丁目14番1, 2, 3号

37	世田谷区営新町一丁目アパート	世田谷区新町一丁目6番16, 18, 20号
38	世田谷区営弦巻四丁目アパート	世田谷区弦巻四丁目32番1号
39	世田谷区営上北沢五丁目アパート	世田谷区上北沢五丁目32番14番
40	世田谷区営世田谷二丁目アパート	世田谷区世田谷二丁目27番15, 16号
41	世田谷区営八幡山一丁目アパート	世田谷区八幡山一丁目13番1号
42	世田谷区営ホープ大蔵	世田谷区大蔵一丁目3番28号
43	世田谷区営コスモ烏山	世田谷区北烏山七丁目10番5号
44	世田谷区営上北沢五丁目第二アパート	世田谷区上北沢五丁目15番2, 3, 4, 6, 7号
45	世田谷区営上馬四丁目アパート	世田谷区上馬四丁目37番1, 2号
46	世田谷区営桜丘五丁目第二アパート	世田谷区桜丘五丁目45番1, 2号
47	世田谷区営上用賀五丁目アパート	世田谷区上用賀五丁目14番1, 2号
48	世田谷区営上北沢一丁目アパート	世田谷区上北沢一丁目25番1号
49	世田谷区営玉川四丁目アパート	世田谷区玉川四丁目16番7号

世田谷区立特定公共賃貸住宅 3団地

	施設名称	所在地
1	世田谷区立経堂四丁目特定公共賃貸住宅	世田谷区経堂四丁目13番11号
2	世田谷区立深沢四丁目特定公共賃貸住宅	世田谷区深沢四丁目17番1, 3号
3	世田谷区立玉川三丁目特定公共賃貸住宅	世田谷区玉川三丁目27番1号

世田谷区立ファミリー住宅 4団地

	施設名称	所在地
1	世田谷区立弦巻五丁目ファミリー住宅	世田谷区弦巻五丁目13番19号
2	世田谷区立赤堤一丁目ファミリー住宅	世田谷区赤堤一丁目37番11号
3	世田谷区立中町四丁目ファミリー住宅	世田谷区中町四丁目15番6号
4	世田谷区立桜丘五丁目第二ファミリー住宅	世田谷区桜丘五丁目45番2号

世田谷区立高齢者借上げ集合住宅 5団地

	施設名称	所在地
1	世田谷区立桜丘高齢者借上げ集合住宅	世田谷区桜丘二丁目15番18号
2	世田谷区立世田谷高齢者借上げ集合住宅	世田谷区世田谷四丁目15番3号
3	世田谷区立上町高齢者借上げ集合住宅	世田谷区世田谷三丁目1番6号
4	世田谷区立太子堂高齢者借上げ集合住宅	世田谷区太子堂五丁目24番20号
5	世田谷区立玉堤高齢者借上げ集合住宅	世田谷区玉堤二丁目3番1号

世田谷区営・区立住宅指定管理者選定結果表

1 選定の経緯等

選定委員による各事業者から提出された事業計画書等の書類審査、平成28年7月5日実施の財務審査、平成28年7月12日開催の選定委員会におけるヒアリング審査に基づき、合計点数が高い方の事業者を、指定管理者の候補者として選定した。

2 指定管理者申請団体

団体名・代表者	所在地
株式会社 東急コミュニティー 代表取締役 雑賀 克英	世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー
一般財団法人 世田谷トラストまちづくり 理事長 春日 敏男	世田谷区北沢二丁目8番18号 北沢タウンホール7階

3 指定管理者の候補者名

株式会社 東急コミュニティー 代表取締役 雑賀 克英
世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー

4 指定の期間

5年間（平成29年4月1日～平成34年3月31日）

5 評価結果

(1) 第1次選考（書類審査）

評価項目		配点	株式会社 東急コミュニ ティー	一般財団法人 世田谷トラスト まちづくり
第 1 次 選 考	業務執行体制	15	12.9	11.6
	個人情報の保護	15	12.1	11.0
	関連法令等の理解及 び遵守	15	13.1	10.6
	入居者対応	20	15.4	15.4
	施設の管理・維持修 繕、経費の縮減	25	19.1	17.6
	新たな事業提案	15	10.7	12.6
	危機管理	20	15.9	13.7
	再委託の考え方	15	11.3	10.7
	継続的な事業運営	10	8.0	7.0
	経営状況（財務審査）	10	9.0	9.0
合計点		160	127.5	119.2

第1次選考（書類審査）は、区営住宅等管理を履行する能力をみるため、上記9項目と経営状況（財務審査）とを合わせて10項目設定し、160点を満点とした。なお、「新たな事業提案」については、福祉的な視点での取組み内容を

重視して配点した。また、区営住宅等の管理・運営の重点項目として、施設の管理・維持修繕における経費縮減の考え方、入居者対応、危機管理の取り組みを重視して配点した。財務審査については、公認会計士に依頼した。

(2) 第2次選考(ヒアリング審査)

評価項目		配点	株式会社 東急コミュニテ ィー	一般財団法人 世田谷トラスト まちづくり
第 2 次 選 考	提案事業について	40	28.8	30.3
	運営・管理について	40	33.3	27.5
	指定管理者の適格性	10	7.3	8.5
	質疑に対する的確性	10	7.3	6.7
合計点		100	76.7	73.0

第2次選考については、全4項目を設定し、100点満点とした。その中では、「提案事業」について提案事業の効果、期待度等を重視し、「運営・管理」について緊急時の組織体制、対応能力等の配点を重くした。

(3) 総合評価

評価項目	配点	株式会社 東急コミュニテ ィー	一般財団法人 世田谷トラスト まちづくり
第1次選考・第2次選考合計点	260	204.2	192.2
順位	-	第1位	第2位

6 選定の理由

上記評価項目について、選定基準に基づき総合的に審査したところ、いずれの事業者も合格基準(第1次選考、第2次選考の合計の満点に対して70%以上の点数)を満たしており、総合評価として、合計点の高い事業者を指定管理者の候補者として選定した。