

令和8年4月14日
都市整備政策部

世田谷区営・区立住宅の指定管理者候補者の選定について

付議の要旨

令和9年4月からの世田谷区営・区立住宅の指定管理者候補者について、下記のとおり選定する。

1 主旨

世田谷区営・区立住宅の指定期間が令和9年3月で終了することから、令和8年3月までの指定管理者制度適用の効果等を検証し、世田谷区営住宅管理条例（以下「区営住宅条例」という。）、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（以下「特公賃住宅及びファミリー住宅条例」という。）、世田谷区立高齢者借上げ集合住宅条例（以下「高齢借上住宅条例」という。）に基づき、令和9年4月からの指定管理者の候補者の選定方法について審議し、選定を行っていく。

2 指定管理者制度を適用する施設（令和8年4月1日時点）

施設名及び所在地 別紙1のとおり。

（内訳）

区営住宅	5 2 団地	
区立特定公共賃貸住宅	2 団地	
区立ファミリー住宅	6 団地	
区立高齢者借上げ集合住宅	3 団地	
計	6 3 団地	（区営、区立住宅併設 6 団地）

3 指定期間

5年間（令和9年4月1日～令和14年3月31日）

4 選定体制

（1）選定委員会の設置

世田谷区営住宅指定管理者選定委員会設置要綱に基づく選定委員会にて選定する。

（2）選定委員会の所掌及び構成

現在の指定管理に係る評価、指定管理者候補者選定方法等を審議し、指定管理者の候補者を選定する。選定に係る経過及び結果について報告書を作成し、速やかに区長に報告する。

構成は、学識経験者を含む外部委員4名と、区職員3名とする。（別紙2）

5 現在の指定管理の状況等

（1）指定期間と指定管理者

指定期間：5年間（令和4年4月1日～令和9年3月31日）

指定管理者：株式会社東急コミュニティー

(2) 選定委員会による評価

選定委員会による現指定管理者の評価を実施した。

選定委員会では、維持管理運営の安定性、サービス向上への取組、自主事業の内容について評価されるとともに、経年劣化の進行を踏まえ、現状に即した長期維持管理計画との整合を図ることや、コミュニティ形成などソフト面での支援強化が求められた。

※評価内容については別紙3のとおり。

6 指定管理者制度導入の理由

指定管理者による施設巡回での老朽箇所の把握に基づく修繕提案や、高齢者住戸の緊急通報システムの促進、入居者アンケートを踏まえたサービス改善と住環境の維持への取組が選定委員会から評価されていることから、引き続き指定管理制度を導入した施設運営を行う。

- (1) 世田谷区営住宅の運営・管理においては、多様な居住者ニーズへの迅速な対応と長期的に安定的なサービス提供を行うことが不可欠である。
- (2) 民間事業者等の基盤や柔軟な発想・ノウハウの活用により、安定的で迅速な対応、利用者サービスの向上が期待できる。

7 選定方法等

(1) 選定方法

選定委員会の審議結果を踏まえ、区営住宅条例第29条第1項、特公賃住宅及びファミリー住宅条例第60条第1項及び高齢借上住宅条例第21条第1項の規定に基づき、公募により選定する。

なお、効率的な自主事業の展開や経費削減が期待できることから、全施設一括管理での公募とする。また、今後当該施設の追加があった場合には、選定委員会による選定を省略する。

(2) 選定基準

区営住宅条例第29条第3項、特公賃住宅及びファミリー住宅条例第60条第3項及び高齢借上住宅条例第21条第3項に定める選定基準に基づき選定を行う。

- ① 区営住宅等の効用を最大限に発揮させるとともに、その管理に係る経費の縮減を図ることができること。
- ② 区営住宅等の管理を効率的かつ安定的に行う能力を有していること。

8 今後のスケジュール（予定）

令和8年	4月	都市整備常任委員会報告（選定方法等） 公募開始
	5月～	選定期間
	11月	都市整備常任委員会報告（選定結果） 区議会第4回定例会
令和9年	4月	次期指定管理者による管理開始

指定管理者制度を適用する施設

別紙1

世田谷区営住宅 52団地

No.	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	世田谷区営ブラン深沢	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
50	世田谷区営豪徳寺アパート	世田谷区豪徳寺一丁目34番1, 2号
51	世田谷区営船橋五丁目アパート	世田谷区船橋五丁目26番1, 2号
52	世田谷区営グリーンヒル大原	世田谷区大原一丁目23番24号

世田谷区立特定公共賃貸住宅 2団地

No.	施設名称	所在地
1	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
2	世田谷区立上馬四丁目特定公共賃貸住宅	世田谷区上馬四丁目37番1号

世田谷区立ファミリー住宅 6団地

No.	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
5	世田谷区立深沢四丁目ファミリー住宅	世田谷区深沢四丁目17番1, 3号
6	世田谷区立経堂四丁目ファミリー住宅	世田谷区経堂四丁目13番11号

世田谷区立高齢者借上げ集合住宅 3団地

No.	施設名称	所在地
1	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
2	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
3	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委員会委員名簿

区分	氏名	役職等
外部委員	委員長 まつもと のぶこ 松本 暢子	大妻女子大学社会情報学部教授 (住居分野学識経験者)
	副委員長 きたもと けいこ 北本 佳子	昭和女子大学人間社会学部教授 (福祉分野学識経験者)
	いしい たえこ 石井 妙子	弁護士・東京地方裁判所調停委員 (法律専門家)
	やまもと しまこ 山本 嶋子	公認会計士 (会計専門家)
内部委員	きとう えり 佐藤 絵里	都市整備政策部長
	たむら ともあき 田村 朋章	財務部長
	やまど しげこ 山戸 茂子	保健福祉政策部長

選定委員会による評価

評価分類	評価結果説明
【個別評価】	
1. 施設の維持管理	施設維持管理は仕様書に沿って適切に実施され、巡回で老朽箇所を把握し計画的に修繕を進めることで緊急対応を抑制していた。居住者や近隣からの要望にも現地確認のうえ丁寧に対応していた。 経年劣化への対応がより必要になる時期を迎え、長期の維持管理計画の検討及び整合が必要となる。
2. 施設の運営	協定書や仕様書を理解するとともに、個人情報管理や障害者差別解消法等に関する研修を実施し、理解促進と業務向上に努めていた。住宅に併設する高齢者施設、保育園や自治会等と連携をしながら運営を進めた。見守りサポート等の自主事業を通じ、入居者のコミュニティー形成に取り組んだ。
3. 事故や緊急時等への対応	施設巡回等を適切に実施したことで、施設管理に起因する事故は発生せず、安定した運営を行った。高齢者住戸の緊急通報システムの促進や、事業者と連携し漏水等の迅速な対応体制を整えていた。入居者へ防災・防犯に関する情報提供を行うとともに、緊急時に備えマニュアルの整備や職員による訓練を実施した。
4. サービス向上の取り組み	入居者アンケートの意向を踏まえてサービス改善と住環境の維持に取り組み、指定管理者に対する満足度については、過半数以上から評価が得られた。24時間対応センターを活用して夜間・休日の安心・安全を確保した。
5. 収支状況	区と協議し修繕工事の優先順位を整理するとともに、適切な時期・周期を踏まえて実施することでコスト削減に努めていた。スケールメリットを生かした発注により経費節減を図った。
6. 改善の取り組み	区の指導には適切に対応し、老朽化に関する報告も外壁・給排水管などの状況を的確に共有し、計画修繕に活用された。居住者からの要望等に対応し効果が見られた。今後、ソフト面を意識したコミュニティー形成等の支援が求められる。
【総合評価】	
<p>3年間、重大事故なく安定した運営と計画的な維持管理が行われ、巡回や修繕計画により老朽化対応と効率的な予算活用が図られていた。アンケートや要望等を通じた業務改善、職員研修や関係機関との連携、防災体制の整備によって、安全で安心な住環境づくりにも寄与していた。</p> <p><今後の管理運営方針></p> <p>民間事業者等の基盤や柔軟な発想・ノウハウの活用により安定的で迅速な対応、利用者サービスの向上を期待できることから、引き続き指定管理制度を適用する。</p> <p><次期指定管理者候補者の募集方法></p> <p>新規事業者を公募し、指定管理期間を5年間とする。</p>	
【実績評価の反映】	
<p>現指定管理者の3年間の実績評価は、年度評価合計点数の85%となっている。故に、現指定管理者が次期選定に応募する場合は「世田谷区指定管理者制度運営に係るガイドライン」に基づき、一次選考・二次選考の合計点に対して5%分を加点する方針とする。ただし、最終的には4年間分の年度評価結果を踏まえて加点を決定する。</p>	