

世田谷区営豪徳寺アパートの指定管理者候補者の選定結果について

(付議の要旨)

世田谷区営豪徳寺アパートの指定管理者の候補者を選定したので、報告する。

1 主旨

世田谷区営住宅管理条例第29条により、世田谷区営豪徳寺アパートの指定管理者の候補者を選定した。

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30年第3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

施設名 世田谷区営豪徳寺アパート

所在地 世田谷区豪徳寺一丁目34番

(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

2号棟 3年6ヶ月間 (平成30年10月1日～平成34年3月31日)

1号棟 2年間 (平成32年4月1日～平成34年3月31日)

※本住宅2棟については、棟ごとに開設時期が異なることから、管理開始時期は各々定めるとともに、指定期間が平成34年3月31日までである既存の区営・区立住宅と次期指定期間を合わせることにより、効率的かつ効果的な管理運営を図るため、指定期間は5年未満とする。

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、公募によらず指定管理者候補者を選定することについて、選定委員会において承認を得た。これを受けて、区営・区立住宅の現指定管理者を対象として適格性審査を実施した。

書類審査では、業務執行体制、入居者管理や施設管理の状況等を審査した。ヒアリング審査では、事業者によるプレゼンテーション及び委員によるヒアリングを実施した。

これらの審査結果をもとに、現指定管理者の適格性を判断し、候補者としての選定を行った。

(2) 世田谷区営住宅指定管理者選定委員会の構成

氏 名	役 職 ・ 所 属 等
◎園田 眞理子	明治大学教授
○北本 佳子	昭和女子大学教授
石井 妙子	弁護士・東京地方裁判所調停委員
富田 建	公認会計士・税理士・不動産鑑定士
進藤 達夫	世田谷区財務部長
板谷 雅光	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

(3) 選定委員会開催状況

第1回選定委員会 平成30年3月23日

- ・選定方法及び審査項目の審議

第2回選定委員会 平成30年7月9日

- ・書類審査の審議
- ・プレゼンテーション及びヒアリング審査
- ・候補者の決定

5 選定結果

別紙「選定結果表」のとおり。

6 選定理由

- ・選定団体は、指定管理者としての実績が豊富であり、現在、全国で40箇所、約21万戸の公営住宅の管理を実施しているため、管理業務全般においてスケールメリットを活かした対応が期待できる。
- ・平成29年度の区営住宅等の管理においては、そのスケールメリットを活かして、迅速な施設の修繕等を行っている。併せて、建築設備等の長期的な予防保全の観点から、定期点検で発見した不具合等を分析し、適切な時期・手法での修繕計画の提案へとつなげる等、老朽化等の課題を十分に理解した対応がなされている。
- ・入居者への対応については、窓口時間を18時まで延長するなど、サービス向上に取り組んでいる。また、高齢者等への福祉的対応も重視しており、巡回見守りサポート等の取組みや、区営住宅のシルバーピア生活協力員との連携により、入居者の生活支援等の課題の早期発見に努めている。
- ・財務状況については、経営状況全般において、良好である。

以上のことから、指定管理者としての適格性を有すると判断したため、候補者として選定した。

7 今後のスケジュール（予定）

平成30年 9月 都市整備常任委員会（選定結果報告）  
第3回区議会定例会（指定管理者、指定期間等の提案）  
平成30年10月1日 指定管理開始（2号棟）  
平成32年 4月1日 指定管理開始（1号棟）

## 選定結果表

- 1 施設名称 世田谷区営豪徳寺アパート
- 2 申請団体  
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 指定の期間  
2号棟 3年6ヶ月間（平成30年10月1日～平成34年3月31日）  
1号棟 2年間（平成32年4月1日～平成34年3月31日）
- 4 審査結果

	審査項目	配点	得点
書類審査	I 業務執行体制	15	12.6
	II 個人情報の保護	15	12.6
	III 関連法令等の理解及び遵守	15	12.0
	IV 入居者対応	20	15.3
	V 施設の管理・維持修繕、経費の縮減	25	20.4
	VI 新たな事業提案	15	10.4
	VII 危機管理	20	15.6
	VIII 再委託の考え方	15	11.3
	IX 継続的な事業運営	10	8.7
	経営状況（財務審査）	10	10.0
	小計	160	128.9
ヒアリング審査	運営体制の充実度、実績、専門性	15	12.5
	施設管理・修繕の執行体制	15	12.0
	事業提案に対する取り組み	15	11.3
	緊急時の組織体制、対応能力	15	9.8
	業務の効率性、経費の縮減の取組	15	12.3
	質疑に対する回答の的確性	10	7.0
	指定管理者としての適格性（熱意、業務の理解度）	15	12.5
	小計	100	77.4
合 計		260	206.3 (79.3%)
合格基準（配点の合計の70%以上）		182点以上	
総合評価	<p>公営住宅管理業の実績、また、業務を継続的に安定して実施するための財務基盤を十分に有している。事業計画書及びヒアリング審査の結果からも、区営・区立住宅の管理運営を、効率的かつ効果的に実施する能力が認められることから、世田谷区営豪徳寺アパートの指定管理者候補者として選定する。</p>		