

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4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4年3月で終了することから、令和2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4年4月からの指定管理者の候補者を選定する。

2 指定管理者制度を適用する施設（令和3年4月1日時点）

施設名及び所在地（別紙1）

（内訳）

区営住宅	50団地	
区立特定公共賃貸住宅	2団地	（区営住宅併設）
区立ファミリー住宅	6団地	（うち4団地：区営住宅併設）
区立高齢者借上げ集合住宅	3団地	
計	61団地	

3 指定期間

5年間（令和4年4月1日～令和9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(平成29年4月1日~令和4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た一方で、環境配慮、個人情報管理については更なる工夫を期待するとされた。また、施設全体の課題として入居者の高齢化・建物の老朽化が挙げられるため、次年度の運営では更なるサービス向上や修繕経費削減を求めるとともに、次期指定管理者選定の選考基準においては重要な評価項目として加点する。

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

指定管理者による高齢者の見守りサポート等の自主事業や、窓口利用時間の延長、緊急センターによる24時間対応を可能とするなどの取り組みが、選定委員会の評価を得ていることから、引続き本制度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し、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。

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。

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3年4月	都市整備常任委員会報告（選定）
5月～	公募開始・選定期間
9月	都市整備常任委員会報告（選定結果） 第3回区議会定例会
令和4年4月	次期指定管理者による管理開始

世田谷区営住宅 50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
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

世田谷区立特定公共賃貸住宅 2団地

	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

	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

	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	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)
	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	うねめ はるひこ 畝目 晴彦	都市整備政策部長
	しみず あきお 清水 昭夫	世田谷総合支所長
	しぶ た けいこ 澁田 景子	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	仕様書に基づき適切に施設維持管理を実施し、特に修繕業務では計画的な視点を持った取組が評価できる。環境配慮については標準的な取組みを実施しているが、更なる取組向上を期待する。
2. 施設の運営	施設の設置目的を理解し、仕様書に基づいた安定的な運営を行っている。特に居住者サービス向上への取組や自主事業における高齢者の生活支援については評価できる。個人情報管理については標準的な取組みを実施しているが、更なる工夫を期待する。
3. 事故や緊急時等への対応	仕様書に基づいた業務遂行により、3年間事故件数0を維持すると共に、入居者間トラブル・設備不具合等に適切に対応している。緊急時への対応としては、マニュアル整備・職員訓練が行われ、実際の台風被害時には柔軟かつ適切な対応をした点が評価できる。
4. サービス向上の取組み	居住者アンケートの反映、及び24時間対応可能な窓口体制の構築等が評価できる。接遇・苦情対応面については、研修等により案内・対応の円滑化に繋げている。
5. 収支状況	施設の現状・課題を理解した上で、効率的・効果的な予算執行がなされている。今後も計画的な対応により経費削減とサービス向上の両立を期待する。
6. 改善の取組み	区からの指導や調整内容について適切に改善を行い、より効率的・効果的な維持管理運営に繋げている。今後は予防的な視点の強化により更なる改善を期待する。
【総合評価】	
<p>3年の指定管理期間を通して大きな事故等を起こすことなく安定的な施設運営・建物維持管理を行ったことから指定管理者として適切に業務を遂行したと判断できる。また、居住者アンケート結果の反映や事務改善などで随時業務内容の見直しを行い、より効率的・効果的な業務遂行への取組みを行った点が評価でき、今後も更なるサービス向上が期待できる。</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>新規事業者の参入機会と競争性の観点から、公募で実施し、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83%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>	