

世田谷区営住宅の指定管理者の指定

1 主旨

世田谷区営住宅管理条例（以下「区営住宅条例」という）に基づき、世田谷区営の指定管理者候補者について公募を実施し、令和4年4月からの指定管理者候補者を選定した。

当該指定管理者候補者を指定管理者として指定するための議案を令和3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

施設名称	所在地	指定管理者候補者名 及び所在地
世田谷区営粕谷四丁目 アパート外49施設	世田谷区粕谷四丁目 11番8号外	株式会社東急コミュニティー 世田谷区用賀四丁目10番1号

※施設詳細は別紙1のとおり。

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条に基づき設置した世田谷区営住宅指定管理者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）において、次期期間の運営方法は、指定管理者制度によるものとされた。選定にあたっては、区営住宅条例第29条第1項の規定に基づき、公募によることとされた。

また、公募にあたっては、効率的な事業展開や経費削減の期待から、区営・区立住宅の全施設一括公募とし、施設の追加があった場合には、選定委員会を省略することとされた。

なお、現指定管理者が次期選定に応募した場合、1～4年間の管理運営実績評価結果を合計点に反映した上で、最も合計点が高い事業者を次期指定管理者候補者とする方針とされた。

令和3年6月7日から14日の公募期間中に1社から応募があり、第一次選考では、公認会計士による財務審査及び各選定委員による書類審査を行い、第二次選考では、提案書に沿った事業者プレゼンテーション及び選定委員からの質疑による審査を実施の上、総合的に判断し、指定管理者候補者を選定した。

(2) 選定委員会の構成

令和2年度 第1回選定委員会

氏名	役職・所属等
○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）
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）
石井 妙子	弁護士・東京地方裁判所調停委員（法律専門家）
山本 嶋子	公認会計士（会計専門家）
畝目 晴彦	都市整備政策部長
小湊 芳晴	財務部長
澁田 景子	保健福祉政策部長

※「○」は委員長

令和3年度 第2回選定委員会

氏名	役職・所属等
○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）
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）
石井 妙子	弁護士・東京地方裁判所調停委員（法律専門家）
山本 嶋子	公認会計士（会計専門家）
畝目 晴彦	都市整備政策部長
土屋 雅章	世田谷総合支所副支所長
澁田 景子	保健福祉政策部長

※「○」は委員長

(3) 選定委員会開催状況

第1回選定委員会 令和3年1月28日

- ・次期指定管理者の選定方法、選定基準の審議
- ・現指定管理者の管理運営状況等の評価

第2回選定委員会 令和3年7月14日

- ・第一次選考（書類審査・財務審査）の結果報告
- ・第二次選考（ヒアリング審査）
- ・指定管理候補者の選定

5 選定結果

別紙2「選定結果表」のとおり。

6 今後のスケジュール（予定）

令和3年9月 第3回区議会定例会（指定管理者の指定の提案）

令和4年4月 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

別紙 1

世田谷区営住宅 50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 (1号棟及び2号棟)	世田谷区豪徳寺一丁目34番1, 2号

選定結果表

1 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（現指定管理者） 代表取締役 雑賀 克英	世田谷区用賀四丁目10番1号

2 指定管理者の候補者名

株式会社東急コミュニティー

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 評価結果

(1) 第1次選考（財務審査）

団体名	評価
株式会社東急コミュニティー	指定管理者として安定的、継続的な施設運営が可能

備考 公認会計士により指定管理者として安定的、継続的な施設運営が「可能」又は「困難」の2段階で評価をし、「困難」である場合は不合格とし、第二次選考を実施しないこととした。

(2) 第1次選考（書類審査）

評価項目	配点	得点
業務執行体制	105	91
個人情報の保護	105	86
法令等の理解・遵守	105	88
入居者管理	210	173
施設管理・修繕	175	139
自主事業提案	140	113
危機管理	140	111
再委託の考え方	105	84
継続的な事業運営	70	62
合計	1,155	947

(3) 第2次選考（ヒアリング審査）

評価項目	配点	得点
入居者管理	210	148.5
施設管理・修繕	210	153
自主事業提案	315	246
総合評価	105	87
合計	840	634.5

(4) 総合評価

審査項目	配点	得点
第1次選考（書類審査）	1,155	947
第2次選考（ヒアリング審査）	840	634.5
第1次選考・第2次選考合計点	1,995	1,581.5
合格基準（配点合計の70%）		1,397
現指定管理者の管理運営に係る実績評価の反映後得点 （第1次選考・第2次選考合計点の5%加点）		1,660
審査結果		合格

備考 総合評価における第1次選考・第2次選考合計点の5%加点については、世田谷区指定管理者制度運用に係るガイドラインに基づき、現指定管理者の1年目から4年目までの管理運営に係る実績評価の点数の割合（83%）に応じて行ったものである。

<管理運営実績評価反映基準>

実績運営評価点数の割合が、90%以上→10%加点、80%以上→5%加点、60～80%未満→加点を行わない、50～60%未満→5%減点する50%未満→10%減点する

5 選定理由

当該事業者は合格基準を満たすとともに、第一次選考、第二次選考を通し、全ての採点項目において7割以上の得点を得ており、十分に指定管理者候補者としての適性があると判断された。

特に、会社としての組織体制や運営方針については、約22万戸の公営住宅管理実績やSDGs等社会的環境も踏まえた長期的な運営方針が高く評価され、5年間の指定期間における安定的な組織・経営体制が期待できる。

また、個人情報の保護については、14年間のプライバシーマーク保持、マニュアル・定期的な研修等による職員への指導、再委託先選定時の審査基準の整備等が評価されており、個人情報を取り扱うパソコンについては、カードとパスワードにより管理され、USBの使用及び事務用パソコンとの併用はできないものとなっている。

施設運営上の課題のである使用料滞納防止対策としては、書面督促のみならず、訪問による生活状況の確認により分納相談など生活状況に合わせた対応や、福祉

所管との連携を行う提案があった。さらに、日常的な入居者対応として、高齢者・障害者・外国人・ひとり親家庭等、様々な居住者を想定した窓口センター設備の充実やサービス案内等の取り組み提案があることから、効率性に特化せず、入居者に寄り添う福祉的姿勢が見込まれる点が区営・区立住宅における指定管理者の適性として評価された。

自主事業提案については、高齢者の見守りサポート事業や自治会と協力したコミュニティ形成への取り組み、入居者の抱える課題解決への提案などは評価を受け、入居者サービスの向上が期待できるとともに、基本的業務である入居者管理・施設管理においては、入居者の高齢化、建物の老朽化といった施設の現状を認識した上での確実な業務遂行が見込まれる。

さらに、危機管理については、職員の防災マニュアルの整備や消防訓練の実施による入居者への啓発等を行い安心・安全な住環境を目指す点、修繕・保守点検業務の再委託については区内業者の活用方針がある点などから、区政を理解した管理運営が期待できる。

これらのことより、株式会社東急コミュニティを指定管理者の候補者として選定した。

会議録要旨

会議名	第一回世田谷区営住宅指定管理者選定委員会
担当部署	都市整備政策部住宅管理課
開催日時	令和3年1月28日(水) 13時～15時
開催場所	世田谷区役所 第二庁舎5階 第4委員会室
出席者	松本委員、北本委員、石井委員、山本委員、畝目委員、小湊委員、澁田委員
会議次第	<p>議題</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 委員委嘱 2 次期指定管理者選定方法の審議 3 現指定管理者の総合評価
主な意見	<p>議題</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 委員委嘱 委員による互選で、松本委員長、北本副委員長が選任された。 2 次期指定管理者選定方法の審議 <u><事務局より選定方針案の提案></u> <ul style="list-style-type: none"> ・以下の理由により指定管理者制度を導入した施設運営を行う。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 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。 (2) 民間事業者等の基盤や柔軟な発想・ノウハウを活用した、安定的で迅速な対応、利用者サービス向上の期待。 ・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。 ・効率的な事業展開や経費削減を期待し、全施設一括公募とする。 ・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。 ⇒ (委員会) 異議なし。 <p><u><事務局より選定方法案の提案></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・1次選考(書類審査・財務審査)、2次選考(財務審査)の合計点の7割以上の得点で適格性の判断をする。財務審査については会計専門家が個別に実施する。 ・現指定管理者が次期選定に応募した場合については、1～4年目の管理実績評価結果に応じて合計点数に加点・減点を反映した上で、最も合計点が高い事業者を次期指定管理者候補者とする。 ⇒ (委員会) 異議なし。現指定管理者の実績の反映については、管理状況が思わしくない場合は減点となり、必ずしも現職有利になる訳ではないので公平性の観点からも問題はない。
	<p><u><事務局より審査項目案の提案></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・書類審査(各項目5段階評価): <ul style="list-style-type: none"> 業務執行体制、個人情報保護、法令等の理解・遵守、入居者管理、施設管理・修繕、自主事業提案、危機管理、再委託、継続的な事業運営 ・ヒアリング審査(各項目5段階評価): <ul style="list-style-type: none"> 基本事業について(入居者管理、施設管理・修繕) 自主事業について(福祉的な取組、コミュニティ形成の取組、入居者サービス) ⇒ (委員会) ヒアリング審査については「総合評価」を審査項目に追加する。

3 現指定管理者の総合評価

- ・各委員に事前に記入していただいた評価シート内容の確認。
- ・選定への実績評価の反映として、年度評価3年間分の配点数に対する合計点数の割合が83%であったため、現指定管理者が応募する場合は一次・二次選考の合計点に対して5%分を加点する方向とするが、最終的には年度評価4年間分の結果を踏まえて加点を決定する。

後日対応

- ・会計専門家と協議の上、財務審査は「指定管理者として安定的、継続的な施設運営が可能か・困難か」の2段階評価で実施することとした。
- ・事務局より各委員へ選定方法追加案を提案：財務審査で「指定管理者として安定的、継続的な施設運営が困難」と判断された事業者は2次選考を行わないこととする。
⇒（各委員）異議なし。

会議録要旨

会議名	第二回世田谷区営住宅指定管理者選定委員会
担当部署	都市整備政策部住宅管理課
開催日時	令和3年7月14日(水) 18時～20時
開催場所	世田谷区役所 第二庁舎5階 第4委員会室
出席者	松本委員、北本委員、石井委員、山本委員、畝目委員、土屋委員、澁田委員
会議次第	<p>議題</p> <p>1 第一次選考(書類審査・財務審査)結果報告</p> <p>2 第二次選考(ヒアリング審査)</p> <p> 応募事業者プレゼンテーション 15分</p> <p> 質疑応答 30分</p> <p> 採点表の記入 10分</p> <p>3 指定管理者候補者の選定</p>
主な意見	<p>議題</p> <p>1 第一次選考(書類審査・財務審査)結果報告</p> <p> <事務局より結果報告></p> <p> ⇒(委員会)異議なし。</p> <p>2 第二次選考(ヒアリング審査)</p> <p> <事業計画書に基づいた応募事業者からのプレゼンテーション></p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理体制について ・高齢者への配慮について ・自主事業提案について <p> <委員からの質疑・意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区営・区立住宅における課題認識について ・窓口センターの人事体制について ・休日・夜間の対応について ・個人情報保護の取組みについて ・経費削減の取組みについて ・家賃滞納対策について ・障害者等を感じる住生活上の困り事へ対応について ・高齢者向けの自主事業提案の想定開催頻度・所要時間・対象施設について ・入居者の費用負担が発生する自主事業提案項目の他自治体での実績について ・コミュニティ形成のための自主事業提案における居住者への参加促進の工夫や、他自治体での地域参加実績について ・自主事業提案の財源について ・施設管理上のコロナウイルス対策と会社としての職員のワクチン接種の考え方について <p> 経費削減に取り組む際、住民サービスの低下に繋がらないよう留意すること。また、自主事業については実施範囲や頻度の拡大を目指してほしいといった意見があった。</p> <p>3 指定管理者候補者の選定</p> <p> 応募事業者の得点合計が合格基準である7割を上回ったため、指定管理者候補者に選定する。</p>