

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。