

## 【議事要旨】

会 議 名	令和7年度第1回港区指定管理者選定委員会	
開 催 日 時	令和7年5月8日（木）午前9時40分から午前10時まで	
開 催 場 所	庁議室	
委 員	<p>■出席者</p> <p>（委員長）野上デジタル・区役所改革担当部長</p> <p>（副委員長）荒川企画経営部長、湯川総務部長</p> <p>（委員）相川企画課長、星川区役所改革担当課長、江村財政課長、 山越総務課長、大浦契約管財課長</p> <p>（説明員）吉田住宅課長</p>	
事 務 局	企画経営部企画課	
会 議 次 第	<p>審議事項</p> <p>（1）指定管理者の選定について</p> <p>・地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜 <span style="float: right;">【資料2】</span></p>	
配布資料 (本施設に係るもの)	資料2	指定管理者候補者選定調書
	資料2-2	指定管理者指定申請に対する審査表
	資料2-3	指定管理施設職員の職員配置表
	資料2-4	地域優良賃貸住宅指定管理者指定申請書
	資料2-5	第三者評価結果報告書
	資料2-6	令和5年度指定管理施設評価票
会議の結果及び主要な意見（本施設に係るもの）		
（意見者）		
吉田課長	（資料について説明）	
星川課長	経営のリスクヘッジという点で、東急コミュニティー1社提供体制のリスクはあると考えるが、東急コミュニティー以外の事業者に参加余地はあるのか。	
吉田課長	直近の選定において他事業者からのヒアリングでは、既存事業者の評価の高さが参入障壁であるとのことのご意見があった。一方で、資料の作成期間を延ばすなどの対応はしており、事業者からも評価されていることから、この対応は今後も行っていく。	
星川課長	資料の様式12「再委託を予定している業務」（19/166ページ）について、No.1清掃業務の委託を行う理由に「専門業者による対応により費用対効果を図るため」とあるが、清掃作業は専門業者でないとできないのか。	
吉田課長	日々の通常清掃に加え、ポリッシャー等による洗浄を行っている。効率的な清掃を行うため専門業者に委託している。	
星川課長	同資料のNo.1清掃業務とNo.4消防用設備保守点検業務のいずれも、理由に「専門業	

	者による対応により費用対効果を図るため」とあるが、特定の業務を継続的に行って 培われた「専門」と、事業者が持つ専門性による「専門」では意味合いが異なるので、 再度整理いただきたい。
吉田課長	提案における社としての指針、各業務の再委託先ごとに、どのような専門性があるこ とで再委託するのかについて、整理していきたい。
荒川部長 吉田課長	住宅管理員などは、シティハイツ高浜に常駐しているのか。 資料の様式2-3「指定管理施設職員の職員配置表」(5/166 ページ)の表に記載の 「住宅管理員(今回追加分)が、土日を含めて日中はシティハイツ高浜に常駐する。
荒川部長 吉田課長	職員配置表のうち、今回のシティハイツ高浜に追加された職員は？ 緊急事態発生時には、港南から高浜に向かい対応をする予定である。 もともと芝浦エリアはシティハイツ港南が担当しており、今回の高浜もそのグルー プに含めることが、効率的かつ効果的と判断した。
荒川部長 吉田課長	高浜には防災センターが設置されていないとのことだが大丈夫か。 シティハイツ港南に防災センターがあり、日中4名、夜間土日は2名配置している。 緊急事態発生時には、港南から高浜に向かい対応をする予定である。 もともと芝浦エリアにはシティハイツ港南が担当しており、今回の高浜もそのグルー プに含めることは基準に照らして問題なく、効率的かつ効果的と判断した。
荒川部長 吉田課長	資料の様式2-3「指定管理施設職員の職員配置表」(5/166 ページ)の表には、シテ ィハイツ高浜を含めたすべての職員が記載されているということか。 そのとおり。
山越課長 吉田課長 山越課長	資料の様式2-3「指定管理施設職員の職員配置表」(5/166 ページ)の表に記載の人 数が、どこの施設に配置された職員数なのかが読み取れるよう、資料に追記すべき。 資料を訂正する。 確認だが、シティハイツ高浜に防災センターは設置されていないという理解でよろし いか。
吉田課長	建物規模によって防災センターの設置が義務付けられるが、シティハイツ高浜はその 基準以下であるため設置していない。
野上部長 吉田課長 野上部長 吉田課長	人件費が2名分にはは安価に見えるが、これはどのような意図か。 指定管理料については複合施設なので按分している。 資料に記載されている金額が、複数施設合計額の按分によるものであることがわかる よう、注意書き等に記載すべき。 承知した。
野上部長 吉田課長	非公募の理由について、令和6年4月から特定公共賃貸住宅として指定期間年間で指 定を受け、今回建て替えにより地域優良賃貸住宅へ住宅種別が変更することに伴う指 定であるから非公募とした、という簡潔なものでよいのではないか。 検討する。
野上部長	区民向け住宅の一社提供体制にはリスクもあるため、今後の指定管理者選定におい てはグループ化などの検討をすべき。

相川課長	資料様式8「資金計画書」以降、各表の単位を記載いただきたい。
吉田課長	承知した。
相川課長	資金計画書の人件費について、令和8年以降同額だが、昇給等は含めなくてよいのか。
吉田課長	賃金の上昇などを見込んだ平均額となっている。
野上部長	指定管理料における人件費は清算区分であるため、未執行額分は清算となる。
	指定管理期間の賃金上昇分を平均して計上となると、指定管理期間前半は未執行額が生じて清算、後半は不足、とならないか。
吉田課長	退職等に伴う人の入れ替え等を見越した算定であり、不足は出ないと指定管理者に確認している。
湯川部長	特定公共賃貸住宅から地域優良賃貸住宅に変わったことによる新たな提案はあるのか。
吉田課長	新しいメニューの提案はないが、特定公共賃貸住宅において実施している事業を高浜の入居者にも拡大する。
湯川部長	住宅種別が変わったことに伴い、今後、住民が入れ替われれば対象も変わると思うが、サービスの向上はなくてよいのか。
吉田課長	現状の提案事業の中でも高齢者向けの提案はあり、その事業を地域優良賃貸住宅の入居者に対して拡大することで、サービスは拡大していると考えている。
湯川部長	新婚世帯や子育て世帯も入ってくるだろうが、現状の高齢者向けの提案事業のみでよいのか。
吉田課長	今入居している人向けの提案事業を実施しつつ、今後の新たな入居者に向けた提案事業も検討していきたい。
野上委員長 (全員)	他になければ、本件については了承でよろしいか。 異議なし。