港区立高齢者集合住宅
指定管理者候補者選考委員会
報　告　書

平成30年7月 20 日

港区立高齢者集合住宅指定管理者

候補者選考委員会

目　　次

はじめに

Ⅰ　選考した指定管理者候補者について　・・・・・・・・・・・・・3

Ⅱ　選考経過について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4

Ⅲ　選考対象者について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

Ⅳ　選考結果について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

Ⅴ　最終選考結果について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9

はじめに

本報告書は、港区立高齢者集合住宅の指定管理者候補者を選考するにあたり、「港区立高齢者集合住宅指定管理者候補者選考委員会」における審査の経過並びに結果について報告するものです。

港区が定めた「港区指定管理者制度運用指針」では、民間事業者等が持つノウハウやアイディア、専門性などを活用することにより、多様化する区民ニーズへの柔軟かつ迅速な対応や効率的で効果的な区民サービスの提供が可能となる施設については、積極的に指定管理者制度の導入を進めるとしています。

「港区立高齢者集合住宅指定管理者候補者選考委員会」は、このような視点を踏まえた上で、高齢者集合住宅の設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選考を行いました。

審査にあたっては、常に厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めました。

港区立高齢者集合住宅指定管理者候補者には、１事業者からの応募となりましたが、現状の課題を捉え、かつ、区民サービスの向上に向けた様々な提案を受けることができました。第二次審査では、豊富な住宅管理実績を活かした提案や施設担当予定者の業務に対する熱意を聞くことができ、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものと感じています。

選ばれた事業者には、港区立高齢者集合住宅施設設置条例に定める目的の達成に向け、指定管理者として十二分に力を発揮されることを強く期待いたします。

平成３０年７月２０日

港区立高齢者集合住宅
指定管理者候補者選考委員会
委員長　岡　本　多　喜　子

Ⅰ　選考した指定管理者候補者について

１　指定管理者候補者

名　称	株式会社東急コミュニティー
代表者	代表取締役　雑賀　克英
所在地	東京都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
指定管理業務を行う事務所	東京都港区虎ノ門三丁目１１番１５号　ＳＶＡＸ　ＴＴビル８階 株式会社 東急コミュニティー虎ノ門支店

２　対象施設

	施設の名称	管理戸数（戸）	所在地
1	ピア白金	単身１０	白金一丁目２８番１３号
2	フィオーレ白金	単身９	白金三丁目１０番１１号
3	はなみずき白金	単身１７	白金三丁目３番３号
4	はなみずき三田	単身１０、夫婦４	三田一丁目１１番１４号
合計		単身４６、夫婦４	

３　指定期間　　平成３１年４月１日から平成３６年３月３１日まで（５年）

４　選考の理由

（１）入居者懇談会の開催や要望受付用ポストを各住宅に設置するなど入居者の意向把握に対する考え方はきめ細やかな対応が実績も踏まえて期待できます。

　また、担当予定者からは、入居者、生活協力員、地域の方と顔見知りになれるよう、月１回の懇談会や年６回のふれあいサポートなど定期的な訪問とは別に、週１回は用が無くても施設の巡回をしていくと答えた点が評価できます。

（２）業務を所管する支店が区内にあり、緊急時の対応では、夜間休日等でも警備会社が１０分で駆けつけることが可能であり、入居者の安全確保について十分な体制がとられているので非常に良いと評価できます。

（３）個人情報保護、情報セキュリティに関する考え方や具体的な取組では、個人情報保護方針の策定やＰＤＣＡサイクルの構築等の様々な個人情報保護の取組みの結果、平成２０年にプライバシーマークの取得をしています。定期的な研修の実施や個人情報取扱手順を定めた上、組織的な情報管理を徹底することで、未然の事故防止策が講じられている点が信頼できます。

（４）苦情に対して会社独自の対応マニュアルを整備し、苦情・要望を受け付けてから解決に向けて適宜報告を行う「３０分、２時間、１週間ルール」という段階を踏まえた具体性のあるフローを定め、迅速かつ適切に対応しようとする姿勢が評価できます。

（５）東京２３区内４５９戸の高齢者住宅を含む、全国約２１万戸に及ぶ豊富な公営住宅管理業務の実績があり、その知見からなる入居者対応や危機管理等の提案は、大変評価できるものです。また、一次審査や二次審査、財務規模など総合的にみても大変安定感のある事業者だと判断できます。

Ⅱ　選考経過について

１　選考の方法

（１）第一次審査

応募法人から提出された申請書類及び計画書類について、財務関係書類、基本的事項の適格審査、計画書類に対する評価をもとに総合的な審査を行い、応募事業者を第一次審査通過者として選考しました。

（２）第二次審査

第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、（第一次審査と第二次審査とを併せた）総合評価により指定管理者候補者を選考しました。

２　選考委員会の構成

委員長	岡本多喜子	明治学院大学社会学部教授
副委員長	森　信二	港区保健福祉支援部長
委員	鳥羽美香	文京学院大学人間学部教授　社会福祉学博士
〃	西倉努	一般社団法人港区建築設計事務所協会 相談役
〃	村山浩和	一般財団法人高齢者住宅財団　専務理事
〃	西田京子	港区保健福祉支援部保健福祉課長
〃	野口孝彦	港区街づくり支援部住宅課長

３　公認会計士

平山友暁	Cenxus Consulting 株式会社

４　選考の進め方

応募書類提出（申請書・財務諸表・管理運営計画書等）

公認会計士による財務状況等の調査・分析を行い、財務状況評価は可若しくは不可、資金計画評価はＡ～Ｅの５段階で評価します。

選考委員による書類審査

＜第一次審査＞

1　全事業者の財務状況の調査・分析を行い、可（安定的に経営基盤を有している）若しくは不可（安定的に経営基盤を有していない）で評価します。
2　全事業者の資金計画の調査・分析を行い、Ａ（特に優れている）～Ｅ（劣っている）までの５段階に評価します。
3　事業者ごとに、選考基準の各項目に対応した配点に基づき、各選考委員が書類審査を行い、採点します。
4　公認会計士等による財務状況分析に基づく評価と、各選考委員による書類審査の合計得点により総合的な審査を行い、第一次審査通過者を選考します。

プレゼンテーション及びヒアリング、計画書等の総合評価

＜第二次審査＞

1　第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション（１０分）及びヒアリング（２０分程度）を行います。
2　プレゼンテーションとヒアリングが終了した後、各選考委員による審査項目を中心とした評価を行い、採点します。
3　第一次審査と第二次審査の点数を合計し、指定管理者候補者を選考します。

５　選考委員会等の開催状況及び経過

（１）第１回選考委員会

日　時　　平成３０年４月１０日（火曜日）　午後１時３０分～３時００分

場　所　　港区役所　９１５会議室

議　題　　委員の委嘱について

候補者の選考方法について

公募要項について

選考基準について

（２）公募手続き

ア　公募要項説明会　　平成３０年４月２３日（月曜日）

イ　現地見学会　　４月２４日（火曜日）

ウ　質問書受付　　４月２５日（水曜日）～５月２日（水曜日）

エ　質問への回答　　５月１１日（金曜日）

オ　申請書類・計画書類等受付　　５月１４日（月曜日）～５月２５日（金曜日）

（３）第２回選考委員会(第一次審査)

日　時　　平成３０年６月２０日（水曜日）　午後６時００分～７時１５分

場　所　　港区役所　５１４会議室

議　題　　応募事業者の財務状況等について

第一次審査（書類審査）

第二次審査の方法について

（４）第３回選考委員会（第二次審査）

日　時　　平成３０年７月２０日（金曜日）　午前１０時３０分～１１時３０分

場　所　　港区役所　５１１会議室

議　題　　第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

候補者の決定について

Ⅲ　選考対象者について

No	事業者の名称	所在地
1	株式会社東急コミュニティー	東京都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

Ⅳ　選考結果について

１　第一次審査

（１）財務状況分析等について

公認会計士による財務状況調査分析等報告書に基づき説明がありました。

ア 財務状況評価

応募事業者より提出された財務諸表（決算報告）を基に、財務規模、収益性、安全性について、数値及び比率分析等により、安定的に継続して指定管理業務を行うことができるか否かを、可若しくは不可の絶対評価を行いました。

イ 資金計画評価

応募事業者より提出された資金計画書を基に、資金・収支計画の正確性、安全性、収支見込の妥当性、運転資金調達の確実性、事業計画との整合性、経費見積もりの妥当性などについて数値及び比率分析により、Ａ～Ｅの５段階総合評価を行いました。

（２）選考基準表に基づく採点

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計による選考を実施しました。

順位	事業者の名称	財務状況評価	資金計画評価	合計点数（1,120 点満点）
1	株式会社東急コミュニティー	可	Ａ	８８２点

※ 財務状況評価基準

可（安定的に経営基盤を有している）、不可（安定的に経営基盤を有していない）

※ 資金計画評価基準

Ａ：特に優れている、Ｂ：優れている、Ｃ：普通、Ｄ：やや劣っている、Ｅ：劣っている

（３）選考経過

各委員が各候補者の提案内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
株式会社 東急コミュニティー	・入居者の意向調査把握や生活協力員との連携体制について、きめ細やかな対応が実績も踏まえ評価できる。 ・緊急時の対応では、支店から各住宅へ２５分以内、夜間休日等でも警備会社が１０分で駆けつけられることが可能であり、非常に安心できる。 ・入居者の尊厳を守る取組では、年６回の各戸訪問を同じ職員が訪問することで入居者に寄り添った対応が可能になる

	点を評価した。 ・プライバシーマークを取得しており、具体的なルールを組織として定めることで、未然の事故防止策が講じられている点が信頼できる。 ・認知機能が低下した利用者への対応は、講座を１回受講するだけでは十分なスキルが身に付かないと思う。具体的な取組が読み取りにくかった。 ・財務状況分析では、収益性のうち総資産回転率や安全性の評価が他に比べて低い点を公認会計士から解説してもらい、問題はないことを確認した。 ・全国約２１万戸に及ぶ豊富な公営住宅管理業務の実績は評価でき、安定感のある事業者である。

以上の点を総合的に勘案して、応募事業者を第一次審査通過者としました。

２　第二次審査

（１）プレゼンテーション及びヒアリング

第一次審査通過１事業者が１５分のプレゼンテーションを行った後、管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容に基づき２０分のヒアリングを行い、選考基準により審査しました。

（２）採点結果

選考委員ごとに評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計と第一次審査の合計点を合算した総合点数を算出しました。

順位	事業者の名称	総合点数 （1,680 点満点）	第一次審査点数 （1,120 点満点）	第二次審査点数 （560 点満点）
1	株式会社 東急コミュニティー	１，３１４点	８８２点	４３２点

（３）選考経過

各委員が第一次審査通過事業者の管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
株式会社 東急コミュニティー	・地域の拠点についての考え方は具体性が乏しかったが、今後の実践に期待したい。 ・地域コミュニティ醸成支援について、単発的なイベントで終わってしまわないか懸念があったが、きっかけづくりとして入居者懇談会や地域の催し物に参加することに繋がっていくことに期待したい。 ・担当予定者からは、入居者、生活協力員、地域の方と顔見知りになれるよう、懇談会など定期的な訪問以外にも、週１回は特別な用事が無くても施設の巡回を積極的にしていくと答えた点が評価できる。 ・全国約２１万戸に及ぶ豊富な公営住宅管理業務の実績は評価でき、ヒアリング時も安心を与える受け答えであった。

Ⅴ　最終選考結果について

最終選考結果

選考基準に基づき、「株式会社東急コミュニティー」には、高い総合評価を与えられました。選考委員会の総意として、「株式会社東急コミュニティー」を港区立高齢者集合住宅指定管理者候補者として選考します。