

港区特定公共賃貸住宅等 指定管理者候補者選考委員会 報 告 書

令和5年3月17日

港区特定公共賃貸住宅等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	5
III	選考対象者について	7
IV	選考結果について	8
V	最終選考結果について	11

はじめに

本報告書は、港区特定公共賃貸住宅等の指定管理者候補者を選考するにあたり、「港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会」における審査の経過及び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。

「港区特定公共賃貸住宅等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、港区特定公共賃貸住宅、港区営住宅、港区立住宅及び港区立障害者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。

港区特定公共賃貸住宅等指定管理者への応募は、1事業者のみであったため、複数の事業者からの提案を比較できないことから評価は難しい面もありました。しかしながら、当該応募事業者からのいずれの提案も現状の課題を的確に捉え、かつ、将来を見据えた大変優れた提案であったため、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものと大変喜ばしく感じています。

応募いただいた事業者には深く感謝するとともに、選ばれた事業者には、港区特定公共賃貸住宅条例、港区営住宅条例、港区立住宅条例及び港区立障害者住宅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。

令和5年3月17日

港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会

委員長 今 村 昭 文

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

【共同事業者名】東急コミュニティー・東急セキュリティ共同事業体

代表団体	名 称：株式会社東急コミュニティー 代表者：代表取締役 木村 昌平 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
構成団体	名 称：東急セキュリティ株式会社 代表者：代表取締役社長 下形 和永 所在地：東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号

2 対象施設

	住宅名	住宅の種別	管理戸数 (戸)	所在地
1	シティハイツ高浜	特定公共賃貸住宅 (建替中) 令和7年竣工予定	20	芝浦四丁目3番
2	シティハイツ港南	区営住宅 ----- 区立住宅 ----- 特定公共賃貸住宅 (高齢型住戸)	49 ----- 26 ----- 130 (33)	港南三丁目3番17号
3	シティハイツ竹芝	特定公共賃貸住宅 ----- 区立障害者住宅	87 ----- 18	芝一丁目8番23号
4	シティハイツ桂坂	区営住宅 ----- 特定公共賃貸住宅	20 ----- 53	高輪二丁目13番8号
5	シティハイツ神明	特定公共賃貸住宅	150	浜松町一丁目13番1号
6	シティハイツ白金	区営住宅	18	白金三丁目7番9号
7	シティハイツ六本木	区営住宅	50	六本木六丁目5番25号
8	シティハイツーツ木	区営住宅	24	赤坂五丁目2番50号
9	シティハイツ芝浦	区営住宅	76	芝浦三丁目5番34号
10	シティハイツ第2芝浦	区営住宅	27	芝浦三丁目5番35号
11	シティハイツ車町	区営住宅(建替中)	76	高輪二丁目19番
12	シティハイツ高輪	区立住宅	65	高輪一丁目16番25号

1 3	シティハイツ赤坂	区立住宅	5 6	赤坂四丁目 18 番 13 号
合計	1 3 団地	特定公共賃貸住宅 区営住宅 区立住宅 区立障害者住宅	4 4 0 3 4 0 1 4 7 1 8	※建替中の戸数も計上 しています。

3 指定期間 令和6年4月1日から令和11年3月31日まで（5年）

4 選考の理由

- （1）全国、特別区で多くの公的住宅管理の実績があり、住宅との複合施設の管理運営実績も有しています。公的住宅管理の豊富な経験と専門的な知識を生かすことで、指定管理者制度のねらいである民間企業が持つノウハウを十分に活用できます。
- （2）企業規模の大きさを生かした組織体制、職員の欠員リスクに対するバックアップ体制が構築され安定的な管理運営が可能です。また、指定管理者事務所と防災センターの指揮命令系統が明確で、防災センターへのサポート体制も構築されており、管理体制や職員研修の実施内容も具体的に示されている点が高く評価できます。
- （3）複合施設が多いという港区の特性を把握し、設置目的を十分に理解した上で施設運営を考えています。複合施設を適切に管理するために、必要な技術資格を保有する職員を配置し、防災センターには複合施設における管理経験を有する職員を配置するなどの取組が高く評価できます。
- （4）危機管理・安全対策について、共同事業体の構成企業が警備業を専門業務とする事業者であり、24時間365日の緊急体制を構築可能な点が評価できます。また、個人情報保護の取組は、事務統括と技術統括の職員が個人情報保護士認定を取得し、指導・教育を実施、事務所内に防犯カメラを設置、業務時間中は私用携帯電話を預け入れ、記録簿により責任者が管理するなど、非常に具体的な提案があり、高く評価できます。
- （5）災害発生時の対応と体制について、リスクの事前把握、災害情報をリアルタイムで取得できるシステムの活用、住民の防災訓練参加率向上の取組、自助共助の意識付けとしての避難地図の作成など、具体的な取組が示されています。
- （6）障害者、高齢者へのふれあいサポート、年6回の戸別訪問、子育て交流、コミュニティイベントの開催等の提案は、実現性が高く、高齢者、子育て層及び地域の支援につながる取組があり、評価できます。

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。

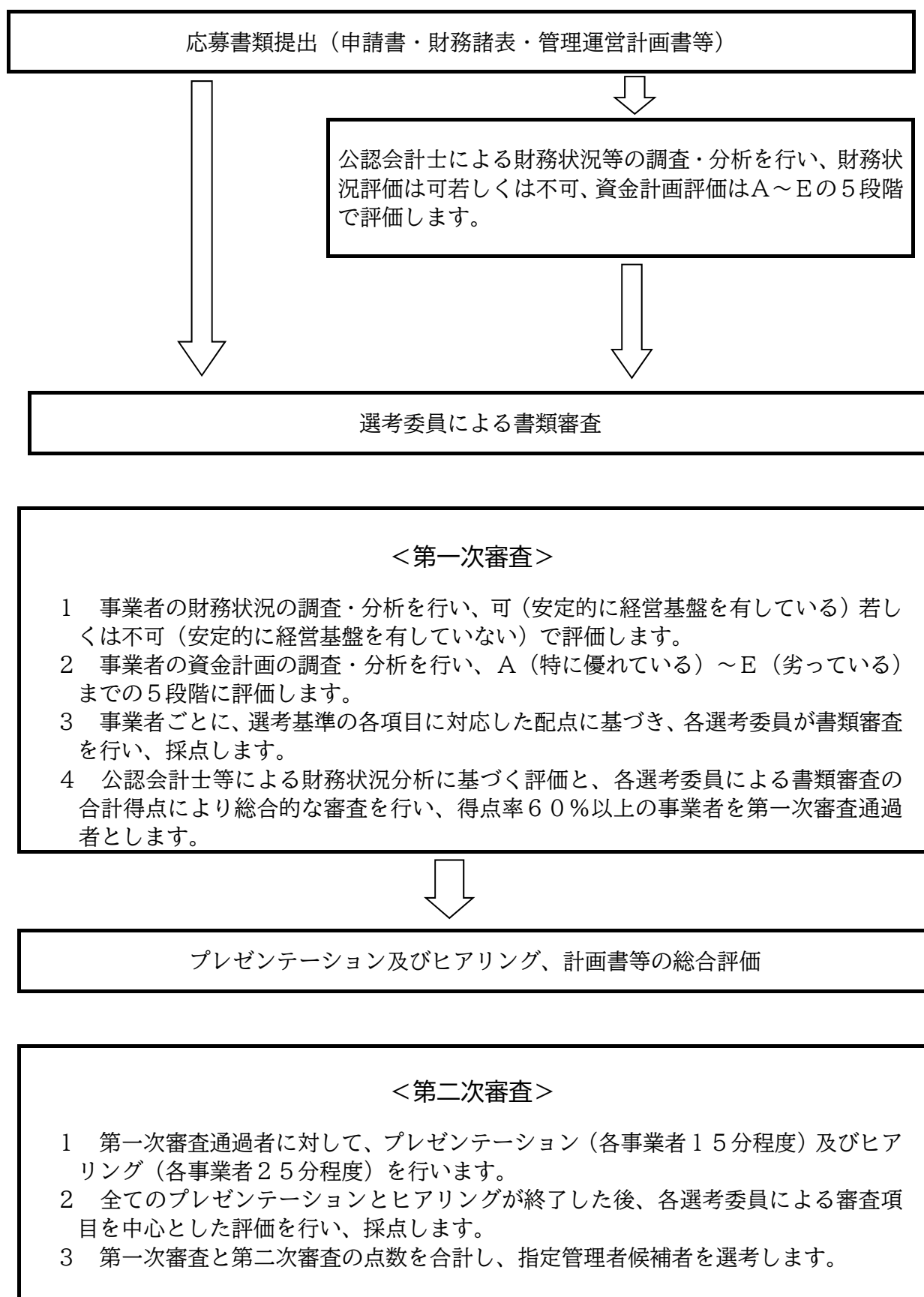
2 選考委員会の構成

委員長	今 村 昭 文	グリーンヒル法律特許事務所 弁護士
副委員長	富 田 慎 二	港区街づくり支援部長
委員	平 田 英 雄	東京都マンション管理士会 都心区支部 支部長
委員	野 崎 道 代	独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 住宅経営部 収納課長
委員	杉 浦 ひとみ	東京アドヴォカシー法律事務所 副所長 弁護士
委員	富 永 純	港区街づくり支援部建築課長
委員	奥 村 直 人	港区保健福祉支援部福祉施設整備担当課長

3 公認会計士

澤 田 尚 史	澤田公認会計士事務所
---------	------------

4 選考の進め方



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 令和4年10月14日(金) 14時～15時
場 所 港区役所9階 研修室
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

ア 公募要項説明会 令和4年10月27日(木)
イ 現地見学会 10月27日(木) 28日(金)
ウ 申請受付 10月20日(木)～令和5年1月19日(木)
エ 質問書受付 10月28日(金)～11月11日(金)
オ 質問への回答 11月25日(金)

(3) 第2回選考委員会(第一次審査)

日 時 令和5年2月9日(木) 14時～15時
場 所 港区役所9階 研修室
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 令和5年3月17日(金) 14時～15時25分
場 所 港区役所 912・913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	東急コミュニティー・東急セキュリティ共同事業体	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 株式会社東急コミュニティー内

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

各法人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

法人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 (1,400 点満点)
1	東急コミュニティー・東急セキュリティ共同事業体		B	1, 1 0 9
	株式会社東急コミュニティー	可		
	東急セキュリティ株式会社	可		

※ 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
東急コミュニティー・東急セキュリティ共同事業体	・全国、特別区において多くの公的住宅管理の実績があり、住宅との複合施設の管理運営実績も有している。 ・業務執行体制では、地域ごとの管理体制や職員研修の実施内容も詳細に示されている点が高く評価できる。 ・危機管理は、24時間365日対応であり、緊急時の迅速な対応が可能である。有識者、経験者が配置されており、連携体制がとれている。 ・個人情報保護の取組は、職員の個人情報保護士認定の取得や指導・教育、管理体制等に関する非常に具体的な提案があり、高く評価できる。 ・障害者、高齢者へのふれあいサポート、年6回の戸別訪問、子育て交流、コミュニティイベントの開催等の提案は、実現性が高く、高齢者、子育て層及び地域の支援につながる取組があり、評価できる。 ・災害発生時の対応と体制について、リスクの事前把握、災害情報をリアルタイムで取得できるシステムの活用、住民の防災訓練参加率向上の取組、自助共助の意識付としての避難地図の作成など、具体的な取組が示されている。一方で、障害者や高齢者に対する災害時の支援体制については確認が必要である。 ・再委託について、提出資料からは委託先選定理由が明確でないため、確認が必要である。

以上の点を総合的に勘案した結果、応募事業者を第一次審査通過者とししました。

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25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

選考委員ごとの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もとに順位付けしました。

順位	事業者の名称	総合点数 (2,100 点満点)	第一次審査点数 (1,400 点満点)	第二次審査点数 (700 点満点)
1	東急コミュニティー・東急セキュリティ共同事業体	1,609	1,109	500

(3) 選考経過

各委員が第一次審査通過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
東急コミュニティー・東急セキュリティ共同事業体	・施設の安全管理について、構成企業が警備業を専門業務とする事業者であり、24時間365日の緊急体制を構築可能な点が高く評価できる。 ・企業規模の大きさを生かした組織体制、職員の欠員リスクに対するバックアップ体制が構築され安定的な管理運営が可能である。 ・指定管理者事務所と防災センターの指揮命令系統が明確であり、防災センターへのサポート体制が構築されている。 ・企業規模が大きく、全国展開していることから、災害発生時においては他地区から応援支援が期待できる。 ・複合施設が多いという港区の特性を把握し、設置目的を十分に理解した上で施設運営を考えている点が評価できる。 ・プレゼンテーションは良くできており、質疑に対する受け答えからも十分な準備をしてきたことが感じられ、意欲が確認できた。

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、「東急コミュニティー・東急セキュリティ共同事業体」には、高い総合評価が与えられました。選考委員会の総意として、「東急コミュニティー・東急セキュリティ共同事業体」を港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者として選考します。