

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

令和5年7月7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	2
II	選考経過について	3
III	選考対象者について	6
IV	選考結果について	6
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、港区立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。

審査に当たっては、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、2事業者から応募があり、様々な提案を受けることができました。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、選考作業は困難を極めましたが、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の皆様には深く感謝するとともに、選ばれた事業者には、港区立高齢者集合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します。

令和5年7月7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 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

2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立高齢者集合住宅ピア白金	東京都港区白金一丁目 28 番 13 号
港区立高齢者集合住宅フィオーレ白金	東京都港区白金三丁目 10 番 11 号
港区立高齢者集合住宅はなみずき白金	東京都港区白金三丁目 3 番 3 号
港区立高齢者集合住宅はなみずき三田	東京都港区三田一丁目 11 番 14 号

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) 公営住宅の管理実績において、全国 54 契約、約 25 万戸の実績があり、また東京 23 区内の高齢者集合住宅・シルバーピア住宅についても 1,000 戸以上の管理実績があることから、高齢者集合住宅を適正に管理し、入居者の安全・安心な住生活を確保するための十分な知識とノウハウを有すると判断できます。
- (2) 月 1 回の入居者懇談会や、訪問及び電話によるふれあいサポートの実施等、高齢者の意向把握及び満足度向上に向けた具体的な提案がされています。
また、入居者対応窓口を利用者の利便性に配慮して港区内に設け、住宅内にもご意見箱を設置する等、積極的に入居者のご意見を伺う姿勢があります。意見や要望、苦情への対応について、30 分、2 時間、1 週間と、段階を踏んで具体的な期限を決めた対応方針を定めている点も評価できます。
- (3) 緊急時の対応・連絡体制において、受付窓口と設備緊急センターを活用し、24 時間 365 日の受付を行い、受付後は、生活協力員及び警備会社等との連携により、各住宅に原則 25 分以内に駆け付けることを可能としています。緊急事態発生時に備えたマニュアルは、地震や水害、火災といった様々な事態を想定しており、入居者の安全・安心な生活を守ることが期待できます。
- (4) 入居者間コミュニティーを醸成する方法として、マルシェの開催や、介護レクリエーションの実施といった、具体的な提案がされています。また、それらイベントについては近隣住民も参加できるものとしており、地域コミュニティーの活性化への意識も十分

に有していると判断できます。

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、第一次審査通過者として2事業者を選考しました。

(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。

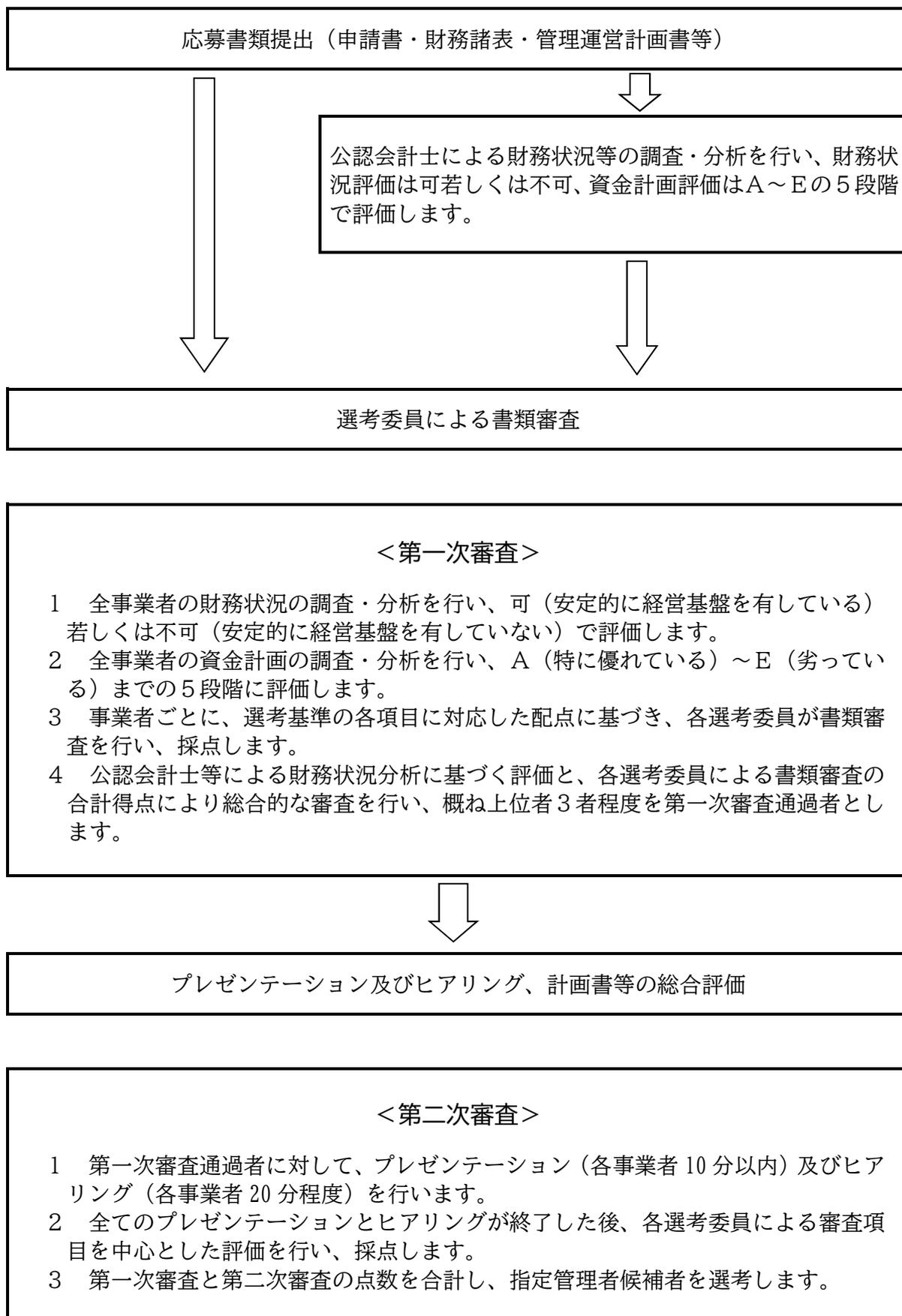
2 選考委員会の構成

委員長	岡本多喜子	明治学院大学 名誉教授
副委員長	湯川康生 (令和5年3月31日まで) 山本睦美 (令和5年4月1日から)	港区保健福祉支援部長
委員	小川陵介	一般財団法人 高齢者住宅財団専務理事
〃	種谷奈雄子	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 港支部 支部委員
〃	鳥羽美香	文京学院大学 人間学部 教授
〃	野上宏	港区保健福祉支援部 保健福祉課長
〃	富沢和可 (令和5年3月31日まで) 吉田誠 (令和5年4月1日から)	港区街づくり支援部 住宅課長

3 公認会計士

辰巳尚	たつみ会計事務所
-----	----------

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5年2月1日(水曜日) 午後2時から午後5時まで
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) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和5年2月27日(月曜日)
イ 現地見学会 3月9日(木曜日)
ウ 申請受付(第一次提出) 2月20日(月曜日)～5月19日(金曜日)
エ 質問書受付 2月28日(火曜日)～3月14日(火曜日)
オ 質問への回答 3月28日(火曜日)
カ 計画書類等受付(第二次提出) 2月20日(月曜日)～5月26日(金曜日)

(3) 第2回選考委員会(第一次審査)

日 時 令和5年6月27日(火曜日) 午前10時～正午
場 所 港区役所 914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 令和5年7月7日(金曜日) 午後6時～午後7時30分
場 所 港区役所 研修室
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
2	B事業者	

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

各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、運転資金調達の実現性、事業計画との整合性、経費見積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 (2,100点満点)
1	株式会社東急コミュニティー	可	C	1,495点
2	B事業者	可	A	1,351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	<ul style="list-style-type: none">・高齢者集合住宅の指定管理者業務においては、建物管理が最も重要な観点であり、その点について十分な実績と具体的な対応方針が示されていた。・緊急事態対応について、24時間365日の受付に加え、各住宅に原則25分以内に駆けつけると明記されており、安全性の確保という観点から評価できる。・高齢者への支援について、ふれあいサポートや介護レクリエーションの実施、健康相談ダイヤルの設置といった、住宅を基本とした高齢者支援の具体的な提案がされていた。
B事業者	<ul style="list-style-type: none">・高齢者相談センターとの連携や居宅訪問サービスの提案といった、高齢者支援に対する積極的な姿勢が見受けられた。・業務時間や担当者、シルバー人材センターの活用について分かりやすく記載されており、人員配置について具体的な提案がされていたため評価できる。・マルシェやモーニングコール等、高齢者を支援するための豊富な自主事業が提案されているが、有料サービスであることから、サービスに優劣が生まれてしまうことが危惧される。

以上の点を総合的に勘案して、採点集計表の順位のとおり上位2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2事業者がそれぞれ10分以内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分程度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	株式会社 東急コミュニティー	1,495点	971点	524点
2	B事業者	1,351点	899点	452点

(3) 選考経過

各委員が第一次審査通過2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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅管理実績が豊富で、安心して高齢者集合住宅の管理を任せられると判断した。 ・ 住宅管理と高齢者支援について、バランスよく綿密に考えられていた ・ 組織図が明確で、23区内でも幅広く公営住宅管理を行っていることから、問題なく業務を任せられると判断した。 ・ 安全管理の視点や、生活協力員との連携について具体的に計画に示されていた。 ・ マルシェや介護レクリエーションは積極的に複数回の開催をすることに期待したい。
B事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者支援について多くの事業提案がなされており、居住する高齢者にとって魅力的な事業者であると感じた。 ・ 高齢者支援に積極的な一方で、生活協力員との業務の住み分けが曖昧で、後々、生活協力員との連携が難しくなるのではと思った。 ・ 法人本部を中心に業務を行う体制や、運営する別施設との連携について、具体性に欠け、実現出来るのか疑問に感じる。 ・ 軽費老人ホームを類似施設として理解していることに不安を覚えた。

V 最終選考結果について

最終選考結果

選考基準に基づき最も高い総合評価を与えられるのは、「株式会社東急コミュニティー」です。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。