

**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**

平成 30 年 6 月 28 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	1
II	選考経過について	3
III	選考対象者について	5
IV	選考結果について	6
V	最終選考について	8

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並びに結果について報告するものです。

港区が定めた「指定管理者制度に関する基本的考え方」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な対応やコストの削減など、効果的で効率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、効果的・効率的に住宅及び共同施設の管理を行う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候補者は、1事業者からの応募にとどまったため、複数の事業者からの提案による比較ができないといったこともあり、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、特定公共賃貸住宅・区営住宅・区立住宅・区立障害者住宅の入居者サービスの更なる向上や安全・安心の確保に向け、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6月28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

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
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

	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) 平成35年度竣工予定	20	港南一丁目1番27号
2	シティハイツ港南	区営住宅	49	港南三丁目3番17号
		区立住宅	26	
		特定公共賃貸住宅	130	
3	シティハイツ竹芝	特定公共賃貸住宅	90	芝一丁目8番23号
		区立障害者住宅	15	
4	シティハイツ桂坂	区営住宅	20	高輪二丁目13番8号
		特定公共賃貸住宅	53	
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	シティハイツツツ木	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	59	高輪二丁目20番29号・30号
12	シティハイツ高輪	区立住宅	65	高輪一丁目16番25号
13	シティハイツ赤坂	区立住宅	56	赤坂四丁目18番13号
合計	13団地	区営住宅 特定公共賃貸住宅 区立住宅 区立障害者住宅	323 443 147 15	※建替中の特定公共 賃貸住宅の管理戸数 も計上しています。

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) 全国展開しており約21万戸に及ぶ公営住宅管理の豊富な経験と専門性の蓄積は、安定的な経営基盤のもと、これらの能力を活かすことで、指定管理者制度のねらいである民間事業者が持つノウハウを十分に活用できると判断できます。

(2) 障害者や高齢者など自力での避難が難しいケースを想定した災害時の個人情報の取扱いについて事前に区と協議することや、候補者支援のもと、自治会の方々が「みんなの避難地図」を作成することで、避難場所や避難経路の認識が広がり、災害発生時には候補者による避難誘導だけでなく、自助、共助による避難など入居者の安全確保が見込めるようになります。

この地図に基づく避難訓練の実施などの災害対応や、防犯力強化のため候補者が作成した「対犯力」パンフレットの配付に加え、振り込め詐欺防止の上映会の定期的な開催等、防災・防犯意識向上の啓発に努めることなどの提案は、入居者の安全・安心の確保という点で高く評価できます。

(3) 公営住宅が地域の住宅セーフティネットの役割を担っているという特性をよく理解した上で、障害者・高齢者・低所得者など配慮が必要な方への対応が提案されています。

単身高齢世帯や障害者住宅等の入居者に対して、個別訪問による声かけによって積極的にコミュニケーションを取りながら、入居者自身による対応が難しい電球交換や設備面の簡易補修も行い、日常的に郵便ポストや電気等のメーターの確認を実施するなど、高齢者や障害者への対応が多角的な視点から検討され評価できます。

(4) 候補者は、区内にある支店内に専任の部署を設け、管理センターを設置する4施設を核として地域ごとの群管理体制を整えることに加えて、独自の遠隔監視システムを設置することで24時間365日の緊急体制を構築することができるとしています。特に、エレベーターの緊急対応については、設備異常の確認方法や連絡手順などについても提案されていることから、緊急時の迅速な対応が期待できます。

また、管理センター職員による地域内の施設の巡回点検を行うことにより業務の効率化が図られるなど、特定公共賃貸住宅等13棟を一括管理するメリットを最大限に引き出していることも評価できます。

(5) 入居者対応においても、区内事務所、管理センターだけでなく候補者のカスタマーセンターで夜間を含む24時間365日体制により組織全体で入居者対応していることは評価できます。

Ⅱ 選考経過について

1 選考の方法

(1) 第一次審査

応募事業者から提出された申請書類及び計画書類について、財務会計書類、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、提案内容をもとにしたプレゼンテーションと、実際に現場全体を統括する責任者の候補者に対して住宅管理運営の意欲や緊急時の具体的な対応方法、入居者への関わり方等に関して質疑応答を行いました。

本審査では、提案内容の疑問点や施設運営について質問することにより、応募事業者の施設運営の姿勢や管理実績が急激に増加している中で組織としてどのように人員確保を図っているのか等、さらに具体的な評価を行うことができました。

そして第一次審査と第二次審査を合わせた総合評価により、最終的な指定管理者候補者を選考しました。

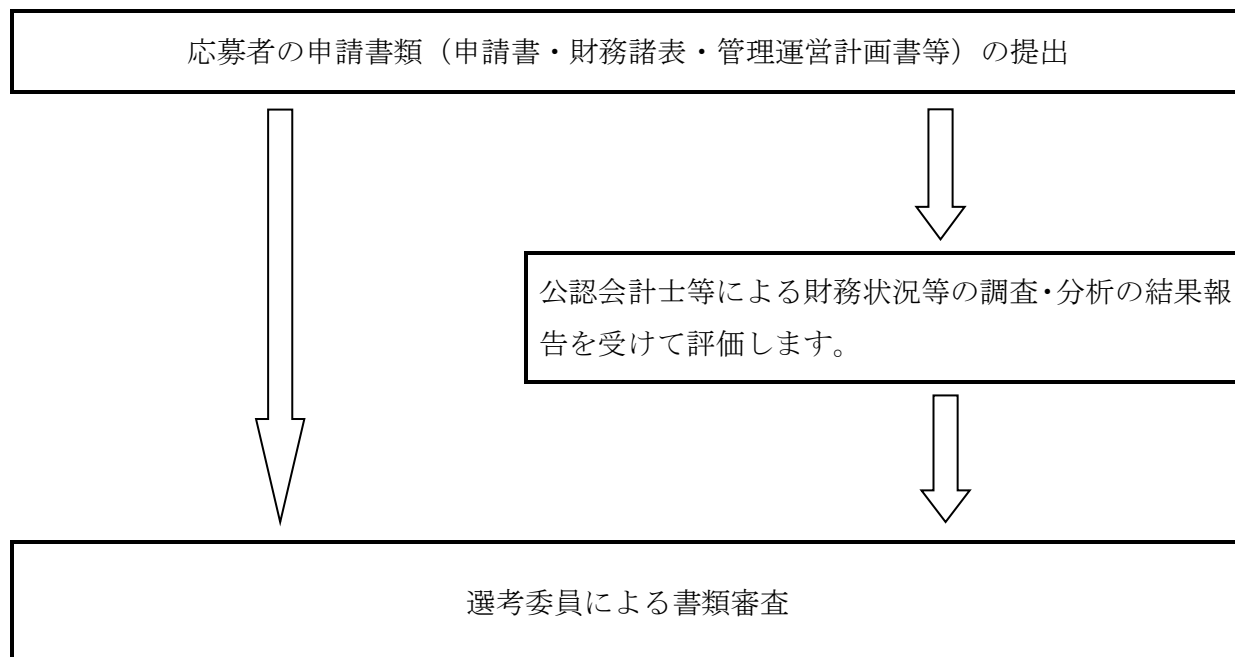
2 選考委員会の構成

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	野澤 靖弘	港区街づくり支援部長
委員	池原 毅和	東京アドヴォカシー法律事務所 弁護士
〃	平田 英雄	東京都マンション管理士会 都心区支部長
〃	佐藤 浩一	UR都市機構 東日本賃貸住宅本部 住宅経営部管理企画課長
〃	小笹 美由紀	港区保健福祉支援部福祉施設整備担当課長
〃	瀧澤 真一	港区街づくり支援部建築課長

3 公認会計士

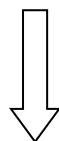
澤田 尚史	澤田公認会計士事務所
-------	------------

4 選考の進め方



<第一次審査>

- 1 公認会計士による事業者の財務状況分析を行い、安定的に経営基盤を有しているか確認します。さらに、資金計画についてA（特に優れている）からE（劣っている）までの5段階に評価します。
- 2 事業者からの計画書類をもとに、審査項目ごとの審査の視点を考慮して、各選考委員が書類審査を行い、採点します。
- 3 公認会計士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、第一次審査通過者とするか決定します。



プレゼンテーション及びヒアリング、計画書類等の総合評価

<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（15分）及び質疑応答（20分程度）を行います。
- 2 プレゼンテーションと質疑応答が終了した後、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、指定管理者候補者とするか決定します。

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5日（木曜日） 午後2時00分～3時20分
場 所 港区役所 915会議室
議 題 (1) 委員の委嘱について
(2) 指定管理者の公募要項について
(3) 指定管理者候補者の選考方法について

(2) 公募手続き

- ① 公募要項説明会 平成30年4月19日（木曜日）
② 施設見学会 4月19日（木曜日）
③ 質問書受付 4月20日（金曜日）～4月27日（金曜日）
④ 質問への回答 5月16日（水曜日）
⑤ 申請受付 5月16日（水曜日）～5月24日（木曜日）

(3) 第2回選考委員会（第一次審査）

- 日 時 平成30年6月15日（金曜日） 午前10時00分～11時00分
場 所 港区役所 912会議室
議 題 (1) 財務状況分析及び資金計画分析の報告
(2) 第一次審査について
(3) 第一次審査通過者の決定について

(4) 第3回選考委員会（第二次審査）

- 日 時 平成30年6月28日（木曜日） 午後1時30分～2時50分
場 所 港区役所 915会議室
議 題 (1) 第二次審査（プレゼンテーション及び質疑応答）
(2) 指定管理者候補者の決定について

Ⅲ 選考対象者について

	応募事業者の名称	所在地
A社	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

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

公認会計士により、財務状況調査分析報告書に基づき説明がありました。

① 財務状況分析

応募事業者から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、資金分析、リスク要因などについて、安定的に経営基盤を有していることを確認しました。

② 資金計画分析

応募事業者から提出された資金計画書を基に、資金・収支計画書の正確性、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、経費見積りの妥当性、人件費水準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

選考委員ごとに評価した得点を合計し、全委員の採点した得点の合計による選考を実施しました。

	応募事業者の名称	財務状況分析	資金計画分析	合計点数 (1,050点満点)
A社	株式会社 東急コミュニティー	可	B	803

※ 財務状況分析

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

※ 資金計画分析

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。

応募事業者の名称	委員の意見
株式会社 東急コミュニティー	<ul style="list-style-type: none">・指定管理者事務所、管理センターだけでなく事業者のカスタマーセンターで夜間を含む24時間365日体制により組織全体で入居者対応していることは評価できる。・関東だけでなく全国展開での公営住宅関係の管理業務の実績を持っていることは評価できる。・入居者のコミュニケーションづくりを目的としたレクリエーション会など、入居者に向けた充実したサービスが提案されていることも評価できる。・エレベーターの緊急対応について、詳細に特記していることから、緊急時の迅速な対応が期待でき、十分評価できる。・入居者の安全対策について、消防署等の関係機関との連携した訓練の実施については評価できるが、訓練の実施によるコミュニティの形成が提言されているものの具体的な取組が示されていない。・財務状況評価で安全性のうち流動比率の項目だけが、やや低い点について確認したところ、従来からの評価基準によるものであることから、低めとなるが問題はないことを確認した。

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

第一次選考通過事業者から15分のプレゼンテーションを行った後、計画書類及びプレゼンテーションの内容に基づき20分の質疑応答を行い、選考基準により審査しました。

(2) 集計結果

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

	応募事業者の名称	総合得点 (1,610点満点)	第一次審査得点 (1,050点満点)	第二次審査得点 (560点満点)
A社	株式会社 東急コミュニティー	1,229	803	426

(3) 選考経過

各委員が、第一次選考通過者の計画書類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。

応募事業者の名称	委員の意見
株式会社 東急コミュニティー	<ul style="list-style-type: none">・関東だけでなく全国展開での公営住宅関係の管理業務の実績を持っており、安定感がある。・管理実績から他の公営住宅等での取組で、評価できるものは港区に取り入れていくことが期待できる。・区内にある支店内に専任の部署を設け、管理センターを設置する4施設を核として地域ごとの群管理体制に加え、独自の遠隔監視システムの設置やカスタマーセンターでの入居者対応など、24時間365日の緊急体制を構築することが可能であることは評価できる。・公営住宅管理戸数が、平成27年は、97,000戸余りで、平成30年が21万戸余りと倍増している中、職員体制に不安要因もあるが、事業者独自の研修施設を有するなど人材育成の体制が整うなど評価できる。・安全管理については、特段工夫されている部分は見られない点は少し気になるが、問題になるようなことはない。・プレゼンテーション及び質疑応答で、書類審査では分かりづらかったことも明らかになった。

V 最終選考について

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、高い総合評価が与えられました。

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。