

目黒区営住宅等指定管理者制度実施方針

1 本方針の位置づけ

目黒区営住宅、目黒区立区民住宅、目黒区三田地区整備事業住宅、及び目黒区従前居住者用住宅（以下「区営住宅等」という。）については、平成18年4月に「住民サービスの向上」と「経費の効率的な活用」を図ること等を目的として、指定管理者制度を導入し運営管理を行っており、令和6年3月末で指定期間が終了する。

本方針は、令和5年4月1日付けで改正された「指定管理者制度活用の基本方針」に基づき、次期指定管理者候補者の選定にあたっての選定方法・指定手続き等について、基本的事項をまとめたものである。

なお、これまで三田フレンズの建物（共用部分）の管理は、三田地区駐車場の運営管理を行う指定管理者が行っていたが、令和6年3月末で三田地区駐車場を廃止するため、三田フレンズが住宅機能を中心とした建物であることを踏まえ、三田フレンズの建物（共用部分）の管理について、区営住宅等を管理する指定管理者の管理業務に含め、次期指定管理者を選定する。

2 施設の概要

(1) 施設の名称及び所在地等（別紙1のとおり）

19団地（同一建物内3種の住宅を含む。） 614戸

(2) 設置目的

ア 目黒区営住宅

住宅に困窮する低額所得者に対して低額な使用料で住宅を使用させることにより、その生活の安定と福祉の増進を図る。

イ 目黒区立区民住宅

中堅所得者に対して住宅を提供することにより、その生活の安定と福祉の増進を図るとともに、区民の定住化に資する。

ウ 目黒区三田地区整備事業住宅（三田フレンズ内）

三田地区において、道路整備事業の施行に伴い住宅を失うことにより住宅に困窮すると認められる者及び市街地整備事業の施行に伴い住宅の建替えのための仮住居が必要となる者に対して住宅を提供する。

エ 目黒区従前居住者用住宅

整備事業の施行に伴い住宅を失うこと等により、住宅に困窮すると認められる者に対して住宅を提供する。

3 選定に関する基本的事項

(1) 対象施設

ア 目黒区営住宅	15団地	595戸
イ 目黒区立区民住宅	2団地	6戸
ウ 目黒区三田地区整備事業住宅	1団地	7戸
エ 目黒区従前居住者用住宅	1団地	6戸
オ 三田フレンズ（共用部分）		

なお、指定期間内に対象施設の増減があった場合は、協議する。

(2) 管理の単位

施設運営の効果的・効率的な運営を図るため、上記「(1) 対象施設」の住宅等を一括して管理する。

(3) 選定方法

制度の趣旨を生かし、公募とする。

区営住宅等として業務内容や管理の基準を具体的に定めた募集要項を作成する。

(4) 選定のための評価基準

指定管理者の選定にあたっては、「住民サービスの向上」と「経費の効率的な活用」の面から、総合的に評価する。評価項目としては、以下のとおりとし、各項目の細目やその他必要な項目については、選定評価組織において設定する。

ア サービスに関する事項

(ア)施設の効用を最大限に発揮させる内容になっているか。

(イ)すべての利用者の平等な利用の確保が図られるか。

(ウ)入居者の声を反映する仕組みとなっているか。

(エ)被雇用者の技術や接遇等の向上を図るための研修体制が整っているか。

イ 経営能力等に関する事項

(ア)管理を安定的に遂行する物的・人的能力があるか。

(管理経営のノウハウ、同種業務の実績、資格者登録の有無、必要な資材等の整備状況など)

(イ)個人情報を適切に管理できるか。

(ウ)情報公開に対して適切に対応できるか。

(エ)安全管理が適切に行われるか。

(オ)環境に配慮する積極的な姿勢があり、取組は適切か。

ウ 管理運営費に関する事項

(ア)管理経費の効率化が図られるか。

(5) 選定評価組織

「都市整備施設指定管理者選定評価委員会」(以下「選定評価委員会」という。)において、選定評価を行う。選定評価委員会は、学識経験者等外部の委員を含む構成員とし、今回指定期間を更新する都市整備部所管の施設を一括して評価する。

(6) 評価・選定の手順

選定にあたっては、指定管理者募集要項による応募資格を有するものに対して、選定評価委員会において第一次評価(書類審査)を行い、その通過者に対して第二次評価(プレゼンテーション及び質疑)を行う。

区長は、選定評価委員会の報告を受け、第1位及び第2位指定管理者候補者を決定する。また、区長は指定管理者候補者として議会に指定の議案を提出し、議会の議決を経た上で、指定管理者が決定される。

(7) 選定評価過程情報の取り扱い

選定評価にあたって、募集要項及び評価基準は公募時に公表する。また、選定の結果については、

評価結果及びその理由を、選定評価組織の構成員を含め公表する。

4 指定手続き等に関する基本的事項

(1) 管理業務の範囲

目黒区営住宅等各住宅の条例で定める管理業務を基本とする。

管理業務の範囲は共通で次のとおりとする。

ア 住宅及び共同施設の保全、修繕及び改良(区長が指定したものに限る。)に関する業務

イ 住宅及び共同施設の適正な使用の確保に関する業務

ウ 前二号に掲げるもののほか、区長が必要であると認める業務

なお、条例で定める管理業務に加え、三田フレンズ、及び区民住宅(東が丘一丁目住宅)と危機管理宿舍の共用部分の施設管理を含む(基本協定書で定める)。

(2) 指定期間

区民サービスの安定及び向上を図るとともに、指定管理者の運営のノウハウを活用し一定の成果を得ていくため、「指定管理者制度活用の基本方針」に基づき指定期間は5年(令和6年4月1日から令和11年3月31日まで)とする。

(3) 個人情報の保護

個人情報の保護に関する法律及び目黒区個人情報の保護に関する法律施行条例に基づき、覚書等により個人情報の保護を図る。併せて指定管理者は個人情報の取り扱いに関する規定を作成し、個人情報の保護を図る。

(4) 利用料金制

採用しない。

(5) 標準経費

管理経費の効率化の判断基準となる標準経費を積算する。標準経費には、工事費、修繕費等精算対象となる経費を除き、人件費、事務費等施設を管理する上で必要な経費が含まれる。公募にあたっては、「参考経費」として示す。

(6) 指定管理者の継続的な評価

指定管理者による管理の実施状況を評価するため、毎年、指定管理者から、事業報告書を提出するとともに、入居者の満足度等に関するアンケート等を実施する。指定管理者から提出された事業報告書及び入居者アンケート等に基づき、「都市整備施設指定管理者運営評価委員会」で、管理運営状況を継続的に評価する。

5 兼業の禁止

指定管理者による公の施設の管理は、地方公共団体からの管理権限の委任により、当該地方公共団体に代わって行うものであるため、地方自治法第92条の2及び第142条(同条を準用する場合を含む)並びに第180条の5第6項で規定する議員及び長(副区長へ準用)並びに行政委員会(以下、「議員等」という。)に対する兼業禁止規定は適用されない。

しかし、指定管理者の選定は公正を期さなければならないことから、区営住宅等の条例において、議員等の兼業を禁止している。

6 今後のスケジュール

- ・募集要項の配布 令和5年7月中旬から下旬
- ・質問票の受付 7月中旬
- ・質問票の回答 8月上旬
- ・申請書の受付 8月上旬から中旬
- ・第一次評価（書類審査） 10月上旬
- ・第一次評価結果の通知 10月上旬
- ・第二次評価（プレゼンテーション及び質疑応答） 10月中旬
- ・選定結果の通知 10月下旬
- ・仮協定の締結 10月下旬
- ・指定議案の提出 11月
- ・指定管理者の指定 12月以降
- 選定結果の公表、引継ぎ
- ・協定の締結 令和6年4月1日
- ・管理の開始 令和6年4月1日から

施設の名称及び所在地等一覧（令和5年4月1日現在）

目黒区営住宅

名称	所在地	建築年 移管年 改善年	構造 階	棟 数	間取 り	戸 数	専用面積	敷地	集会室
上目黒四丁目 アパート	上目黒 4-38-1 他	S52年 H3年 H18・19年	鉄筋 3階	3	3DK	45	51.04 m ²	3,697 m ²	36.39 m ²
中町一丁目 アパート	中町 1-4-1	S54年 H3年 H26年	鉄筋 3階	1	1K 3DK	12 18	27.06 m ² 54.27 m ²	1,910 m ²	38.50 m ²
東が丘一丁目 アパート	東が丘 1-16-10	S61年 H3年 —	鉄筋 3階	1	3DK	6 12	55.81 m ² 61.53 m ²	2,076 m ²	40.00 m ²
碑文谷四丁目 アパート	碑文谷 4-9-1	S52年 H5年 —	鉄筋 3階	1	3DK	21	50.14 m ²	2,195 m ²	—
八雲五丁目 アパート	八雲 5-8-20 他	S56年 H6年 —	鉄筋 3階	2	3DK	6 27	48.12 m ² 55.92 m ²	3,207 m ²	38.50 m ²
下目黒五丁目 アパート	下目黒 5-11-10	S62年 H7年 —	鉄筋 3階	1	3DK	11	61.53 m ²	1,515 m ²	—
南一丁目 アパート	南 1-11-1.2	S45年 H11年 —	鉄筋 4・5階	2	2DK 3DK	40 50	33.48 m ² 36.46 m ²	4,417 m ²	38.50 m ²
青葉台二丁目 アパート	青葉台 2-1-19	S59年 H16年 —	鉄筋 3階	2	3DK	6 18	55.81 m ² 61.53 m ²	3,004 m ²	38.5 m ²
目黒本町四丁 目アパート	目黒本町 4-15-19	H16年 H14年 —	鉄筋 5階	1	1DK 2DK 3DK	6 7 7	34.57 m ² ～ 66.90 m ²	572 m ²	30.49 m ²
東が丘一丁目 第2アパート	東が丘 1-31-1 他	S63年 H20年 —	鉄筋 4階	2	3DK	48	55.81 m ² ～63.28 m ²	4,846 m ²	38.50 m ²
上目黒一丁目 アパート	上目黒 1-26-2	H21年 H12年 —	鉄筋 13階	1	1DK 2DK 3DK	22 32 9	38.15 m ² ～64.41 m ²	419 m ²	94.84 m ²
青葉台一丁目 アパート	青葉台 1-6-48	H21年 H19年 —	鉄筋 4階	3	1DK 2DK 3DK	46 22 12	36.70 m ² ～62.15 m ²	4,131 m ²	113.87 m ²
清水町アパー ト	目黒本町 2-20-4	H24年 H9年 —	鉄筋 5階	2	1DK 2DK 3DK	36 20 9	35.40 m ² ～ 61.91 m ²	2,694 m ²	57.31 m ²
碑文谷アパー ト	碑文谷 2-7-8	H27年 H25年 —	鉄筋 4階	1	1DK 2DK 3DK	21 12 4	32.41 m ² ～ 61.02 m ²	1,518 m ²	65.72 m ²
三田一丁目ア パート	三田 1-11-26	H7年 (H25 従前住 宅から転用)	鉄筋 6階	1	2DK 3DK	2 8	45.04 m ² 63.15 m ²	三田フレ ンズ内	—
計 15 団地				24		595			

※ 各団地内共同施設、外構及び植栽を含む。

目 黒 区 立 区 民 住 宅

名称	所在地	建築年	構造階	間取り	戸数	専用面積	所有形態	備考
東が丘一丁目	東が丘 1-6-4	H7年	鉄筋 3階	3DK	4	60.03 m ²	区有	福祉従事者2戸含 ※3階は、危機管理 管理宿舎（管理対象外） ただし、共用部分は 管理対象
三田一丁目	三田 1-11-26	H7年	鉄筋 6階	3DK	2	63.15 m ²	区有	三田フレンズ内
計 2 団地					6			

※ 各団地内共同施設、外構を含む。

三 田 地 区 整 備 事 業 住 宅

名称	所在地	建築年	構造階	間取り	戸数	専用面積	備考
三田地区整備事業住宅	三田 1-11-26	H7年	鉄筋 6階	1DK	1	32.53 m ²	三田フレンズ内
				2DK	4	43.94～45.03 m ²	
				3DK	2	63.15 m ²	

従 前 居 住 者 用 住 宅

名称	所在地	建築年	構造階	間取り	戸数	専用面積	備考
ホーム月光原	目黒本町 5-17-15	H12年	鉄筋 3階	2DK	6	47.4 m ²	

※ 団地内共同施設、外構及び植栽を含む。

三 田 フ レ ン ズ

名 称	三田フレンズ		
所在地	目黒区三田一丁目11番26号		
敷地面積	1,551.85 m ²		
建築面積	693.34 m ²		
延床面積	5,294.46 m ²		
建築構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造(1～2階部) 地下2階・地上6階(塔屋付)		
構成施設	整備事業住宅(3階～6階)	7戸	管理対象は共用部分及び共同設備
	区営住宅、区民住宅(3階～6階)	12戸	
	高齢者福祉住宅(2階～6階)	17戸	
	住区センター施設(地下1階・2階)	3室 370.22 m ²	
	街づくり活動室(地下1階)	1室 169.54 m ²	
	備蓄倉庫(地下1階)	84.46 m ²	
	保育施設(1階・地下1階)	326.05 m ²	
	駐車場(1階) ※駐車場運営は令和6年3月末にて 廃止。	機械式34台	
竣 工	平成7年2月6日		