

目黒区営住宅等の指定管理者の指定について

目黒区営住宅等について指定管理者の公募を行った結果、1団体から申請があり、都市整備施設指定管理者選定評価委員会での選定結果をもとに、以下のとおり指定管理者を指定する。

1 指定管理者の概要

(1) 施設の名称 (別紙1)

- | | |
|------------|-----------------|
| ア 目黒区営住宅 | ウ 目黒区三田地区整備事業住宅 |
| イ 目黒区立区民住宅 | エ 目黒区従前居住者用住宅 |

(2) 指定する団体

東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
株式会社東急コミュニティー

(3) 指定の期間

令和6年4月1日～令和11年3月31日(5年間)

2 募集結果

(1) 募集期間 令和5年7月18日(火)～8月16日(水)(書類配布期間含む)

(2) 応募者 1団体

株式会社 東急コミュニティー

3 選定方法

「都市整備施設指定管理者選定評価委員会設置要綱」に基づき設置された都市整備施設指定管理者選定評価委員会(別表)で、第一次評価(提出された事業計画書等をあらかじめ定めた基準に基づき評価)及び第二次評価(プレゼンテーション及び質疑応答)を行った。

4 選定の概要

(1) 評価基準

○ 第一次評価

評価項目	内容	配点 (委員1人当たり)
1 サービスに関する事項	(1) 施設の効用を最大限に発揮させる内容になっているか。 (2) すべての利用者の平等な利用の確保が図られるか。 (3) 入居者の声を反映する仕組みとなっているか。 (4) 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。	60
2 経営能力等に関する事項	(1) 管理を安定的に遂行する物的、人的能力があるか。(管理運営のノウハウ、同種業務の実績、資格登録の有無、必要な資材等の整備状況など) (2) 個人情報を適切に管理できるか。 (3) 情報公開に対して適切に対応ができるか。 (4) 安全管理が適切に行われるか。 (5) 環境に配慮する積極的な姿勢があり、取組は適切か。	60
計		120
3 管理運営費に関する事項	区の提示した参考金額(一般管理経費と計画修繕業務等にかかる諸経費の合計額)に対する縮減率1%につき0.5ポイントを加点する。ただし上限を7ポイントとする。	

○ 第二次評価

評価項目	配点 (委員1人当たり)
1 プレゼンテーション及び質疑に係る事項	15
2 総合評価	10
計	25

(2) 評価結果 (内訳は別紙2参照)

評価項目	団体	株式会社東急コミュニティー
	配点	

○ 第一次評価

1 サービスに関する事項 @60点×4人	240	182
2 経営能力等に関する事項 @60点×4人	240	198
3 管理運営経費の効率化 (提案額、単位；千円) @7点×4人 <参考金額 34,559千円>	28	0 (34,524千円)
一次評価得点合計 1 + 2 + 3	508	380
400点 (100点換算×4人) 換算による計=X	400	301

○ 第二次評価

二次評価得点=Y @25点×4人	100	79
総合得点 (X+Y)	500	380

(3) 選定理由

選定された団体は、第一次評価において、サービスに関する事項及び経営能力等について高く評価され、この中でも特に運営方針、業務実績等の管理を安定的に遂行する能力及び危機管理体制において、高い評価を得た。

また、第二次評価においても、総合的に指定管理者としてふさわしいとの評価を得た。

については、第一次評価と第二次評価の結果を総合的に判断し、この団体を区営住宅等の管理業務を遂行できる能力を有する団体として指定管理者候補者に選定した。

(別表) 都市整備施設指定管理者選定評価委員会構成 (敬称略)

	氏名	備考
委員長	佐々木 泰	中小企業診断士
副委員長	北村 聡子	弁護士
委員	西村 亮彦	大学准教授
委員	清水 俊哉	都市整備部長兼務街づくり推進部長

以 上

指定管理対象施設一覧

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	目黒区従前 居住者用住宅
目黒区営上目黒四丁目アパート	目黒区立東が丘一丁目住宅	目黒区三田地区整備事業住宅	目黒区ホーム月光原
目黒区営中町一丁目アパート	目黒区立三田一丁目住宅		
目黒区営東が丘一丁目アパート			
目黒区営碑文谷四丁目アパート			
目黒区営八雲五丁目アパート			
目黒区営下目黒五丁目アパート			
目黒区営南一丁目アパート			
目黒区営青葉台二丁目アパート			
目黒区営目黒本町四丁目アパート			
目黒区営東が丘一丁目第2アパート			
目黒区営上目黒一丁目アパート			
目黒区営青葉台一丁目アパート			
目黒区営清水町アパート			
目黒区営碑文谷アパート			
目黒区営三田一丁目アパート			

選定評価総括表(区営住宅等)

別紙2

第1次評価		細目	配点	団体	
1 サービス に関する 事項	(1)	① 施設の設置目的に沿った適切な運営方針か	20	17	
		② 管理運営体制、有資格者の確保が適切か	20	15	
		③ 具体的な管理業務は、適切かつ効率的か	40	28	
		④ サービスの水準の確保ができるか	20	16	
		⑤ 入居者等へのサービス向上策があるか	40	32	
	(2)	① 公平公正な入居者対応ノウハウや体制はあるか	20	15	
		② 社会的弱者へ合理的配慮など平等な利用はできるか	20	14	
	(3)	① ニーズ把握と活用のノウハウはあるか	20	14	
		② トラブル、苦情処理は適切に対応できるか	20	16	
	(4)	① 研修体制の確立と知識定着への支援	20	15	
	2 経営能力 等に関する 事項	(1)	① 団体の経営状況は健全か	40	34
			② 団体の同種業務の実績はあるか	20	20
			③ 区内事業者を活用する姿勢はあるか	20	17
(2)		① 個人情報のセキュリティ対策は適切か	40	32	
		② 個人情報保護の研修体制の確立と知識定着への支援	20	15	
(3)		① 情報公開に適切に対応できる体制にあるか	20	16	
(4)		① 危機管理方針、体制はあるか	40	34	
		② 危機発生防止対策は適切か	20	15	
(5)		① 環境配慮した取組の考え方があり、対応策は適切か	20	15	
3 管理運営 費に関する 事項	(1)	① 管理経費の削減が図られているか	28	0	
第1次評価点 計			508	380	
第1次評価点(400点満点に換算) (A)			400	301	
第2次評価		細目	配点	団体	
プレゼン テーション・ 質疑に係る 事項	①	事業の実施に対するビジョン	20	16	
	②	施設の効用が最大限発揮される提案	20	15	
	③	質疑に対する熱意・意欲ある回答	20	16	
総合評価	①	指定管理者としてふさわしいか	40	32	
第2次評価点 (B)			100	79	
総合得点(A+B)			500	380	