

平成28年12月9日

指定管理者の指定について（練馬区営平和台三丁目アパート等）

1 内容

地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定に基づき、練馬区営平和台三丁目アパートほか19施設の指定管理者をつぎのとおり指定する。

2 施設概要

練馬区営住宅一覧のとおり

3 指定管理者

(1) 団体の名称

東京都住宅供給公社

(2) 所在地

東京都渋谷区神宮前五丁目53番67号

(3) 代表者

理事長 安井 順一

4 指定の期間

平成29年4月1日から平成34年3月31日まで（5年間）

5 選定の経過

平成28年4月18日 第1回指定管理者選定小委員会

（業務の範囲、利用料金制の採否、応募資格、評価項目・評価基準、指定の期間の審議、モニタリングチェックシートに基づく最終総合評価）

5月18日 平成28年度第1回指定管理者選定委員会

	(業務の範囲、利用料金制の採否、応募資格、評価項目・評価基準、指定期間の審議結果の報告、モニタリングチェックシートに基づく最終総合評価)
6月24日	第2回指定管理者選定小委員会 (企画提案書作成要項の審議)
7月20日	企画提案書作成要項配付・説明(団体を特定して実施)
8月12日	企画提案書受付
8月31日	経営診断委託
9月15日	第3回指定管理者選定小委員会 (プレゼンテーションおよびヒアリングの実施、申請団体の評価、採点)
11月10日	平成28年度第2回指定管理者選定委員会 (申請団体の審査、指定管理者候補の決定)

6 選定の理由

選定に当たっては、申請団体の企画提案書、プレゼンテーションの内容、経営診断その他提出書類等を評価した結果、入居者への安全・安心な住まいの提供が期待できること、公営住宅の使命を理解し、都営住宅や区営住宅等の管理を適正に実施していること等の理由により、東京都住宅供給公社が練馬区営平和台三丁目アパートほか19施設を運営するにふさわしいと判断した。評価項目ごとの評価内容はつぎのとおりである。(審査結果は、別表のとおり)

なお、指定管理者選定委員会および指定管理者選定小委員会では、有識者委員を加えて評価を行った。

(1) 団体の安定性・継続性

東京都住宅供給公社は、東京都が100パーセント出資している法人であり、都営住宅の受託管理等、東京都の住宅政策の一翼を担っている。

自己資本に対する利益率は劣っているものの、売上げに占める利益率は高く、経常収支比率も優れていることから、経営は安定している。また、財務面では、社債発行により長期的視点に立った安定的で有利な資金を市場から調達しており、

信頼性の高い法人であることが認められる。

したがって、総合的には、良好な経営状態である。

(2) 団体運営の透明性・公正性

個人情報保護に関する規程および東京都の情報公開条例に準じた「東京都住宅供給公社情報公開要綱」が整備されている。

システム対策や誤作業リスク・人為的ミスの排除等の「個人情報事故防止総合対策」を策定し、情報管理の徹底を図っている。

「東京都住宅供給公社情報公開要綱」に基づき、公開請求に対しては原則、文書を公開し、団体の透明性や公平性を確保するとともに、ホームページ上で事業実績、入札・契約情報や財務評価を積極的に公開している。

(3) 団体運営における法令等の遵守状況

給与規程や就業規則等を整備し、「コンプライアンス基本方針」および「コンプライアンス行動指針」に基づくコンプライアンス相談窓口を設置している。職員等のコンプライアンスに関する必要な教育を実施し、コンプライアンスを担当する最高責任者を置くなど法令を遵守し適正かつ公正な業務を遂行している。

また、理事長と監事は東京都知事が任命するなど理事会・役員会の構成は適正であり、理事会・役員会は定期的を開催されている。

(4) 運営実績

都営・区営住宅および公社賃貸住宅の約35万戸の住宅を適切に管理している実績があり、公営住宅法をはじめ各種法令に精通し、大規模改修工事、ペアリフォーム工事から住戸の緊急工事までの確かつ迅速な対応を取っていることから、公営住宅の管理体制および管理能力は高いと評価できる。

(5) 効率的運営・効率化への取組

都営住宅等と併せて工事等を発注するなどのスケールメリットを生かし費用の低減を図っている。また、計画修繕工事は原則的に一般競争入札で施工者を選定し、工事費用の低減を図っている。

(6) 受託への熱意・意欲

これまでの区営住宅管理業務の実績を踏まえ、区の住宅施策および入居者の安全安心な住まいの提供を実現しようとするなど熱意がある。また、区営住宅施設

の有効活用策を検討することへの意欲がある。

(7) 施設管理の安全性への配慮

安全性・快適性の維持を目標にした日常生活に密着した設備の保守・点検に加え、24時間365日体制をとり、夜間・休日の修繕等の要望に対する対応を実現し、事故等に対する緊急時の連絡体制が整えられている。

(8) 施設管理運営体制

事務職員、建築・電気・設備等の技術職員等、豊富な人材と長年培った実績による施設管理運営体制が整っている。維持保全業務については、専門業者による保守点検および工事について職員による履行状況の確認を徹底して行うなど、施設の安全確保を図っている。また、法定点検にとどまらず、練馬区営住宅長寿命化計画に基づき、対象建物を3年間の経過観察により、劣化状況を調査した上で、翌年度の修繕計画を提案し、適切な維持管理に取り組んでいる。

(9) 利用者への対応（接遇を含む。）

入居者等に接する機会をもつ職員等を対象に、実践的な接遇研修を実施し、接遇向上を図っている。とりわけ高齢者、障害者、ひとり親世帯に対する配慮を重視しており、各種研修を実施している。

また、その効果測定として、窓口センター来訪者に対し、職員等の接遇評価を中心としたアンケート調査を実施し、分析した調査結果を更なる向上に役立てている。

(10) 職員の育成

年間研修計画を策定し、接遇、人権問題、公営住宅法等の必要法令等、各種工事等の専門業務研修を実施し、職員の能力開発・人材育成に努めている。

(11) 団体の理念・姿勢

「お客様に喜ばれ、地域に喜ばれることが、私たちの喜びです。」の言葉を経営の基本理念とし、安全安心で喜ばれる住まいとサービスの提供を通じて、入居者や地域社会等の信頼と期待に応えられるよう努めている。

(12) 区民雇用の促進・区内事業者の活用

一般修繕や空き家修繕等においては、区内事業者に優先発注するなど、積極的に区内事業者を活用しようとする姿勢が見られる。

(13) 区内事業者か否か

区内事業者ではない。

(14) 施設管理における柔軟かつ迅速な対応

事故発生時の迅速で適切な対応を期するため、「火災等の事故対応マニュアル」
「営繕工事等の事故発生時の連絡体制」を整備している。

また、災害時等に備え、「災害対策要綱」を整備し、速やかな住宅管理サービスの提供や災害復旧等を行うための事業継続計画を作成しており、被災状況等の確認・報告を行うとともに、被災者の対応や被害の拡大防止に当たるとしている。

練馬区営住宅一覧

	名称	位置	戸数
1	練馬区営平和台三丁目アパート	東京都練馬区平和台三丁目13番1号	21戸
2	練馬区営平和台三丁目第二アパート	東京都練馬区平和台三丁目16番1号および2号	27戸
3	練馬区営東大泉一丁目アパート	東京都練馬区東大泉一丁目13番1号および2号	33戸
4	練馬区営桜台六丁目アパート	東京都練馬区桜台六丁目24番14号および25番11号	36戸
5	練馬区営高野台四丁目アパート	東京都練馬区高野台四丁目23番、24番および25番	56戸
6	練馬区営豊玉南三丁目アパート	東京都練馬区豊玉南三丁目27番30号	30戸
7	練馬区営上石神井一丁目第二アパート	東京都練馬区上石神井一丁目9番1号、2号および3号	60戸
8	練馬区営早宮三丁目第三アパート	東京都練馬区早宮三丁目35番1号	37戸
9	練馬区営高野台三丁目アパート	東京都練馬区高野台三丁目18番1号、19番1号および20番1号	55戸
10	練馬区営豊玉北一丁目アパート	東京都練馬区豊玉北一丁目15番11号	33戸
11	練馬区営北町五丁目アパート	東京都練馬区北町五丁目3番35号	15戸
12	練馬区営北町五丁目第二アパート	東京都練馬区北町五丁目1番および2番	51戸
13	練馬区営関町北二丁目アパート	東京都練馬区関町北二丁目25番1号	24戸
14	練馬区営下石神井二丁目アパート	東京都練馬区下石神井二丁目1番1号、2号および3号	21戸
15	練馬区営小竹町二丁目アパート	東京都練馬区小竹町二丁目4番1号、2号および3号	36戸
16	練馬区営東大泉二丁目アパート	東京都練馬区東大泉二丁目17番1号および2号	66戸
17	練馬区営東大泉二丁目第二アパート	東京都練馬区東大泉二丁目3番1号	60戸
18	練馬区営下石神井四丁目アパート	東京都練馬区下石神井四丁目3番1号	48戸
19	練馬区営石神井台三丁目アパート	東京都練馬区石神井台三丁目40番1号	68戸
20	練馬区営豊玉北六丁目アパート	東京都練馬区豊玉北六丁目17番11号	21戸

指定管理者の審査結果（練馬区営平和台三丁目アパート等）

1 評価項目・評価基準（細目）

評価項目・評価基準	配点	得点
1 団体の安定性・継続性 (1) 利益を上げる力の有無 (2) 事業効率の状況 (3) 資金力の有無 (4) 借入金の返済能力の有無 (5) 経営の安全性	5点	3点
2 団体運営の透明性・公正性 (1) 個人情報保護制度の有無、または、制度化する意思の有無 (2) 情報公開制度の有無、または、制度化する意思の有無	5点	4点
3 団体運営における法令等の遵守状況 (1) 法令等の遵守状況（労働関係法令の遵守を含む。） (2) 理事会・役員会などの構成の適正性 (3) 理事会・役員会などの定期的開催	5点	4点
4 運営実績 (1) 同種の施設を運営するに足る実績の有無 (2) 既に運営している施設の状況 (3) 過去のトラブルへの対応状況	10点	10点
5 効率的運営・効率化への取組 (1) 人員配置の適正性 (2) 多様な雇用形態の職員を配置する工夫の状況 (3) 再委託の範囲の適正性 (4) 事業計画と収支計画の適正性 (5) 経営努力に関する提案内容	10点	8点
6 受託への熱意・意欲 (1) 施設設置目的との整合性 (2) 具体的で独創的な提案の有無	5点	5点
7 施設管理の安全性への配慮 (1) 日常的な点検体制の有無・程度 (2) 危機管理体制の有無・程度 (3) 管理上の不具合や小さな問題の区への報告に関する姿勢	10点	8点
8 施設管理運営体制 (1) 現在のサービス水準の維持 (2) 利用者ニーズに対応するための提案内容 (3) 質の高いサービス提供に向けた提案内容 (4) 施設に関する区の計画・方針に対する理解 (5) 練馬区環境方針、災害時の対応等、区の方針・事業に対する協力	10点	8点
9 利用者への対応（接遇を含む。） (1) 苦情解決体制の有無、または、設置の意思の有無 (2) 利用者への公平公正な対応 (3) 利用者等の人権に対する姿勢 (4) 職員の接遇に関する取組	10点	8点
10 職員の育成 (1) 職員に対する研修体制	5点	4点
11 団体の理念・姿勢 (1) 団体の基本理念・経営理念の明文化とその内容 (2) 団体の基本理念・経営理念の職員・利用者への周知	5点	4点
12 区民雇用の促進・区内事業者の活用 (1) 区民雇用の促進（非常勤・臨時職員を含む。） (2) 再委託における区内事業者の活用・物品の区内業者からの調達	5点	3点
13 区内事業者が否か (1) 区内事業者である、または構成員に区内事業者が含まれる	5点	0点
14 施設管理における柔軟かつ迅速な対応 (1) 不測の事態への対応 (2) 国・東京都など行政機関による調査等への対応	10点	8点
合 計	100点	77点

