

平成20年12月12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18施設の指定管理者をつぎのとおり指定する。

2 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 幸田 昭一

3 指定の期間

平成21年4月1日から平成24年3月31日まで（3年間）

4 選定の経過

平成20年7月17日	第1回指定管理者選定委員会 （業務の範囲、応募資格、評価基準、指定の期間、募集要項の検討・決定）
8月1日	募集要項配布開始
8月21日	募集説明・現地説明会（参加団体数6）
9月5日～12日	応募書類受付（応募団体数2）
10月14日	経営診断委託
10月20日	第2回指定管理者選定委員会 （プレゼンテーションおよびヒアリングの実施、評価・採点、審査、指定管理者候補決定）

5 選定の理由

選定に当たっては、応募団体の企画書、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、当該団体については、練馬区営平和台三丁目アパート等を運営するに当たり、以下の点が優れていると判断した。（審査結果は、別表のとおり）

なお、指定管理者選定委員会では、第2回に有識者委員2名を加えて評価を行った。

(1) 団体運営の透明性・公正性

「個人情報保護に関する規程」、東京都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」等を定めている。また、ホームページ上で事業実績、入札・契約情報や財務評価を公開する等、団体の透明性や公正性の確保に努めていること。

(2) 団体運営における法令等の遵守状況

地方住宅供給公社法に基づいて設立された団体であり、コンプライアンス委員会の設置をはじめ、コンプライアンス体制の強化に取り組む等、法令を遵守し適正かつ公正な業務を遂行していること。

(3) 運営実績

区営住宅、都営住宅等の約27万戸の公営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とする各種法令に精通し、耐震化やアスベスト対策等の各種課題に対しても適確・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こと。

また、指定管理者として火災等の事故発生時の初期対応を迅速に行う等、区営住宅の維持・管理業務を適切に遂行していること。

(4) 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、区の住宅政策および区民生活に貢献しようとする熱意は高いものがあること。

(5) 施設管理の安全性への配慮

日常的な保守点検に加え、夜間・休日の24時間・365日の修繕等の要望に対応する受け入れ体制や重大事故等に対する緊急時の連絡体制のほか、国の通達等による緊急を要する安全確認等の調査体制も整えられていること。

(6) 施設管理運営体制

公社の事務職員、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取られていること。維持保全業務については、専門業者委託による業務執行と職員による工事の履行状況の抜き打ち調査を含む徹底した品質管理を行う等、施設の安全確保を図るための体制が整っていること。

また、都営住宅を含めた一括発注によるコスト縮減に努めていること。

(7) 利用者への対応（接遇を含む）

管理している都営住宅等の居住者アンケート調査を継続的に実施し、接遇研修等の成果の確認が行われているため、居住者ニーズに対応するサービスの提供が期待できること。

(8) 職員の育成

年間研修計画を策定し、接遇、人権問題、個人情報保護研修を必須とするほか、各種業務研修を実施し、職員の能力開発・人材育成に努めていること。

(9) 団体の理念・姿勢

区の諸施策および東京都の住宅政策を理解し、環境に配慮した良好な居住環境の整備、公営住宅の管理および改善に向けたサービスの提供に努めていると認められること。

(10) 区内事業者の活用・区民雇用の促進

競争入札においては、可能な限り区内事業者を含めて実施しているほか、一般修繕・空家修繕等においては、区内事業者を優先発注する等、積極的に活用しようとする姿勢があること。

また、契約事業者に対して成績評価を行うなど、指導・育成に努めていること。

問合せ先

練馬区環境まちづくり事業本部都市整備部住宅課管理係

電話 03（5984）1289（直通）

FAX 03（5984）1227

E-Mail : jutakuka@city.nerima.tokyo.jp

指定管理者選定（東京都住宅供給公社）の評価結果
（練馬区営平和台三丁目アパート等）

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	5点	5点
5 効率的運営・効率化への取り組み (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	6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	4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り組み	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	10点	8点
12 区内事業者の活用・区民雇用の促進 (1) 区内事業者である (2) 区民雇用の促進（非常勤・臨時職員を含む） (3) 再委託における区内事業者の活用 (4) 物品の区内業者からの調達	20点	16点
合計	100点	78点

※ 現に指定管理者として当該施設を管理している団体については、指定期間中の運営に関する利用者等の評価結果を含めて評価する。