

平成23年12月16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 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 河島 均

3 指定の期間

平成24年4月1日から平成29年3月31日まで（5年間）

4 選定の経過

平成23年4月26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20日 平成23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、現在の指定管理者を次期の指定管理者の選定対象団体として特定）

7月15日	企画提案書作成要項配布、説明（団体を特定して実施）
7月29日	企画提案書受付
8月22日	経営診断委託
9月7日	第2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4日	平成23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)

5 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ほか19施設を維持管理するに当たり、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

総資本経常利益率および自己資本利益率ともにやや低いながら、売上高経常利益率は非常に高い。これは、多額の設備投資を必要とする業態のためであり、全体としては、収益力は良好である。全体的には、投下資本に比較して薄利であるが、安定した経営である。

(2) 団体運営の透明性・公平性

「個人情報保護に関する規程」、「情報公開要項」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積極的に公開する等、団体の透明性や公平性の確保に努めている。

(3) 団体運営における法令等の遵守状況

社内規程等の整備、各職場へのコンプライアンス責任者等の配置、職員等のコンプライアンスに関する必要な教育を実施するなど、法令を遵守し適正かつ公正な業務を遂行している。

(4) 運営実績

都営・区営住宅等の約28万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正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

日常的に発生する入居者からの修繕申込みに対し、お客様センターにて受け付け、区の住宅を管轄する窓口センターと連携して対応している。

また、緊急の修繕、事故・火災など緊急の受付については、お客様センターにおいて24時間365日体制で受け付けている。

(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熱意は高いものがある。

(7) 施設管理の安全性への配慮

日常生活に密着した設備の保守・点検に加え、夜間・休日の24時間365日の修繕等の要望に対する受入体制や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

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。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。

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。

(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、挨拶や言葉使い等、実践的な研修を実施し、職員等の接遇スキルのアップを図っている。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、その効果を測定するとともに、調査結果を分析して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、人権問題等、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。

(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、お客様や地域社会の信頼と期待に努めている。

(12) 区内事業者の活用・区民雇用の促進等

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

6 問い合わせ先

都市整備部住宅課住宅係

電話 03-5984-1619

FAX 03-5984-1237

指定管理者（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）

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りる実績の有無 (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	20点	16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	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組	10点	8点
10 職員の育成 (1) 職員に対する研修体制	5点	3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 区内事業者の活用・区民雇用の促進等 (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	10点	6点
合 計	100点	76点