

令和3年12月10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 施設一覧

練馬区営住宅一覧（6ページ）のとおり

3 指定管理者

東京都渋谷区神宮前五丁目53番67号

東京都住宅供給公社

理事長 中 井 敬 三

4 指定の期間

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで（5年間）

5 選定の経過

令和3年4月12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）
5月18日	令和3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、指定の期間の審議結果の報告）
6月29日	第2回指定管理者選定小委員会 （募集要項の審議）
7月11日	ねりま区報および練馬区ホームページで公募、募集要項 配布開始

7月12日～8月11日	応募書類受付（応募団体数1）
7月29日	募集説明会（参加団体数2）
8月3日	経営診断委託
9月6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） （応募団体の評価、採点）
11月4日	令和3年度第2回指定管理者選定委員会 （応募団体の審査、指定管理者候補の決定）
12月10日	令和3年第四回練馬区議会定例会 （指定管理者指定議案議決）

6 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、経営診断結果その他提出書類等をもとに評価した結果、多くの公営住宅の管理実績を有し、区営住宅の適切な維持管理が期待できること、24時間365日の対応を可能とする管理体制を構築しており、使用者に安全・安心な住環境の提供が期待できること等の理由により、東京都住宅供給公社が練馬区営住宅の維持管理を行うにふさわしいと判断した。評価項目ごとの評価内容（主な提案の内容、評価した点等）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。

【団体審査】

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。

財務面では、収入に占める補助金・委託料収入の割合が低く、自主運営能力が高い。事業効率、資金力および経営の安全性については、平均的な状況を示しており、総じて団体の安定性・継続性に問題はないと考えられる。

組織体制

個人情報保護、情報セキュリティおよび情報公開に関する規程を整備し、適正

に運用している。

毎年度、第三者機関（個人情報保護等に関するコンサルティング業務を行う企業・団体）による個人情報保護監査を実施し、各部署における個人情報の取扱い、情報セキュリティ等に係る点検・確認を行っているなど個人情報保護についての意識が高い。

東京都情報公開条例（平成11年東京都条例第5号）の趣旨に基づき「東京都住宅供給公社情報公開要綱」を定め、情報開示の申出に対応している。また、ホームページ・パンフレット等で、事業報告や会計報告等を積極的に公開していることから、団体運営の透明性・公正性が確保されている。

労働関係法令に基づき、給与規程、就業規則等を定め、適正に運用している。

また、役員会は定期的開催され、適切な事業運営がなされている。

団体の施設運営実績

26万戸を超える都営住宅や区営住宅の管理をしており、公営住宅の管理において、十分な実績を有している。また、コーシャハイムやトミンハイム等の一般賃貸住宅等を7万戸以上管理し、団地再生や都市再生事業など東京都の住宅政策の一翼を担っている。

区内事業者か否か

区内事業者ではない。

【提案審査】

施設運営体制

区営住宅管理業務を行う上での基本姿勢に係る重要課題研修（人権問題、接遇、コンプライアンスおよび汚職防止）と、専門的知識の充実を図り現場実践力を養う業務研修（安全管理、昇降機基礎、アスベスト対策、被災建築物応急危険度判定、遊具等日常点検実務、都営住宅制度および認知症サポーター等）を実施しており、基礎と現場実践力を培う充実した研修の実施が評価できる。

新型コロナウイルス感染症対策について、職員に対する毎朝の検温状態、異常のチェック、常時マスクの装着および手指の消毒を徹底している。また、修繕等の実施に際しては、工事関係者にマスク着用の義務化、会話時の距離確保を指導するとともに、使用者との接触低減のため、工程を工夫することとしており、感染症への配慮がなされている。

利用者等への対応

高齢者や障害者の来訪を想定した事務所（窓口センター）のバリアフリー化、聴覚障害者の方への筆談対応やファックスでの修繕申込み受付、意見・要望をいつでも利用できるメールフォームを設置し受け付けられるようにするなど、様々な状況にある利用者等に配慮し対応するとしており、評価できる。

利用者からの電話による相談・苦情等には、お客さまセンターが丁寧に話を伺い、内容を十分に把握して対応し、現地確認が必要な場合は窓口センターが連携して対応し、必要に応じて本社も支援を行うという体制を敷いて役割分担とフォロー体制を構築しており、評価できる。

お客さまセンターや窓口センターに寄せられた意見要望やアンケートをもとに、定期的な会議において、情報の共有、改善方法の検討および改善状況の進捗管理を行う体制を構築しており、評価できる。

施設の維持管理・安全性への配慮

関係法令を熟知した自社職員による保守点検項目ごとの内容確認、点検状況の抜き打ち検査の実施、各種点検業者が一堂に会する点検報告会の開催、点検における注意事項や事故等の原因・改善策の共有化を図るなど点検品質の確保、確実な履行確認、事故の未然防止を図るとしており、評価できる。

災害時および事故発生時に迅速な対応を期するための「災害対策要綱」および「営繕工事等の事故発生時の連絡体制」や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（BCP）が整備されており、評価できる。

効率的な管理運営

日常の修繕を担当する窓口センター、本社各部門が連携を図ることにより、業務を迅速かつ着実に遂行する。また、利用者等からの問合せ・連絡を独自の「お客様対応システム」で管理することにより、修繕等の連絡を社内で情報共有し、迅速かつ確実に対応するとしている。

「営繕情報システム」により、修繕業務（計画修繕、一般修繕、空家修繕、環境整備、施設管理）は、工事の起工から完了までを管理することにより、次回の修繕サイクルの算出や計画修繕実施予定項目の出力、修繕済みの個所の不具合等へ対応など迅速かつ効率的に対応する。また、計画修繕に係る工事については、自社規定に基づき競争入札により事業者を選定するとしている。

これらの実施はいずれも適切な維持管理に資するものである。

加えて、樹木剪定業務、住宅設備の保守・点検業務に関しては、原則として、自社所有物件や都営住宅と合わせて実施することにより、スケールメリットを生かすとの提案があり、評価できる。

施設特性に応じた評価項目

次年度計画修繕の策定に当たっては、区営住宅の建設年度や建築・設備仕様、修繕履歴等を踏まえ、修繕項目ごとの実施標準年数に従い現地調査の対象を抽出し、専門職種の職員による現地調査を行い、調査結果をもとに、次年度計画のための維持管理業務実施予定項目を提示するとの提案がある。空家修繕時に畳・襖等を使用者が決まった段階で交換する段階的空家修繕を市部で試行しており、試行結果を踏まえ、区の空家スケジュールの考え方と照らし合わせ、実施するとの提案がある。

また、お客様センターや、小口・緊急修繕工事店制度・社内緊急連絡網など、自社の管理体制を活用し、24時間365日、緊急時や災害時等にも使用者の安全・安心な暮らしを維持する。使用者の対応に携わる職員に対し、社内研修や指導を徹底して取り組んでおり、統一的な判断による公正・公平な対応を図るとしている。

これらの提案などはいずれも適切な維持管理に資するものである。

地域への貢献

住宅の修繕内容に応じて専門の工事店に迅速かつ的確に発注できるよう「小口・緊急修繕工事店制度」を導入し、発注に当たっては区内業者を積極的に活用しており、評価できる。

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	38 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	56 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	52 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

別表

指定管理者（東京都住宅供給公社）選定の審査結果（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
団 体 審 査	1 安定性・継続性	補助金、委託費のみに頼らない自主的運営努力の有無 事業効率の状況 資金力の有無 借入金の返済能力の有無 経営の安全性	5点	3点
	2 組織体制	個人情報保護および情報セキュリティ確保のための取組 情報公開の取組 法令等の遵守（労働関係法令の遵守を含む。）に対する団体の取組	5点	4点
	3 団体の施設 運営実績	区営住宅と同種、同規模施設の維持管理に係る実績 現在、管理している施設の状況および施設での取組 内容・取組の成果 過去のトラブルへの対応状況	10点	10点
	4 区内事業者 か否か	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	10点	0点
提 案 審 査	5 施設運営体制	施設の設置目的・現状を踏まえた維持管理の基本的な考え方 住宅施設に関する区の計画・方針に対する理解 職員に対する教育、研修体制 新型コロナウイルス感染症拡大防止のための取組	30点	24点
	6 利用者等への 対応	利用者への公平公正な対応 利用者等の人権の配慮 修繕依頼や陳情等の解決体制 職員の接遇に関する取組	20点	16点
	7 施設の維持 管理・安全性 への配慮	定期的な点検体制 災害その他緊急時の危機管理体制 管理上の不具合や問題の区への報告体制	30点	24点
	8 効率的な 管理運営	効率的な人員配置 再委託の範囲の妥当性 事業計画の妥当性 その他効率的・効果的な事業運営に係る提案 提案金額の妥当性	30点	24点
	9 施設特性に 応じた 評価項目	効果的な修繕計画の提案 計画的な修繕工事等における業者選定の公平性 利用者の満足度を上げるための提案 空家住戸の効率的な運用の提案	40点	24点
	10 地域への 貢献	区民雇用の促進（非常勤・臨時職員を含む。） 再委託における区内事業者の活用・物品の区内事業者からの調達	20点	16点
合 計			200点	145点