

平成 17 年 12 月 15 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 16 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 木内 征司

3 指定の期間

平成 18 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日まで（3 年間）

4 選定の経過

平成 17 年 1 月 25 日	第 1 回指定管理者選定検討部会 (業務の範囲、東京都住宅供給公社を候補者とした理由、 評価基準、指定の期間の検討)
7 月 1 日	東京都住宅供給公社に説明
7 月 15 日	東京都住宅供給公社の企画・提案書受付
7 月 15 日	経営診断委託
7 月 29 日	第 2 回指定管理者選定検討部会 (プレゼンテーションおよびヒアリングの実施)
8 月 3 日	第 3 回指定管理者選定検討部会（評価・採点）
9 月 1 日	練馬区指定管理者選定委員会による審査、指定管理者候補者決定
10 月 21 日	第三回練馬区議会定例会

5 選定の理由

東京都住宅供給公社の企画・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、当該団体については、練馬区平和台三丁目アパートほか 16 施設を運営するに当たり、以下の点が優れていると判断した。(評価結果は、別表のとおり)

なお、指定管理者選定検討部会では、第 2 回以降、有識者委員 2 名を加えて評価を行った。

- (1) 東京都が 100% 出資した特別法人であり、公社債については、民間調査機関による AA マイナスと高い格付けを得ている。
- (2) 平成 11 年度に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」を定め対応しているほか、平成 4 年度に「個人情報保護に関する規程」を定める等により、団体の透明性や公正性の確保に努めていること。
- (3) 公的団体として、国および東京都の住宅政策に沿って設立した団体であり、その運営にあたっては、区の諸施策や法令等を遵守する等、適正かつ公正な業務を遂行していること。
- (4) 現在、東京都住宅供給公社が管理する中堅所得者向け賃貸住宅（以下「公社住宅」という）、都営住宅、区営住宅等の約 36 万戸を管理している実績から能力は十分に高いと判断した。
- (5) 約 36 万戸の住宅を管理していることから計画的、一体的な効率的管理が可能であり、コスト縮減等のメリットを活かせること。
- (6) 区の諸施策を理解し、練馬区平和台三丁目アパートほか 16 施設の維持・管理等の業務を適切に遂行していること。
- (7) 水漏れ等の緊急事態に対応して、夜間および休日でも 365 日、24 時間の修繕の実施体制を整えていること。
- (8) 公社住宅、都営住宅の居住者のアンケート調査を継続的に実施し、研修成果の確認等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。
- (9) 修繕受付の対応から修繕工事の実施にかかる居住者への連絡、工事の出来ばえ

等に関する調査を行い、工事店の成績評価、指導育成に努めていること。

(10) 年間研修計画を策定し、階層別研修、職種別研修、課題研修を実施し、職員個人の能力開発と指導監督層等のマネジメント能力の開発に努めていること。

(10) 東京都の住宅政策に沿って、居住環境の良好な住宅等の供給、管理および改善に向けた管理サービスの提供に努めていること。

問い合わせ先

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

担当 代田 電話 03(3993)1111 内線 8651 F A X 03(5984)1226

指定管理者（東京都住宅供給公社）の評価結果（練馬区営住宅）

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	4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	5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	5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	5点	5点
5 効率的運営・効率化への取組み (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	15点	12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み	10点	8点
10 職員の育成 (1) 職員に対する研修体制	5点	5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	5点
12 区内事業者・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	12点
合 計	100点	82点