

県営住宅（川崎地域）の 指定管理者候補（案）について

指定管理者候補（案）	株式会社東急コミュニティー
------------	---------------

1 指定管理者選定審査委員会（住宅部会）（外部評価委員会） 評価結果

(1) 評価点

順位	団体名（所在地）	選定基準大項目別点数			合計点
		サービスの向上	管理経費の節減等	団体の業務遂行能力	
1	株式会社東急コミュニティー （東京都世田谷区）	43	25	22	90
2	一般社団法人かながわ土地建物保全協会 （横浜市）	43	22	21	86

(2) 評価の概要

指定管理者選定審査委員会（住宅部会）による協議を行い、委員会としての評価を行った結果、評価点が90点で第1順位となった株式会社東急コミュニティーについては次のとおり評価された。

- ・ 県営住宅の抱える課題を踏まえた新たな提案（健康相談ダイヤル、マンションでんきなど）が評価できる。
- ・ 神奈川県内で大規模災害が発生した際に、全国展開している強みを活かして、被災地以外の支店からの人や物資の支援が可能という点が評価できる。
- ・ 災害リスク対応システムの導入により、各団地のリスクを把握することで、災害への事前の備えに役立てることが期待できる。
- ・ 直近3期は連続して黒字であり、自己資本比率、現預金保有残高も十分であり、財政的な能力が優れている。
- ・ 節減努力は評価できるが、コストカットによるサービスの低下が懸念されるため、効率性を確保しつつ、地域の特性に応じたきめ細かな住民サービスに取り組んで欲しい。

評価点が86点で第2順位となった一般社団法人かながわ土地建物保全協会については次のとおり評価された。

- ・ 入居者に寄りそった提案（高齢者等ライフサポート事業、ほぜんの生活サポート便、鍵の預かり事業など）が評価できる。
- ・ NPO、ボランティア団体等（多文化まちづくり工房）との連携・協力体制を構築し、安全で安心できる地域社会の実現を目指している点が評価できる。
- ・ ライフフリー事業助成金制度により、高齢者の福祉活動や障がい者の支援活動に取り組んでいるNPO法人へ助成している点が評価できる。
- ・ 管理経費の節減努力により一層取り組んで欲しい。

2 指定管理者選定審査委員会（住宅部会）（外部評価委員会）評価結果に対する 県土整備局意見

評価結果について	<input checked="" type="checkbox"/> 同意する ・ <input type="checkbox"/> 同意しない
----------	---

〈意見理由〉

指定管理者選定審査委員会（住宅部会）での評価結果を確認したところ、選定基準に沿った適切な評価が行われている。

第1順位の株式会社東急コミュニティーの提案は、外部評価委員会の評価どおり、県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組の項目や節減努力の項目が高く評価できる。

第2順位の一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案は、全般的に高く評価できるが、節減努力の項目について、第1順位の株式会社東急コミュニティーに及ばないと考えられるため、第1順位の株式会社東急コミュニティーを指定管理者候補としたい。

外部評価委員会評価点の詳細について

施設名 県営住宅（川崎地域）

大項目	小項目	評価の視点	評価点			特記事項
			配点	(株)東急 コミュニ ティー	(一社) かながわ 土地建物 保全協会	
サービスの向上	指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法等の関係法令及び条例等を遵守し、県営住宅等の果たすべき役割を踏まえ、効果的・効率的な管理運営のための基本的な考え方が適切であるか 県営住宅の特性を理解し、高齢者等の配慮が必要な利用者に対してサービスを行うための基本的な考え方が適切であるか 業務の一部を委託する場合の業務内容等 (注) 委託とは、工事の請負等を含め、指定管理者が業務の一部を外注する行為を指す。以下同じ。 	5	4	4	
	維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 県営住宅の老朽化に対応する維持修繕業務の実施方針 共益施設管理業務、法定点検の実施方針 国の交付金対象となる修繕業務の実施方針 新型コロナウイルス等の感染症拡大防止の取組の実施方針 	5	4	4	
	維持修繕業務、共益施設管理業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 県営住宅の老朽化に対応する維持修繕業務の実施体制 共益施設管理業務、法定点検の実施体制 国の交付金対象となる修繕業務の実施体制 	5	4	4	
	入居者管理業務（入居者対応等）の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 入居者からの要望・苦情・トラブル等への対処方針、解決に至らなかった場合の対処方針 手話言語条例や外国籍県民への対応方針が適切であるか 諸手続き（許認可補助、家賃関連補助、駐車場使用者管理）の実施方針 市町村などの関係機関と確実な連絡体制が確立できるか 	5	4	4	
	入居者管理業務（入居者対応等）の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 入居者からの相談等の受付体制や現場への指導・研修体制が適切であるか 諸手続きの対応体制等が適切であるか 団地の巡回体制等が適切であるか 空き住戸の管理体制等が適切であるか 手話言語条例や外国籍県民へ適切に対応できる体制になっているか 公金（家賃、駐車場使用料）の収納管理体制等が適切であるか サービスセンターの設置基準（新型コロナウイルス等 	10	8	10	

		の感染症対策を含む) や情報提供 (ホームページ開設含む) が適切であるか				
	県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組	<ul style="list-style-type: none"> 健康団地づくりや県営住宅の課題を踏まえた提案となっているか 入居者の高齢化に対応した提案となっているか 募集戸数の確保に向けた空き住戸の確認や地域別募集計画案の作成方法が適切であるか 健康団地づくりにおける空き住戸や空き施設の効果的な改修に向けたノウハウを有しているか サービス向上のために行う利用者ニーズ・苦情の把握及びその内容の事業等への反映の仕組み等の取組 	10	10	8	
	危機管理等に対する計画と備え	<ul style="list-style-type: none"> 台風接近時等における予防・措置の体制及びその考え方が適切であるか 災害等が発生した場合の体制及びその考え方が適切であるか 管理施設の破損、事故等の緊急事態が発生した場合の体制及びその考え方が適切であるか 県や関係機関等との連絡体制及びその考え方が適切であるか 	5	5	4	
	地域と連携した魅力ある施設づくり	<ul style="list-style-type: none"> 地域人材の活用、地域との協力体制の構築及びボランティア団体等の連携状況 健康団地づくりに向けた団地自治会等への協力体制 地元企業への業務委託等による迅速かつきめ細かいサービスの提供に向けた取組内容 (維持修繕業務等の実施における地元企業への発注等の配慮) 	5	4	5	
管理経費の節減等	節減努力等	$\frac{\text{「最低の提案額」と「積算価格から20\%節減した額」のうち、高い金額}}{\text{提案額 (積算価格から20\%以上節減している場合は、積算価格から20\%節減した額)}} \times 25$	25	25	22	
団体の業務遂行能力	人的な能力、執行体制	<ul style="list-style-type: none"> 管理開始直後から滞りなく業務を実施するための人員を確保できるか (業務経験を有する者や有資格者等の雇用の有無) 指定期間を通じて安定して指定管理業務を行うための人材育成や職員採用の状況、労働時間短縮の取組や職場のハラスメント対策など労働環境の確保に係る取組状況 	5	4	4	
	財政的な能力	安定した指定管理業務の実施を判断する指標としての団体等の経営状況、団体等の事業の継続性・安定性の度合い、団体等の事業の信頼性の度合い	5	5	4	
	コンプライアンス、社会貢献	指定管理業務を実施するために必要な団体等の企業倫理・諸規程の整備、施設設備の維持管理に関する法規や労働関係法規などの法令遵守の徹底に向けた取組の	5	4	4	

	<ul style="list-style-type: none"> 状況（労働条件審査の実施予定など施設職員に係る労働条件の確認の有無を含む） ・指定管理業務を行う際の環境への配慮の状況 ・法定雇用率の達成状況等、障害者雇用促進の考え方と実績 ・障害者差別解消法に基づく合理的配慮など、「ともに生きる社会かながわ憲章」の主旨を踏まえた取組についての考え方 ・社会貢献活動等、CSRの考え方と実績、SDGs（持続可能な開発目標）への取組 				
事故・不祥事への対応、個人情報保護	<ul style="list-style-type: none"> ・募集開始の日から起算して過去3年間の重大な事故または不祥事の有無ならびに事故等があった場合の対応状況及び再発防止策構築状況 ・個人情報保護についての方針・体制、職員に対する教育・研修体制及び個人情報の取扱いの状況 	5	4	4	
これまでの実績	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅（分譲、賃貸を問わない）の管理実績が適切であるか ・県又は他の自治体における指定取消しの有無 	5	5	5	
	合 計	100	90	86	