

県営住宅等（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 神奈川県県土整備局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			加点項目 （5点）	合計点 （105点）
		サービスの向上 （55点）	管理経費の節減等 （20点）	団体の業務遂行能力 （25点）		
1	株式会社東急コミュニティー（東京都世田谷区）	47	7	21	5	80
2	株式会社穴吹ハウジングサービス（香川県高松市）	40	8	17	3	68

(2) 評価の概要

【株式会社東急コミュニティー】

- 評価できる内容については、次のようなものがあった。
 - ・ 全地域を統括する統括センターも設置するということで、安定した業務を提供することができると思った。
 - ・ 健康団地について、前向きに取り組もうとしている。
 - ・ 健康団地の再生に向けた取組について、よく考えられている。具体例が多く挙げられており、独自の取組がある。
 - ・ 公営住宅の管理については、住民の健康や孤独死などの問題に対応する、ソフト面に関する業務が、だんだんと比重を増している状況の中、現場経験を積んで対応することができている。
 - ・ 業務の実施体制として、様々な側面から配慮がなされており、現場の従業員の労働環境が守られるようになっている。
 - ・ 個人情報保護について、充実した研修に加え、物理的な対策も取られている。

評価基準に基づき評価した結果、委員会としての評価点が80点となり、第1順位となったため、総合的に判断して、最も優秀な提案者とした。

【株式会社穴吹ハウジングサービス】

- 評価できる内容については、次のようなものがあった。
 - ・ 現行の指定管理者が委託している現地の業者を引き継いで委託するなど、従前のものも維持しようという考え方が見えた。
 - ・ 高度にIT化され過ぎておらず、対面での対応が残っており、高齢の入居者にとってはフレンドリーかもしれない。
 - ・ 健康団地について、前向きに取り組もうとしている。
 - ・ サービスセンターについて、開設時間が長い日を設けたり、土曜日でも開設したりと生活者に密着しており、細かいところに配慮している。
 - ・ 外国人対応の関係では、例えば管理センターに通訳者を常駐させたり、電話等を通じて多言語に対応するなど、非常に安心感がある。現実をよく知っており、きめ細や

かで、実績もある。

しかしながら、評価基準に基づき評価すると、少しずつ他の団体の方が高い評価となる項目があり、結果的に委員会としての評価点が68点となり、第2順位となった。

2 神奈川県県土整備局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〉

神奈川県県土整備局指定管理者選定審査委員会住宅部会（外部評価委員会）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、「健康団地への再生に向けた取組」の項目や「県営住宅等の課題の解決に向けた事業提案」の項目等が高く評価できる。

第2順位の株式会社穴吹ハウジングサービスの提案は、経費の節減努力など、全体的に評価できるが、評価基準に基づき評価すると、第1順位の株式会社東急コミュニティーの方が少しづつ高い評価となる項目があるため、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 県営住宅等（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)東急コミュニケーション	(株)穴吹ハウジングサービス	
I サービスの向上	(1) 指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等	① 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 ② 県営住宅等の特性を理解し、高齢者、障がい者、外国籍県民など配慮が必要な入居者に対してサービスを行うための基本的な考え方 ③ 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	5	4	
	(2) 維持管理の実施方針	① 老朽化が進む県営住宅等の特性や課題を踏まえた維持管理の実施方針 ② 維持修繕業務の円滑な遂行の実施方針 ③ 維持修繕業務における地域事業者との連携	5	4	4	
	(3) 維持管理の実施体制	① 老朽化が進む県営住宅等の特性や課題を踏まえた維持管理の実施体制 ② 維持修繕業務の円滑な遂行の実施体制 ③ 維持修繕業務における地域事業者との連携 ④ 的確な募集に向けた空き住戸の状況把握の実施体制	10	8	6	
	(4) 入居者管理業務（入居者対応等）の実施方針	① 入居者のニーズや苦情、トラブル等への対応の実施方針 ② 高齢者、障がい者、外国籍県民など多様な入居者への対応や支援の実施方針 ③ 活動が停滞している自治会に対する支援の実施方針 ④ 共用部分代行管理業務の実施方針	5	4	4	
	(5) 入居者管理業務（入居者対応等）の実施体制	① 入居者のニーズや苦情、トラブル等への対応の実施体制 ② 諸手続き（許認可補助、家賃関連補助、駐車場使用者管理）の実施体制 ③ 高齢者、障がい者、外国籍県民など多様な入居者への対応や支援の実施体制 ④ 活動が停滞している自治会に対する支援の実施体制 ⑤ サービスセンターでの入居者対応等の実施体制 ⑥ 共用部分代行管理業務の実施体制 ⑦ 市町など関係機関との連携の実施体制	10	8	8	

	(6) 単身高齢者等の見守り	① 県営住宅の入居対象者の特性を踏まえた取組 ② 高齢者などの安心に資する取組 ③ 緊急事態の早期発見	5	4	4	
	(7) 危機管理等に対する計画と備え	① 台風接近時や南海トラフ地震臨時情報発表時等における予防措置の考え方及び体制 ② 大規模災害等の発生時における施設及び入居者の安全確保の考え方及び体制 ③ 施設の破損、事故等の緊急時における施設及び入居者の安全確保の考え方及び体制 ④ 県や関係機関等との連携についての考え方及び体制	5	4	4	
	(8) 健康団地への再生に向けた取組	① 健康団地の趣旨に対する理解 ② 健康団地の再生に向けた取組 ③ 関係機関や団体との連携	10	10	6	
II 管理経費の節減等	(9) 節減努力等	指定管理料の積算価格(最高額)－ 指定管理料の提案額 $\times 20$ 指定管理料の積算価格(最高額) \times 節減上限率 (0.17) 注1 「提案額」「積算価格」は、指定期間内の総額とする。 注2 「節減上限率」は、一般業務委託に適用される最低制限価格率を基に設定し、積算価格から一定以上節減した提案額は、一律満点となる。 注3 評価点は小数点以下切上げとする。	20	7	8	
	(10) 人的な能力、執行体制	① 指定期間を通じて効果的・効率的に指定管理業務を行うための人員配置等の状況 ② 業務の一部を委託する場合の管理・指導体制の状況 ③ 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	
III 団体の業務遂行能力	(11) 財政的な能力	① 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	4	2	
	(12) コンプライアンス、社会貢献	① 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） ② 指定管理業務を行う際の環境への配慮の状況 ③ 再生可能エネルギー電力の利用に向けた取組 ④ 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 ⑤ 障害者差別解消法及び神奈川県当事者目線の障害福祉推進条例に基づく合理的配慮の提供な	5	4	3	

		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 ⑥ 手話言語条例への対応 ⑦ 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				
	(13) 事故・不祥事への対応、個人情報保護	① 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 ② 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	3	
	(14) これまでの実績	① 共同住宅（分譲、賃貸を問わない）の管理実績の状況 ② 県又は他の自治体における指定取消しの有無	5	5	5	
加 点 項 目	(15) 県営住宅等の課題の解決に向けた事業提案	① 次のいずれか又は複数の課題の解決に向けた自主事業の内容 ・ 入居者の高齢化 ・ 施設の老朽化 ・ 空き住戸、空き店舗、空き駐車場等の有効活用や劣化防止	5	5	3	
合 計			105	80	68	