

県営住宅等及び借上公共賃貸住宅（横須賀三浦地域）の 指定管理者候補(案)について

指定管理者候補(案) (外部評価委員会審査結果)	株式会社東急コミュニティー (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）審査結果

<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	経費の節減	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)	37.6	25.2	17.6	80.4
2	社団法人神奈川県土地建物保全協会 (横浜市)	37.6	25.2	17.2	80.0

<審査講評概要>

第1順位者（株式会社東急コミュニティー）の審査講評概要

県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取り組みや、地域と連携した魅力ある施設作り、国の交付金を受けて行う維持修繕業務、経費節減に向けた工夫など当施設に求められる視点を十分理解し、提案している。

優れていると評価した内容の中には、次のようなものがあった。

【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】

- 本社に事務監査部局を設置
- サービスセンター開設時間の延長
(8:30～12:00 13:00～17:15 → 8:30～17:30)

【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】

- リニューアル部所属の一級建築士が現地訪問の上、行う施工管理

【入居者管理業務の実施体制】

- 許認可補助、家賃関連補助等の業務に対しての三重のチェック体制
- サービスセンターに機械警備を導入するなどして、公金の適正管理に努めている。

【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取り組み】

- 「新任自治会長アンケート」の追加
- 新聞販売店との連携による高齢者の見守り活動の実施を検討
(平塚市営住宅で実施済み)

【危機管理等に対する計画と備え】

- 災害時における外部の企業（株式会社大神設備工業及び株式会社日野興業）との連携

【地域と連携した魅力ある施設づくり】

- 野菜市場(マルシェ)開催の検討
- 県内中小企業への発注率が93%

【人的な能力、執行体制】

- TCBC（東急コミュニティービジネスカレッジ・企業内大学）による職員研修

【法令等を遵守する能力、社会貢献】

- 軽自動車、ハイブリッド車の積極的な導入

【財政的な能力】

- 企業規模が大きく、利益率が高い。

一方懸念される内容の中には、次のようなものがあった。

【入居者管理業務の実施方針】

- 外国籍入居者への対応について具体的提案が少ない。また、民生委員との連携が十分でないことが懸念される。

【入居者管理業務の実施体制】

- バックアップの対象となる湘南支店・首都圏第三事業部がいずれも、横須賀三浦地域から遠い。

第2順位者（社団法人神奈川県土地建物保全協会）の審査講評概要

県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取り組みや、地域と連携した魅力ある施設作りや、国の交付金を受けて行う維持修繕業務、経費節減に向けた工夫など当施設に求められる視点を十分理解し、提案している。

優れていると評価した内容の中には、次のようなものがあった。

【指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等】

- 神奈川県内の県営住宅等の管理について長年の実績があり、物的・人的に安定感がある。

【維持修繕業務、共益施設管理業務の実施方針】

- 公共工事品質確保技術者の配置

【入居者管理業務の実施方針】

- 外国籍入居者向けにマニュアル等を準備している。
- 動物飼育や迷惑駐車に対する措置が具体的検討されている。

【入居者管理業務の実施体制】

- 夏の電力需給逼迫時を除いて、サービスセンターの業務時間が延長されている。
- ホームページの作成・保守に加え、インターネット環境に恵まれない利用者のために、文書による情報発信も検討している。

【県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取り組み】

- 高齢者について、ライフサポーターという独自の制度を企画している。

【危機管理等に対する計画と備え】

- 業務用の車両にMCA無線を搭載するなど、災害時の通信網への配慮がある。

【地域と連携した魅力ある施設づくり】

- 多文化まちづくり工房等のNPO団体との具体的な協力体制を築こうとする姿勢を窺うことができる。
- 地元専門業者との連携による迅速な対応

【財政的な能力】

- 財務体質が優良で余剰資金の運用も安定性がある。

【人的な能力、執行体制】

- 多数の有資格者が常勤の職員として配備されている。

一方懸念される内容の中には、次のようなものがあった。

【指定管理業務実施にあたっての考え方運営方針等】

- サービスセンターにおける外国籍住民への直接の対応について、やや具体性が乏しい。

【入居者管理業務の実施体制】

- 2箇所のサービスセンターについて、それぞれ4名と3名という人員配置となっているが、それで十分なサービスが可能なのか。

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）審査結果に対する県土整備局意見

審査結果について	<input checked="" type="checkbox"/> 賛同する ・ 検討の必要有り
----------	--

〈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）における審査結果は、審査項目の「サービスの向上」及び「経費の削減」においては評価について差が生じなかったが、「団体の業務遂行能力」においては株式会社東急コミュニティーが僅差で社団法人神奈川県土地建物保全協会を上回ったため、合計点においても株式会社東急コミュニティーが社団法人神奈川県土地建物保全協会を上回る結果となった。

この外部評価委員会での審査結果を確認したところ、選定基準に沿った評価が適切に行われており、県が期待する指定管理業務を行えることが認められることから、外部評価委員会の審査結果は妥当と判断する。

県土整備局としても、株式会社東急コミュニティーの提案は、次のような点で高く評価することができ、指定管理者候補として最もふさわしいと判断する。

- 入居管理業務（入居者対応等）の実施体制について、許認可補助、家賃関連補助等の業務に対する三重のチェック体制を設ける提案があることや、サービスセンター開設時間の延長（8:30～17:30、12:00～13:00も開設）の提案がある。
- 県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組みとして、新聞販売店との連携による高齢者の見守り活動の実施が提案されている。
- 地域と連携した魅力ある施設づくりとして、産地直送の野菜など新鮮な食材を並べた食材市場を企画・運営する企業と連携をとり、野菜市場（マルシェ）の開催を提案している。

なお、第2順位である社団法人神奈川県土地建物保全協会は、サービスの向上面では動物飼育や迷惑駐車に対する措置が具体的に提案されている点が評価できるなど東急コミュニティーと同水準の評価を得ており、また経費節減の面においても同点の評価を得ているが、評価点の合計で株式会社東急コミュニティーを下回ったことから、株式会社東急コミュニティーを指定管理者候補として選定した。

3 外部評価委員会の審査結果に対する県の評価（案）

妥当と判断する
