

# 指定管理者議案説明資料

所管 都市局市街地整備部住宅課

施設の名称（所在地）	市営住宅（豊平区、清田区及び南区）
選定方法	公募

## 1 施設の概要

(1) 設置条例	札幌市営住宅条例
(2) 設置目的	住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸することにより、市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため。
(3) 施設の事業内容	住宅に困窮する低所得者に対する住宅の賃貸
(4) 現在の指定管理者	一般財団法人札幌市住宅管理公社
(5) 指定管理費	161,526 千円（29 年度予算額）

## 2 指定管理者として指定する団体の概要

名 称	株式会社東急コミュニティー	
所 在 地	東京都世田谷区用賀 4 丁目 10 番 1 号	
代 表 者 名	雑賀 克英	
設 立 年 月 日	昭和 45 年 4 月 8 日	
設 立 目 的	土地建物の管理、賃貸、売買、仲介及びマンション管理業その他の事業を営むことを目的とする。	
資 本 金	1,653,800 千円（株式は全て東急不動産ホールディングス株式会社が保有）	
職 員 数	5,522 人（平成 29 年 4 月 1 日現在） ※役員を除く。	
事 業 概 要 （平成 28 年度）	(1) 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介及びマンション管理業 (2) 家具、家庭用電気製品等の販売及び斡旋 (3) 酒類、米穀、煙草、印紙、切手、はがきの販売 等	
決 算 （平成 28 年度）	売上高	123,625 百万円
	営業利益	8,555 百万円
	経常利益	11,692 百万円
	当期純利益	9,137 百万円

## 3 指定期間

平成 30 年 4 月 1 日から平成 35 年 3 月 31 日まで

## 4 選定結果

別紙のとおり

## 5 事業計画

項目	事業内容
運営方針	公営住宅管理における豊富な経験をいかし、業務の確実な履行と積極的な提案により、施設の効用の最大化に取り組む。また、豊富な公営住宅管理実績により得た、業務内容や制度の理解に基づく高いレベルのサービスを通じて、札幌市の住宅政策に貢献する。
入居者の満足度が 高まる取組	(1) 高齢者見守り業務の実施 (2) 健康相談ダイヤルの常設 (3) 認知症サポーター、キッズサポーター講習会の実施 (4) 多世代参加型のレクリエーション会の開催 (5) 出張理美容サービスの実施
自治会活動の活性化につながる取組	次世代リーダー発掘活動を実施する。
自主事業	野菜市場（マルシェ）の開催、災害支援ベンダーの設置

## 6 収支計画

(単位：千円)

項目	金額（消費税及び地方消費税を含む。）					
	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	合計
施設総収入	322,864	326,436	329,430	329,430	329,430	1,637,590
指定管理業務に係る収入	322,289	325,273	328,257	328,257	328,257	1,632,333
指定管理費	322,289	325,273	328,257	328,257	328,257	1,632,333
利用料金	0	0	0	0	0	0
その他の収入	0	0	0	0	0	0
自主事業等収入	575	1,163	1,173	1,173	1,173	5,257
（うち指定管理業務充当分）	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
施設総支出	322,864	326,436	329,430	329,430	329,430	1,633,590
指定管理業務に係る支出	322,289	325,273	328,257	328,257	328,257	1,632,333
自主事業等支出	150	303	306	306	306	1,371
利益還元	425	860	867	867	867	3,886
収支の差額	0	0	0	0	0	0

※ 指定管理費の合計額が、債務負担行為設定額となる。

## 別紙

# 市営住宅（豊平区、清田区及び南区）の指定管理者の

## 選定結果について

### 1 選定委員会開催経過

第1回 平成29年7月10日 募集要項、選定方法等について

第2回 平成29年10月6日 書類審査

第3回 平成29年10月24日 面接審査、選定

### 2 選定委員会委員

委員8名（市職員1人、外部委員7人）

委員長 佐藤 敬宏 住宅担当部長

委員 森 傑 北海道大学大学院工学研究院 教授

委員 平川 登美雄 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会 専務理事

委員 大和 真祐 公認会計士

委員 宮本 優子 社会保険労務士

委員 山田 和夫 入居者代表

委員 長内 吉雄 入居者代表（採点は不参加）

委員 今野 美智子 入居者代表

### 3 応募団体

3団体（民間事業者2団体、出資団体1団体）

団体名（届出順）

株式会社東急コミュニティー

一般財団法人札幌市住宅管理公社

北光管理サービス株式会社

### 4 選定結果（指定管理者候補者）

(1) 選定された団体 株式会社東急コミュニティー

代表者 雑賀 克英 東京都世田谷区用賀4丁目10番1号

(2) 選定の理由

株式会社東急コミュニティーの提案については、全ての採点項目において期待以上又は期待どおりの評価を得ており、総合的に高い評価になっている。

特に、財務状況が極めて健全であり、非常に安定している会社であることや、職員の労働環境の維持向上に関して、ボランティア休暇、介護休暇等を実施しており、ワークライフバランスを推進していることについて高い評価を得ている。

以上の点から、株式会社東急コミュニティーは市営住宅（豊平区、清田区及び南区）の選定基準に照らし、最も高い評価を得て、指定管理者の候補として選定された。

(3) 評価結果

選定基準	配点	候補者	住宅管理公社	北光管理サービス
①平等利用の確保	5点	3.4点	3点	2.8点
②施設の効用発揮	60点	40.4点	39.2点	33.2点
③安定経営能力	65点	47.8点	46.2点	43.6点
④管理経費の縮減	30点	26点	16点	25.4点
⑤その他(※)	40点	23点	32.2点	23点
合計	200点	140.6点	136.6点	128点
得点率	—	70.3%	68.3%	64.0%

※管理運営評価の選定への反映が実施された場合は、対象団体の『⑤その他』の得点には、当該制度による加点または減点を含む。