

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	株式会社東急コミュニティー
(5) 指定管理費	333,292 千円（令和4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	代表取締役 木村 昌平	
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オールディンクス株式会社が保有）	
職員数	14,155 人（令和4年3月31日現在） ※役員を除く。	
事業概要 （令和3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 （令和3年度）	売上高	151,368 百万円
	営業利益	8,807 百万円
	経常利益	8,977 百万円
	当期純利益	1,627 百万円

3 指定期間

令和5年4月1日から令和10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
基本方針	(1) 実績に基づく効率的・効果的な管理 (2) 入居者等の安心・安全な住生活の確保 (3) 様々なサービスの提供による入居者満足度の向上
維持管理業務計画	(1) 年間計画を定めた適切な施設維持管理業務の実施、社内基準の点検マニュアルの整備等 (2) 副統括責任者である技術統括を中心とした協力会社との連携による維持管理修繕業務の実施 (3) 独自システムによる履行管理、各業務の適切な履行の組織的な確認 (4) 団地巡回点検による危険個所の確認、巡回点検表による不具合事項の記録 (5) ライフサイクルコストを踏まえた早期計画修繕を要する劣化箇所等の市への提案
自治会や入居者の声を把握しサービスに反映させる取組	(1) PDCA サイクルの構築 (2) 意見等受付票や業務日誌への記録、随時修繕進捗管理表を用いた履行管理等 (3) 日常的な自治会の声の把握、独自質問項目アンケートによる入居者の声の把握 (4) アンケート結果に基づく改善策のサービスへの反映

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。）					
	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	合計
施設総収入	299,772	299,772	299,772	299,772	299,772	1,498,860
指定管理業務に係る収入	299,281	299,281	299,281	299,281	299,281	1,496,405
指定管理費	299,281	299,281	299,281	299,281	299,281	1,496,405
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	491	491	491	491	491	2,455
(うち指定管理業務充当分)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
施設総支出	300,494	299,621	299,621	299,621	299,621	1,498,978
指定管理業務に係る支出	299,281	299,281	299,281	299,281	299,281	1,496,405
自主事業等支出	1,213	340	340	340	340	2,573
収支の差額	-722	151	151	151	151	-118

※ 指定管理費の合計額が、債務負担行為設定額となる。

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

- (1) 第1回 令和4年7月7日 募集要項、選定方法等について
- (2) 第2回 令和4年10月14日 書類・面接審査、選定

2 選定委員会委員

委員9名（外部委員8人、市職員1人）

委員長	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 理事
委員	高崎 智子	高崎公認会計士事務所 公認会計士
委員	熊谷 知直	熊谷総合労務事務所 社会保険労務士
委員	小林 正勝	山口団地連合自治会 会長
委員	佐京 道子	光星9号棟自治会 会長
委員	杉山 正晃	北野641自治会 会長
委員	辻本 英樹	四つ葉自治会 会長
委員	藍原 満	札幌市都市局市街地整備部住宅担当部長

3 応募団体

3団体（民間事業者3団体）

団体名（届出順）

エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社

株式会社東急コミュニティー（※現指定管理者）

日本管財株式会社

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
東京都世田谷区用賀4丁目10番1号
代表取締役 木村 昌平

(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、全ての項目で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、施設の維持管理体制や個人情報の管理体制が優れていること並びに豊平区、清田区及び南区の現指定管理者として令和元年度から令和3年度までの業務において適切な運営がなされ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	エムエムエスマンション マネジメントサービス	日本管財
1 平等利用の確保	5 点	3.7 点	3.3 点	2.7 点
2 施設の効用発揮	70 点	51.6 点	49.5 点	40.6 点
3 安定経営能力	65 点	49.5 点	48.4 点	44.5 点
4 管理経費の縮減	30 点	26 点	26.6 点	24.4 点
5 その他 (※)	30 点	28.1 点	23.1 点	15.4 点
合計	200 点	158.9 点	150.9 点	127.6 点
得点率	—	79.5%	75.5%	63.8%

※ 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又は減点を含む。