

品川区立区民住宅の指定管理者の指定について

1 管理を行わせる施設

名称 ファミージュ西五反田西館
所在地 品川区西五反田3丁目6番7号

2 指定管理者候補者

名称 株式会社東急コミュニティー
所在地 世田谷区用賀4丁目10番1号
代表者 代表取締役 土橋 隆彦

3 指定期間

平成20年4月1日から平成25年3月31日までの5年間

4 選定方法

提案型公募（プロポーザル方式）

5 理由

ファミージュ西五反田西館については、丸紅コミュニティー(株)（※H19.7よりベニーエステート(株)から社名変更）が、平成15年度から委託管理を行っており、平成18年4月1日より引き続き指定管理者として管理してきた。指定管理者制度導入の際、区民住宅に関しては、委託開始から5年後に提案型公募による選定に変更すると決定しており、今回改めて選定することとなった。

6 審査の経緯

(1)品川区民・区営住宅指定管理者選定委員会設置要綱に基づき選定委員会を設置し、選考基準に沿って、応募があった6団体について、第1次書類審査で3団体に絞り、平成19年10月23日に第二次審査(ヒアリング)審査を行った結果、株式会社東急コミュニティーを指定管理者候補者として選定した。

(2)応募事業者名

- ・ 株式会社東急コミュニティー
- ・ 日本不動産管理株式会社
- ・ 丸紅コミュニティー株式会社
- ・ 株式会社クリーン工房
- ・ 大成サービス株式会社
- ・ 株式会社日鉄コミュニティー

(3) 選定委員会構成員

まちづくり事業部部長
まちづくり事業部次長
まちづくり事業部管理工事課長
企画部行財政改革担当課長
区民生活事業部地域活動課長
福祉高齢事業部高齢福祉課長
まちづくり事業部住宅課長

7 選定理由

総合評価1位の東急コミュニティーは、入居者のコミュニティ形成支援の提案が高い評価を得た。実績、組織力もあり、体制、維持管理、入居者管理等、提案内容は全般的によく練られており、期待できる内容。事務所および技術サービス部が当該住宅の至近にあることから、的確・柔軟な対応が期待される。

一方、次点者は、収納率100%、自治会との連携、地域情報の収集等、入居者管理に関して現指定管理者としての4年半の実績は高く評価できるが、新しい提案や既存のノウハウをどう活かすかの視点が弱かった。維持管理業務の体制や組織対応力等においても、1位の東急コミュニティーの方が優れていた。