

## 区営仲宿住宅指定管理者の選定に関する方針について

### 1 本方針の位置付け

本方針は、板橋区が建設する区営仲宿住宅を、他の区営住宅及び改良住宅と同様に、指定管理者に管理運営させるに当たり、東京都板橋区営住宅条例第45条の2第1項ただし書の規定に基づき、公募によらない選定（以下「非公募」という。）により指定管理者を選定するための事項を定めるものである。

### 2 指定管理者の基本事項

(1) 現在の区営住宅及び改良住宅の指定管理者

団体名：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四丁目10番1号

(2) 非公募により指定管理者を選定する対象施設

名称：区営仲宿住宅

住所：東京都板橋区仲宿52番10号

(3) 管理業務の範囲

東京都板橋区営住宅条例第45条に規定する業務

(4) 指定期間

対象施設の供用開始日から令和11年3月31日まで

※ 現在、区営住宅（12団地15棟）及び改良住宅（4団地4棟）については、令和6年4月1日から令和11年3月31日までの間において、指定管理者である株式会社東急コミュニティーが管理運営することが決定している。区営仲宿住宅についても、指定管理者に管理運営させる期間をこれらの住宅と合わせる必要があるため、その期間の終期を令和11年3月31日までとする。

### 3 非公募理由

以下の理由から、区営仲宿住宅の指定管理者として、現在の区営住宅及び改良住宅の指定管理者である株式会社東急コミュニティーを非公募により選定することを基本とする。

(1) 区営仲宿住宅には他の区営住宅からの移転者がいること

区営仲宿住宅は、「板橋区営住宅再編整備基本方針」に基づき、都から移管を受けた住宅を建て替え、既存の区営住宅と区立高齢者住宅を集約するために設置されるものである。

そのため、区営仲宿住宅の管理開始と同時に、既存の区営住宅から区営仲宿住宅に入居者を移転させる業務（以下「移転業務」という。）が必要となるところ、仮に、区営仲宿住宅の指定管理者が、株式会社東急コミュニティー以外の者によることとなった場合、短期間で行うこととなる移転業務に大きな混乱が生ずることとなるのは必須である。

この点につき、株式会社東急コミュニティーは、移転の対象である区営住宅の入居者に対し、既に移転に係る説明会を実施しており、その内容を熟知しているほか、日々の業務を通じて、対象の区営住宅の入居者との信頼関係を築くことができている。

入居者の移転後の生活の不安解消を図る観点からも、区営仲宿住宅について現在の指定管理者に一括して管理させることが適当である。

(2) 窓口一本化による区民の利便性の向上

区営住宅への入居を希望する者は、高齢者等も多く、電話等ではなく区役所の窓口に来庁して相談をする者も多い。そのため、既存の区営住宅と区営仲宿住宅の指定管理者が同一であれば、相談したい住宅によって対応する職員が異なる等の問題点が解消され、区民の利便性の向上が期待できる。

(3) スケールメリットを活かした経費の削減

現在の指定管理者には、区営住宅の入居に係る手続きのほか、建物の設備点検や修繕、入居に係る公募等も行わせているところ、既存の区営住宅と区営仲宿住宅の指定管理者が同一であれば、スケールメリットを活かした経費削減の効果を期待できる。

(4) 良好な実績及び評価があること

株式会社東急コミュニティーは、平成23年度から指定管理者としての良好な実績があり、令和5年度に実施された板橋区営住宅等及び改良住宅施設指定管理者選定委員会による指定管理評価の結果においても、その妥当性及び適格性が担保できている。

#### 4 選定方法

非公募による指定管理者候補団体の選定については、東京都板橋区営住宅条例、同施行規則及び「板橋区営住宅等及び改良住宅施設指定管理者の選定に関する要綱」に基づき選定を行う。

また、株式会社東急コミュニティーは、令和5年度に実施された板橋区営住宅等及び改良住宅施設指定管理者選定委員会による指定管理評価により、指定管理者としての妥当性及び適格性が担保できていることから、選定委員会によらず、次の提出資料を区職員が審査し、及び専門家による財務点検をすることによって選定を行う。

(1) 提出資料

- ① 東京都板橋区営住宅条例施行規則第45条の指定管理者指定申請書
- ② 法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）
- ③ 申請団体の財務状況確認書類
- ④ 対象施設に関する管理及び事業運営の収支計画書
- ⑤ 現に管理している施設管理実績
- ⑥ その他区長が必要と認めるもの

**5 今後のスケジュール（予定）**

- ・ 提出書類による審査 令和6年8月
- ・ 選定の決定 令和6年9月
- ・ 指定議案の審議・議決予定 令和6年12月
- ・ 指定管理者の管理開始予定 令和7年4月