

議第126号～議第127号「指定管理者の指定（都市計画局関係、2件）」参考資料

(掲載頁)

1	議第126号「京都市向島市営住宅及び京都市際目市営住宅」・・・	1 ～ 5
2	議第127号「京都市交流促進・まちづくりプラザ」・・・・・・・・・・	6 ～ 9
3	各指定管理者の役員名簿・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	10

議第126号 京都市向島市営住宅及び京都市際目市営住宅

1 施設の概要

(1) 施設名及び所在地

ア 京都市向島市営住宅及び京都市際目市営住宅

市営住宅の名称		構造	階数	棟数	管理戸数	所在地
向島市営住宅	1街区	高層耐火	10～11	6	860	京都市伏見区向島二ノ丸町ほか
	5街区	高層耐火	11	8	1,245	
	8街区	高層耐火	11	5	787	
	9街区	高層耐火	11	1	219	
	10街区	高層耐火	11	2	328	
	11街区	高層耐火	9～10	7	818	
際目市営住宅		中層耐火	3～4	1	50	京都市伏見区淀際目町
合 計				30	4,307	

イ 有料付属施設（駐車場）

市営住宅に付属する駐車場		区画数
向島市営住宅	1街区	368
	5街区	444
	8・9街区	505
	10街区	167
	11街区	421
際目市営住宅		14

(2) 付属施設（イを除く。）及び付帯施設

児童遊園、集会所、管理事務所、広場及び緑地、自転車置き場、物置、ごみ置き場等

2 指定期間

令和6年4月1日から令和10年3月31日まで

3 指定管理者の概要

団体名（代表者名）	株式会社東急コミュニティー（代表取締役 木村 昌平）
主たる事務所の所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
設立年月日	昭和45年4月8日
現在の資本金	1,653,800,000円
事業概要	(1) 土地建物の管理、賃貸、仲介及びマンション管理業 (2) 建築工事及び付帯設備工事の設計監理、施工、請負 (3) マンション居住者間及び近隣住民とのコミュニティー形成のために行うコンサルティング業務、イベント、カルチャー教室の企画、実施、広報誌の発行に関するサービス業務及び上記目的遂行のための施設経営等
他の本市施設での指定管理の実績	なし

4 事業計画及び収支計画の概要

(1) 事業計画の概要

ア 運営方針

- (ア) 京都府府営住宅を含む約31万戸の共同住宅の管理実績を活かした管理運営
- (イ) 効率的・効果的な管理運営の実施
- (ウ) 高齢者等の支援など、様々なサービス向上策と自主事業の提案
- (エ) 入居者等の安心・安全な住生活の確保

イ 運営体制

- (ア) 向島市営住宅5街区に管理事務所を設置し、週5日職員を常駐させるとともに、向島市営住宅1街区及び11街区に管理事務所を設置し、それぞれ週2日職員を常駐させる。
- (イ) (ア)の管理事務所の営業時間については、それぞれ現行から15分延長する。
- (ウ) 3か所の管理事務所に合わせて9名の常駐職員を配置し、住民相談や苦情、トラブルへの対応、日常巡回、家賃等徴収業務のほか、施設の保守点検や維持修繕等の業務を実施する。
- (エ) 窓口の営業時間外は、「設備緊急センター」が24時間365日受付を行う。
- (オ) 全国の公営住宅を統括する「公共住宅事業部」（約700名の社員が従事）が業務をバックアップするとともに、同事業部による指示のもと、管理事務所内の所長を中心に業務を実施する。

ウ 事業内容

- (ア) 住民対応については、すべての職員が平等かつ適切な対応ができるよう、マニュアルを整備し、当該マニュアルに基づき実施する。
- (イ) 家賃等徴収業務については、金銭取扱いマニュアルや規程を定め、確実な会計管理を行うとともに、募集要項で定める数値目標（99.45%）を超える家賃収納率の目標を設定し、家賃収納率向上や滞納解消に向けた取組を実施する。
- (ウ) 災害等の緊急事態が発生した際には、各種規程・マニュアルに基づき情報の収集・被害の拡大防止に努めるほか、減災に向けた啓発活動・防災訓練を行う等、事故防止に努

める。

- (エ) 地域課題の解決や入居者サービスの向上を目的とし、以下の自主事業の実施を提案。
 - a 高齢者・障害者向けの見守りサービス
 - b 各種申請書類や入居者向けアンケートのオンライン化
 - c 健康に関する相談窓口開設
 - d 緊急時・災害時に対する支援策（連絡先マグネットや災害対策ガイドブックの配布）
 - e 入居者コミュニティ形成支援策（体験型防災訓練など、様々なイベントを実施）
 - f 空き駐車場活用策
 - g キッチンカーなどの誘致による空きスペース活用策
 - h 入居者向け情報の掲載・周知を目的としたホームページを作成
 - i オンライン通訳機の設置や多言語での文書作成
 - j 空き住戸活用の提案

エ サービス向上の取組

年1回実施のアンケート調査や御意見箱の設置等により、入居者のニーズ等を収集し、改善策を講じる。入居者や自治会の満足度に数値目標（満足度「普通」以上の割合が、入居者で80%以上、自治会で85%以上）を設定し、満足度の向上に取り組む。

オ 施設の維持管理

- (ア) 保守点検・修繕等の維持管理業務は、所長や維持修繕を統括する副所長が中心となり、各職員や協力事業者と連携して実施する。
- (イ) 京都府府営住宅の管理センターと連携し、府市共同政策への迅速な対応や情報共有、緊急時のバックアップを行える体制を確保する。
- (ウ) 全国の公営住宅管理経験から培った業務効率化や保守業務等のスケールメリットを活かし、コストを縮減する。

カ その他

- (ア) 業務の再委託については、同社が定める「再委託先登録制度」に則ったうえで、市内企業へ優先発注する（維持管理業務だけでなく、物品調達も優先発注する）。
- (イ) 京都市のように初めて公営住宅に指定管理者制度を導入する自治体から業務を引き継いだ複数の経験に基づき、万全の状態ですべての指定管理期間を迎えられる体制を整備する。

(2) 収支計画の概要

(単位：円)

		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
収 入	委託料	348,996,000	348,996,000	348,996,000	348,996,000
	収入合計	348,996,000	348,996,000	348,996,000	348,996,000
支 出	一般管理費	82,154,000	82,154,000	82,154,000	82,154,000
	保守管理費	98,232,000	98,232,000	98,232,000	98,232,000
	駐車場管理経費	4,979,000	4,979,000	4,979,000	4,979,000
	緊急修繕費	96,198,000	96,198,000	96,198,000	96,198,000
	空家整備費	67,433,000	67,433,000	67,433,000	67,433,000
	支出合計	348,996,000	348,996,000	348,996,000	348,996,000

5 選定の概況

(1) 応募団体及び選定理由

応募 団体数	応募団体名 (太字が指定管理者)	選定理由の概要
3 団体	株式会社東急コミュニティー 京都市住宅供給公社 近鉄住宅管理株式会社	<p>以下のとおり、京都市都市計画局指定管理者選定等委員会（以下「選定等委員会」という。）から意見を聴取し、この意見が相当であると判断したため、株式会社東急コミュニティーを指定管理候補者として選定した。</p> <p>（選定等委員会の評価）</p> <ul style="list-style-type: none">・ 全国で約31万戸の共同住宅の管理実績があり、かつ京都府府営住宅の指定管理実績があることから運営体制が充実している。・ 地域課題を的確に分析し、入居者のコミュニティ形成支援や高齢者・障害者向けの見守りサービスの展開、オンライン通訳や多言語での文書作成など具体的な提案が示されており、また京都府府営住宅での同様のサービス実績を踏まえると、実現性や相乗効果が高い。・ 指定管理料が他事業者と比較して安価であり、事業者の経営努力が見受けられる。

(2) 審査結果一覧

(太字が指定管理者)

審査基準		配点	株式会社東急コミュニティー	京都市住宅供給公社	近鉄住宅管理株式会社
① 指定管理者としての 適格性及び能力	経営能力	5点	4.7点	4.7点	4.8点
	施設の運営実績	5点	5.0点	5.0点	5.0点
小計		10点	9.7点	9.7点	9.8点
② 事業運営に関する 計画	個人情報の保護	5点	3.7点	3.5点	3.7点
	危機管理の方策	5点	3.7点	3.2点	3.8点
	運営方針、職員体制、施設 維持管理の考え方	5点	4.0点	3.3点	3.8点
	住民相談、苦情、トラブル 対応等	5点	3.5点	3.3点	3.8点
	入居者ニーズの把握及び 事業への反映方法	5点	3.5点	3.3点	3.3点
	家賃等徴収事務	5点	3.5点	3.2点	3.7点
小計		30点	21.9点	19.8点	22.1点
③ 自主的提案	サービス向上の取組・自主 事業① (的確性)	5点	3.8点	3.7点	3.7点
	サービス向上の取組・自主 事業② (実現性・具体性)	5点	4.3点	3.2点	3.8点
	サービス向上の取組・自主 事業③ (効果性)	5点	3.5点	3.3点	3.8点
小計		15点	11.6点	10.2点	11.3点
④ 政策的加 点	市内中小企業への発注の 考え方	5点	3.2点	3.5点	3.5点
	申請法人等の所在地	5点	3.0点	5.0点	3.0点
	市政への貢献	5点	3.3点	3.5点	3.3点
小計		15点	9.5点	12.0点	9.8点
⑤ 価格要素	経営計画	5点	3.7点	3.2点	3.0点
	価格点	25点	25.0点	23.0点	23.2点
小計		30点	28.7点	26.2点	26.2点
合計		100点	81.4点	77.9点	79.2点

注 指定管理者を選定することを目的として、選定等委員会で検討した選定基準に基づき評価した結果であり、応募団体の経営状況やサービスの質の格付けを意味するものではない。

議第127号 京都市交流促進・まちづくりプラザ**1 施設の概要**

施設名	所在地	施設規模等
京都市交流促進・まちづくりプラザ	京都市西京区川島五反長町18番地の2	構造：鉄骨造平家 敷地面積：1687.41平方メートル 延べ床面積：811.46平方メートル

2 指定期間

令和6年4月1日から令和10年3月31日まで

3 指定管理者の概要

団体名（代表者名）	株式会社ボーネルンド（代表取締役 中西 弘子）
主たる事務所の所在地	東京都渋谷区神宮前一丁目3番12号
設立年月日	昭和56年7月7日
現在の資本金	177,590,000円
事業概要	(1) 教育玩具、育児用具、教具・大型遊具などの輸入、開発及び販売 (2) 公園、緑地等の遊具の輸入、販売及び環境設定 (3) インドアプレイグラウンド事業の展開
他の本市施設での指定管理の実績	なし

4 事業計画及び収支計画の概要**(1) 事業計画の概要****ア 運営方針**

「あそびからはじまるまちづくり」をスローガンに、地域の人々の居場所づくりをワクワクする場として提供することで、利用者や地域の方同士の挨拶から生まれるゆるやかなコミュニティをきっかけに、大きなコミュニティに派生していけるようなまちづくりを目指す。

(ア) 市民交流促進施設

キッズランドを活用して6か月から12歳までの子と保護者の居場所を作り、あそびを通して親子同士がつながりを持てる場を運営する。また、その他の施設では、キッズランドを利用する親子や市民活動支援施設を利用した大人の居場所、散歩途中のシニアの休憩場所など、多世代の様々な地域の人のおちょっとした居場所として活用できるよう、様々なイベント等を通じて楽しめる機会を創出する。

(イ) 市民活動支援施設及び図書施設

地域の人々の交流を目的とした多目的スペースの貸出しはもとより、交流促進や地域文化の探求を目的とした体験型イベントの開催、地域の人・資源が活躍できるような施設の利用者が主催するイベントのコーディネートを行う。また、図書施設については、乳幼児が好む絵本や、地域の文化・季節にちなんだ図書、地域の子育て情報、まちづくりに関する情報など、幅広い世代の活用を想定した図書を配架する。

イ 管理運営体制

地元の働き手を積極的に採用し、近隣大学へのアプローチにより地元学生の確保も行う。
また、市民交流促進施設で15名、市民活動支援施設及び図書施設で6名程度を予想利用者数に合わせてシフトを組み、配置する。

ウ サービス向上の取組

(ア) 利用者等の意見の収集と反映

地域の人の意見を収集・反映させるために、意見箱「まちプラポスト」を設置するとともに、利用者等とのコミュニケーションも積極的に行い、ニーズが反映できるよう対策を講じる。

(イ) 地域との連携

地元の産物等を活用したイベントを行い、地域の文化や特色を知る機会を設けるなど、地域住民の意向を踏まえた事業を展開していく。

また、地域で活動する団体と連携し、地域の方が活躍できる居場所づくりに励む。

(ウ) 高齢者や障害のある方、子どもにとって利用しやすい施設となる取組の実施

主にSNSを活用した情報発信を行う。また、SNSでの情報が行き届かない高齢者等に向けても、ポスター掲示による情報発信やウッドデッキや人工芝など開けた場所で活動することで、直接情報を届ける機会を創出する。

また、高齢者や障害のある方等にしっかりと対応ができるよう、スタッフへの接客教育を徹底する。

これらの取組により、親しみやすく利用しやすい施設を目指す。

エ 危機・安全管理に関する考え方

建物警備は24時間体制で行う。また、イベント開催時など多くの来場者が見込まれる際は臨時スタッフを配置し、導線整理、誘導を徹底し、地域住民へ最大限配慮する。

災害時に防火防災計画に基づく利用者の安全確保、避難誘導を迅速に行えるよう、定期的にスタッフ全員の避難訓練を実施するとともに、緊急連絡網のスタッフへの周知を徹底する。

オ 経営管理に関する計画

(ア) 中期的には、市民交流促進施設や市民活動支援施設等の施設機能を一体的に活用し、地域の多世代の方々が日常的に集い賑わいを生み出す、新しい「居場所」となることを目指す。また、地域団体や企業との繋がりも積極的に図っていく。

(イ) 長期的には、地域住民、地域団体や企業との連携を強化し、地域にとって必要な施設となることを目指すとともに、市外からもこのまちに住みたいと思っただけの施設となることを目指す。

将来的には、洛西から「理想の街づくり」のモデルケースが創れるように、地域と協力し合いながら施設運営を行う。

(2) 収支計画の概要

(単位：円)

		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
収 入	委託料	53,440,750	53,440,750	53,440,750	53,440,750
	収入合計	53,440,750	53,440,750	53,440,750	53,440,750
支 出	運営費	41,866,500	41,866,500	41,866,500	41,866,500
	光熱水費	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
	施設維持管理費	4,016,000	4,016,000	4,016,000	4,016,000
	消費税	4,858,250	4,858,250	4,858,250	4,858,250
	支出合計	53,440,750	53,440,750	53,440,750	53,440,750

5 選定の概況

(1) 応募団体及び選定理由

応募団体数	応募団体名	選定理由の概要
1団体	株式会社ボー ネルンド	<p>以下のとおり、選定等委員会から意見を聴取し、この意見が相当であると判断したため、当該団体を指定管理候補者として選定した。</p> <p>(選定等委員会の評価)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業の企画・実施に当たっては、子どもに対する理解が高い提案であった。 ・企業理念が施設の特性に適しており、地域連携を重視した企画の実績や提案が評価できる。 ・他都市でも主に子どもが集う施設の運営管理の実績のある事業者が行うものに対する信頼性は高い。 ・コロナ禍で落ち込んだ事業者の財務状況が改善されるよう、今後の経営努力に期待したい。

(2) 審査結果一覧

審査項目		配点	採点結果	
① 指定管理者としての適格性、能力	1 基本理念及び団体概要	5点	3.8点	
	2 財務状況	5点	2.8点	
	3 運営主体	15点	0.0点	
	4 類似の施設運営実績	15点	11.5点	
	5 コンプライアンスの推進	5点	3.2点	
	6 事故及び不祥事	5点	4.2点	
② 事業運営計画	運営方針	7 施設の運営方針	5点	3.7点
	運営体制	8 職員配置及び労働条件	5点	3.2点
		9 人材確保及び育成	5点	3.3点
		事業内容	10 施設管理・利用等	5点
	サービス向上の取組	11 事業の企画・実施	15点	11.5点
		12 市内中小企業の活用	15点	9.0点
		13 利用者の意見反映	15点	10.0点
		14 地域との連携	15点	11.0点
		15 苦情対応	5点	3.2点
	施設の維持管理	16 利用者への配慮	5点	3.0点
		17 障害を理由とする差別への対応	5点	3.0点
		18 施設の維持管理	5点	3.5点
	その他	19 情報管理	5点	3.2点
		20 危機管理	5点	3.2点
		21 地球環境に配慮した取組	5点	3.3点
		22 SDGsの推進に向けた取組	5点	3.7点
		23 その他法人等として取り組んでいる事項	5点	3.3点
		24 その他評価すべき取組①	10点	6.3点
25 その他評価すべき取組②		10点	7.3点	
③ 経営管理に関する計画	26 中長期経営計画	5点	3.2点	
	27 収支計画書	5点	3.0点	
④ 管理に関する運営経費の縮減	28 運営経費の縮減	5点	0.0点	
⑤ 運営に関する実態	29 運営に関する実態（現指定管理者のみ）	-5点～+5点	3.0点	
合計		210点	133.1点	
合計（100点満点換算）		100点	63.4点	

注 「3 運営主体」については、団体所在地が市内である場合に加点され、「28 運営経費の縮減」については、団体から提案された委託料が本市募集要項上で定める委託料の上限額から一定の削減が認められる場合に加点される。

注 指定管理者を選定することを目的として、選定委員会で検討した選定基準に基づき評価した結果であり、応募団体の経営状況やサービスの質の格付けを意味するものではない。

各指定管理者の役員名簿

(50 音順、敬称略)

団 体 名	役 員
株式会社東急コミュニ ティー (議第 1 2 6 号)	代表取締役 木村昌平 取締役 植村仁、宇杉真一郎、金指潔、佐藤潤、西川弘典、速川智行 増田健司 監査役 兼松将興、五味義教
株式会社ボーネルンド (議第 1 2 7 号)	代表取締役 中西弘子 取締役 池上貴久、大島哲、中西将之、中西みのり、美和竜秀 村上裕子、吉岡誠、吉田智浩、渡邊健 監査役 大賀浩輔