

議案第84号 指定管理者の指定について
(港区地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜)

1 施設名称等

施設名称	所在地
港区地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜	東京都港区芝浦四丁目3番28号

2 非公募による指定管理者候補者の選定の経過及び理由

(1) 経過

シティハイツ高浜は建替え後、特定公共賃貸住宅から地域優良賃貸住宅へと設置目的等が異なる住宅として、令和7年第1回港区議会定例会で設置条例が可決され、令和8年1月1日から管理を開始します。管理開始と同時に指定管理者制度を導入するため、令和7年5月8日に開催した令和7年度第1回港区指定管理者選定委員会において審議した結果、非公募により指定管理者候補者を選定しました。

(2) 非公募の理由

シティハイツ高浜を含む区民向け住宅については、令和5年第2回港区議会定例会で、令和6年4月1日から令和11年3月31日までの5年間、当該事業者を指定管理者として指定する議案が可決されています。港区地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜は、現在、特定公共賃貸住宅として指定管理期間の途中であること、また、仮移転者の本入居や施設開設準備が円滑に進むため、他の区民向け住宅とグループ化して同事業者により管理します。

以上のことから、「指定管理者制度運用指針」Ⅲ－１－（２）－④－ウ「その他、区長が特別の事情があると認める場合」に該当するため、非公募で選定しました。

3 選定された事業者

名称		東急コミュニティー・東急セキュリティ共同事業体
代表団体	名称	株式会社東急コミュニティー
	代表者	代表取締役 木村 昌平
	所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
構成団体	名称	東急セキュリティ株式会社
	代表者	代表取締役社長 下形 和永
	所在地	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号

4 指定期間

令和8年1月1日から令和11年3月31日まで（3年3か月）

5 今後の予定

令和8年1月1日 指定された指定管理者による管理開始

指定管理者候補者選定調書（非公募用）

担当部課名 街づくり支援部住宅課

●指定の概要

施設名		港区地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜
事業者名		東急コミュニティー・東急セキュリティ共同事業体
代表団体	事業者名	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
	代表者	代表取締役 木村 昌平
構成団体	事業者名	東急セキュリティ株式会社
	所在地	東京都世田谷区太子堂四丁目１番１号
	代表者	代表取締役社長 下形 和永
指定期間		令和８年１月１日～令和１１年３月３１日 （３年３か月）

●主な事業提案

業務内容	概要
施設管理	複合施設を適切に管理するために、必要な技術資格を保有する職員を配置し、かつ複合施設における管理経験を有する職員を、地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜を管轄する防災センターに配置。 住宅と併設する施設についてもその設備内容や利用者特性を十分に理解した上で施設管理を行う。
入居者対応	入居者等からの連絡は、指定管理事務所・防災センター等の職員と設備緊急センターで２４時間３６５日対応し、地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜を管轄する防災センターに常駐する職員は、緊急時に現地に急行して対応。 地域優良賃貸住宅の設置目的や入居者特性を理解し、入居者に合わせた対応を実施。
危機管理	指定管理事務所・防災センター等の職員、設備緊急センターを中心に緊急事態へ２４時間３６５日迅速に対応。 緊急時対応マニュアル、エレベーター専用マニュアルなど他公的住宅の管理でも活用している各種マニュアルに基づき、緊急時、災害時対応を構築。

	個人情報保護や危機管理に関する関係法令等を十分に理解した上で個人情報保護規定を整備し、漏洩防止策を定め、個人情報保護を徹底。指定管理事務所での個人情報保護対策、職員の機密情報保持を徹底。
高齢者・障害者への対応	訪問や電話で高齢者・障害者への声かけをはじめ設備の簡易修繕などの「ふれあいサポート」を年6回実施。 職員教育を行い、障害者差別解消法に基づく合理的配慮の提供を実践。 24時間365日いつでも通話料なく、健康に関する相談ができる「健康相談ダイヤル」を常設。

●収支計画

(金額：千円)

区分	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
職員人件費	632	2,527	2,527	2,527
光熱水費	0	0	0	0
修繕費	0	4,452	4,452	4,452
事業運営費	209	836	836	836
施設管理経費	693	3,685	3,685	3,685
その他経費	675	2,596	2,596	2,596
歳出合計	2,208	14,094	14,094	14,094
指定管理料	2,208	14,094	14,094	14,094
歳入合計	2,208	14,094	14,094	14,094

※ 各区分の端数調整はしていないため、合計欄と一致しない場合があります。

※ 上記の収支計画は、建物共用部の維持管理に係る経費の総額から併設施設の負担分を除いた金額です。

●非公募の理由

シティハイツ高浜を含む区民向け住宅については、令和5年第2回港区議会定例会で、令和6年4月1日から令和11年3月31日までの5年間、当該事業者を指定管理者として指定する議案が可決されています。港区地域優良賃貸住宅シティハイツ高浜は、現在、特定公共賃貸住宅として指定管理期間の途中であること、また、仮移転者の本入居や施設開設準備が円滑に進むため、他の区民向け住宅とグループ化して同事業者により管理します。

以上のことから、「指定管理者制度運用指針」Ⅲ－１－（２）－④－ウ「そ

の他、区長が特別の事情があると認める場合」に該当するため、非公募で選定しました。