

世田谷区の第三次住宅整備方針の基本方針である

「安心と支えあいを実感できる 質の高い住まい ・まちづくり」の実現に貢献します

当社は、指定管理者制度の主旨や公営住宅の特性、世田谷区の住宅政策を十分に理解し、下記の方針のもと、すべての方に公平・公正な立場で平等な管理運営を実施します。

また、当社は指定管理者として世田谷区の特性を理解し、今後の課題解決に向け、次期指定管理期間にとどまらず、世田谷区・区民に貢献できるようサービスを向上させていきます。

実績

管理運営の圧倒的な実績

- 公営住宅管理実績 民間企業NO.1
- 公営住宅等の管理経験が豊富な「公共施設運営室」が所管

安心・安全

入居者等の安心・安全な住生活に貢献

- 日常的な減災、大規模災害へ迅速に対応
- 予防保全の観点で維持保全を行い、長寿命化に寄与

区の住宅政策・社会貢献につなげる

3つの方針

サービス向上

様々なサービス向上策を実施

- 高齢者にも安心安全な住環境を提供
- コミュニティ形成の支援
- 入居者・地域に貢献可能なサービスの提案



事業計画書

1 管理運営能力及び実績

【運営理念・経営方針】

- ・当社の重要な経営方針として「**公営住宅管理運営事業拡大**」へ向けた取り組みを積極的に行い、現在では**47契約220, 566戸の管理**を行っています。
- ・本業務を通じて、全国での**公営住宅における課題（建物の老朽化、入居者の高齢化という「2つの老い」等）の解決**に尽力することは**建物管理のリーディングカンパニーである当社の責務**であると考えています。
- ・当社の公営住宅管理への取り組みは、単なる営利目的だけではなく、当社が**社会に貢献**するための使命であると考えています。

当社企業理念（一部抜粋）

私たちのあるべき姿～お客様との約束～

私たちは、お客様への「安心」、「安全・快適」、「上質」なサービスの提供を通じて、**未来価値を創造していくベストパートナー**です。

私たちの使命～私たちの社会的使命、存在意義～

未来価値の追求により、良質な社会的ストックの形成に貢献する。

【指定管理者申請の理由】

- ・世田谷区営住宅等を管理させていただく本業務は、世田谷区を拠点にする当社にとって、企業理念である「**未来価値創造のベストパートナー**」をまさに実現する場であると考えています。
- ・世田谷区営住宅等の現状と課題に対しても理解の上、当社の盤石な人員・組織・財務体制をもとに、次期指定管理期間にとどまらない、**その先も見据えた適正な管理が可能です**。ぜひ本業務の指定管理者となり、世田谷区・社会へ貢献するチャンスをいただきたいと考えます。

<世田谷区営住宅等の現状・課題と当社の対応方針>

現状・課題	当社の対応方針
①入居者の高齢化	高齢者が抱える 不安の解消、自治会支援、コミュニティ形成支援等 、入居者の方々の意見をくみ取りながらサポートします。
②家賃滞納	面談や電話連絡等で状況を把握、スタッフ間で常に情報共有し、十分に配慮をした上で、 短期滞納の段階から督促・滞納解消 に取り組みます。
③建物の老朽化	建物の 長寿命化・長期利用を目指し 、適切な時期・方法での修繕を提案します。適切な優先順位の設定、類似修繕の効率化等により コスト縮減 も実現します。

【公的事業への考え方】

- ・公営住宅は、住宅困窮者の方のセーフティネットとしての役割があり、指定管理者は**自治体の代行者**としての責任・役割・重要性を理解して業務を行う必要があると考えています。
- ・当然のことではありますが、公営住宅法等をはじめ、下記の区営住宅の制度や住宅政策を理解した上で、本業務に取り組みます。

本施設の法令等を十分に理解して業務を実施

- ・本施設は「区営住宅」「区立ファミリー住宅」「区立高齢者借上げ集合住宅」「特定公共賃貸住宅」等、様々な種別の住宅が含まれているため、それぞれの法令等を十分に理解して、適切に本業務を行います。
- ・本施設の各種法令等の理解や他公営住宅での管理経験・ノウハウを活かし、創意工夫ある提案を行うことで、「**入居者等に対するサービスの向上**」「**安全で安心な居住生活の確保**」「**適切かつ効率的な管理業務**」を実践します。

世田谷区住宅政策を理解し本業務を実施

- ・当社は、指定管理者として世田谷区が目標としている、「**安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり**」に貢献します。

<世田谷区第三次住宅整備方針策定の視点と当社方針>

住宅整備方針策定の視点	当社方針
1 本質的な暮らしの豊かさの実現	・イベント提案等で、 地域コミュニティ形成支援 に取り組みます。 ・ふれあいサポートによる見守り等を行い、高齢者や障害者も安心して暮らせるよう支援します。
2 住宅セーフティネットの構築	・高齢者、障害者、子育て世帯等、様々な境遇の方が安心・快適に暮らせるように ホスピタリティ溢れるスタッフの配置 や全ての 来訪者に配慮した窓口センターの設置 を行います。
3 環境配慮の促進	・本施設の保守・修繕業務について、 次期指定管理期間にとどまらない長期的な視点 を持ち、予防保全の観点から実施します。建物の長寿命化を図り、環境負荷の低減に貢献します。

全ての方に公平・公正にサービスを提供し、施設の効用を最大限に発揮



【管理運営の基本方針】

- ・世田谷区第三次住宅整備方針基本理念である「安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり」という目標の実現に貢献するため、以下の方針にて管理運営を行います。

方針① 管理運営の圧倒的な実績

【公営住宅管理実績 民間企業NO.1】

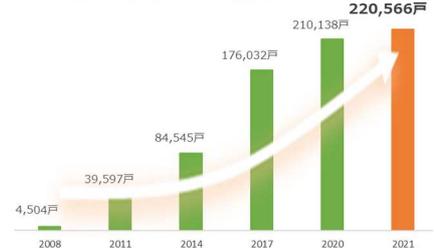
- ・当社は、民間企業NO.1の公営住宅管理実績を有しており、その経験・ノウハウを本業務で発揮します。

【公営住宅等の管理経験が豊富な「公共施設運営室」が所管】

- ・公営住宅管理実績（6契約）、その他公共施設（6契約）の管理実績を有する、「公共施設運営室」が本業務を所管し、業務の履行支援等を行います。

実績

<公営住宅管理戸数推移>



方針② 入居者等の安心・安全な住生活に貢献

【日常的な減災、大規模災害へ迅速に対応】

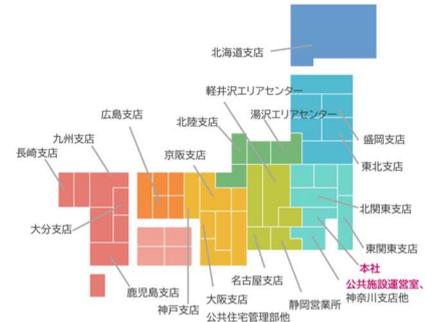
- ・事前の意識啓発により、入居者の自助・共助意識を高め、減災・未然防止に努めます。
- ・災害発生時は、地元事業者と協力するとともに、全国から応援要員を召集して事業継続・早期復旧に尽力します。

【予防保全の観点で維持修繕を行い、長寿命化に寄与】

- ・日常的な巡回・保守点検を行うことで、緊急的な修繕発生を低減し、建物の長寿命化に寄与します。

安心・安全

<全国規模の支店網>



方針③ 様々なサービス向上策を実施

【高齢者に安心安全な住環境を提供】

- ・本施設では入居者の高齢化が進んでいるため、高齢者の健康サポートや孤立を防ぐ見守り活動等に特に重点を置いたサービスを提案します。
- ・さらに継続的な研修等をスタッフに行い、入居者等にホスピタリティ溢れる対応をします。

【コミュニティ形成の支援】

- ・レクリエーション会の開催等により、コミュニケーションのきっかけづくりをサポートします。

【入居者・地域に貢献可能なサービスの提案】

- ・入居者、入居をご希望される方（以下「入居者等」という。）をはじめ、地域全体の利便性を向上するべく様々なサービスを提案します。

サービス向上

<当社の取り組み（一部例）>



【類似施設の管理実績】

- ・当社は建物管理業界のリーディングカンパニーとして豊富な管理実績を有しており、共同住宅63万戸、施設・ビル1,000件以上を管理運営しています。その中でも公営住宅の指定管理業務に積極的に取り組んでおり、東京都内では、**11契約6,795戸**、**全国では47契約220,566戸**と、**民間企業でNO.1の管理実績**を有しています。
- ・世田谷区内でも豊富な管理実績を有しており、**分譲住宅9,075戸**、**賃貸住宅1,415戸**を管理しています。

<類似施設の管理実績>

(令和3年5月時点)

施設の種類	管理実績
共同住宅	630,385戸
分譲住宅	358,791戸
世田谷区内	11,109戸
その他全国	347,682戸
賃貸住宅	271,594戸
公共住宅	239,642戸
公営住宅	220,566戸
東京23区内	6,795戸
その他全国	213,771戸
UR・公益団体賃貸住宅	19,076戸
民間住宅	31,952戸
世田谷区内	1,498戸
その他全国	30,454戸
施設・ビル等	1,087件

東京23区内の公営住宅管理実績

- ・東京23区内でも公営住宅管理の経験が豊富にあり、他公営住宅管理部署と適宜連携・情報共有しながら管理・運営を行います。



自治体	管理期間
品川区	平成20年4月～令和5年3月
港区 (2契約)	平成21年4月～令和6年3月 平成26年4月～令和6年3月
板橋区	平成23年4月～令和6年3月
文京区	平成23年4月～令和4年3月
目黒区	平成26年4月～令和6年3月
北区	平成30年4月～令和5年3月
渋谷区	令和2年4月～令和7年3月
豊島区	令和3年4月～令和4年3月
中央区	令和3年4月～令和4年3月

全国47契約22万戸超の公営住宅管理実績

- 当社は**47契約の公営住宅管理実績**を有しており、各自治体の業務内容、状況に応じて管理業務を実施しています。この経験を活かして、本施設の管理も適切に行います。

<公営住宅の管理実績（令和3年5月時点）>

No.	住宅名	契約形態	入居者管理			建物維持管理			事務所新規設置	戸数		
			入居者募集	入退去事務	収納事務	計画修繕	一般・緊急修繕	空室修繕			各種設備保守	
東日本	1		指定管理者	○	○	-	○	○	○	○	1,579戸	
	2	港区特定公共賃貸住宅等	指定管理者	○	○	○	○	○	○	○	928戸	
	3	港区立高齢者集合住宅	指定管理者	○	○	-	-	○	○	-	50戸	
	4	品川区立区民住宅（ファミリー西五反田東館、西館）	指定管理者	○	○	○	-	○	○	-	498戸	
	5	目黒区営住宅等	指定管理者	○	○	○	○	○	○	庁舎内	650戸	
	6	渋谷区営住宅等	指定管理者	○	○	○	○	○	○	庁舎内	632戸	
	7	文京区営住宅等	指定管理者	○	○	○	○	○	○	庁舎内	290戸	
	8	板橋区営住宅等	指定管理者	○	○	-	○	○	○	庁舎内	569戸	
	9	北区営住宅等	指定管理者	○	○	○	○	○	○	庁舎内	838戸	
	10	豊島区区営住宅等	業務委託	-	○	-	-	○	○	-	651戸	
	11	中央区立住宅（晴海アーバンプラザ）	業務委託	-	-	-	-	○	-	○	110戸	
	12	札幌市営住宅（厚別区）	指定管理者	-	○	-	-	○	○	○	9,338戸	
	13	札幌市営住宅（豊平区、清田区、南区）	指定管理者	-	○	-	-	○	○	○	4,040戸	
	14	仙台市営住宅等	指定管理者	-	○	-	-	○	○	-	11,783戸	
	15	宇都宮市市営住宅	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	3,633戸	
	16	柏市営住宅	指定管理者	○	○	○	○	○	○	○	832戸	
	17	船橋市営住宅	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	庁舎内	1,432戸
	18	松戸市営住宅	業務委託	-	-	-	-	緊急対応	-	-	-	1,681戸
	19	市川市営住宅	業務委託	-	-	-	-	緊急対応	-	○	-	1,985戸
	20	神奈川県営住宅等（横浜等地域）	指定管理者	-	○	-	○	○	○	○	31,031戸	
	21	横浜市営住宅等（港北区、青葉区、都筑区）	指定管理者	-	○	○	-	○	-	○	2,767戸	
	22	横浜市営住宅等（西区、中区、南区、保土ヶ谷区）	指定管理者	-	○	○	-	○	-	○	3,772戸	
	23	横浜市営住宅（鶴見区・神奈川区）	指定管理者	-	○	○	-	○	-	○	2,201戸	
	24	横浜市営住宅（緑区）	指定管理者	-	○	○	-	○	-	○	4,393戸	
	25	平塚市営住宅等	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	1,355戸	
	26	熱海市営住宅	業務委託	-	-	○	-	○	-	○	-	1,121戸
西日本	27	大阪府営住宅（堺市(南区を除く)地区）	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	12,760戸	
	28	大阪府営住宅（中・南河内、大阪市地区）	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	16,637戸	
	29	大阪府営住宅（北摂地区東部）	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	11,870戸	
	30	大阪府営住宅（泉州地区）	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	20,266戸	
	31	豊中市市営住宅	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	庁舎内	2,389戸
	32	八尾市営住宅等	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	庁舎内	1,870戸
	33	堺市営住宅	指定管理者	○	○	○	○	○	○	○	3,945戸	
	34	奈良県営住宅	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	5,350戸	
	35	京都府営住宅（乙訓・南丹地区）	指定管理者	○	○	○	○	○	○	○	1,943戸	
	36	京都府営住宅（京都市地域）	指定管理者	○	○	○	○	○	○	○	4,251戸	
	37	兵庫県営住宅（阪神北地区）	指定管理者	○	○	○	-	○	○	-	6,374戸	
	38	兵庫県営住宅（阪神南地区）	指定管理者	○	○	○	-	○	○	-	8,446戸	
	39	尼崎市営住宅等（北部地域）	指定管理者	-	○	○	○	○	○	○	4,522戸	
	40	西宮市営住宅等	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	9,389戸	
	41	宝塚市営住宅	指定管理者	○	○	○	○	○	○	○	1,384戸	
	42	川西市市営住宅等	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	1,007戸	
	43	岡山県営住宅	指定管理者	○	○	○	○	○	○	○	6,459戸	
	44	倉敷市営住宅等※地元民間企業と共同企業体を構成	指定管理者	○	○	○	-	○	○	○	4,394戸	
	45	広島県営住宅（福山・府中地区）	指定管理者	○	○	○	○	○	○	○	2,189戸	
	46	福岡市営住宅等（中央区）	指定管理者	-	-	-	-	○	-	○	2,403戸	
	47	霧島市営住宅等	指定管理者	-	-	-	-	○	○	○	4,559戸	
計220,566戸												

【その他・特記事項】

様々な世田谷区内の住宅・施設管理による地域性の理解

- ・ 当社は、世田谷区所在の民間住宅やビル等の管理業務を通じて、**世田谷区**の地域性や特性を理解しています。この知識や経験を活かして、本業務も確実に実施します。

【民間住宅】（令和3年5月時点）

名称	戸数
二子玉川ライズタワー&レジデンス	1,043戸
烏山南住宅団地	290戸
ブルズシティ世田谷中町	252戸
マスタービューレジデンス	244戸
フューズ・コート175	175戸
マンションニュー池尻	167戸
...	7,656戸
計	9,827戸



【民間施設・ビル】（令和3年5月時点）

名称	施設概要
世田谷ビジネススクエア	商業施設、オフィス 等
二子玉川ライズ	商業施設、オフィス、住居 等
キャロットタワー	商業施設、オフィス、劇場 等
駒沢グリーンビル	商業施設 等
キュープラザ二子玉川	商業施設 等
...	...
計	44契約



商業施設・オフィス・住居が共生する「二子玉川ライズ」の管理を行っています

- ・ 二子玉川ライズには幅広い年齢層の方が訪れ、その目的も様々で、施設に求める要望も様々です。
- ・ 当社は**“ひとつの街”**としての視点を持ち、これまでの経験と実績を活かし、「街をまもる」だけではなく、「時が経つほどに魅力的な街」の実現を目指して**将来価値を見据えた積極的な管理**で貢献しています。



公益施設の管理実績

・住宅以外の**公益施設**についても**全国で豊富な実績**を有しており、空港・教育施設・ホール・文教施設・庁舎等の幅広い管理運営で培ったノウハウを本業務でも活かします。

<公益施設の管理実績（令和3年5月時点）>

No.	施設名	建物用途	事業主体	延床面積	業務内容
1	渋谷区文化総合センター大和田	ホール・文教施設	渋谷区	27,402㎡	統括管理業務、プラネタリウム運営業務、総合受付業務
2	港区立郷土歴史館等複合施設	ホール・文教施設	港区	15,167㎡	設備管理業務、清掃業務、保安管理業務
3	港区立みなと科学館	ホール・文教施設	港区	1,070㎡	プラネタリウム運営業務
4	葛飾区立日光林間学園	宿泊施設	葛飾区	5,105㎡	施設維持管理業務
5	板橋区立八ヶ岳荘	宿泊施設	板橋区	7,117㎡	設備管理業務
6	新宿区立元気館	スポーツ施設	新宿区	2,925㎡	設備管理業務、清掃業務、植栽管理業務、機械警備業務
7	港区立スポーツセンター	スポーツ施設	港区	23,267㎡	設備管理業務、清掃業務、保安警備業務
8	墨田区総合運動場	スポーツ施設	墨田区	2,742㎡	設備管理業務、清掃業務、植栽管理業務、機械警備業務
9	芝地区 港区立いきいきプラザ	福祉施設	港区	9,008㎡	統括管理業務、設備管理業務、清掃管理業務、保安警備業務、植栽管理業務
10	麻布地区 港区立いきいきプラザ	福祉施設	港区	15,182㎡	事務管理業務、設備日常管理業務
11	港区立虎ノ門高齢者在宅サービスセンター	福祉施設	港区	596㎡	事務管理業務、設備管理業務、清掃管理業務
12	港区立神明保育園 /港区立神明子ども中高生プラザ	保育・児童施設	港区	3,848㎡	事務管理業務、設備管理業務、清掃管理業務
13	練馬区立東大泉児童館	保育・児童施設	練馬区	708㎡	事務管理業務、用務事務、設備管理業務、清掃管理業務
14	杉並区立図書館	図書館	杉並区	1,937㎡	事務管理業務、設備管理業務、清掃管理業務、保安管理業務、植栽管理業務

...

公営施設（非住宅）実績合計

指定管理97件、行政プロポーザル事業10件、市場化テスト事業2件、公共事業業務委託・その他16件、法定再開発事業4件



<気象庁虎ノ門庁舎（仮称）・港区立教育センター>



<東京大学（本郷）クリニカルリサーチセンター>



<参議院新議員会館>



<渋谷区文化総合センター大和田>



<衆議院赤坂議員宿舎>