

令和2年度 第1回門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会議事録

○日 時 令和2年7月1日（火）午後2時55分～午後3時25分

○場 所 門真市役所 本館3階 第5会議室

○出席者

（門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会）5名中5名出席

小寺委員長、飯島副委員長、北岡委員、早川委員、木村委員

（事務局）6名

まちづくり部 小野次長

都市政策課 平山課長、小山参事、石水課長補佐、寺原主査、山本主査

○議題案件：◎委員長・副委員長の選出

◎会議の公開・非公開及び会議録の作成について

◎募集要項等について

◎選定スケジュールについて

事務局	<p>只今から「第1回門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会」を開催させていただきます。委員の皆様におかれましては、公私何かとご多忙の中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。本日、司会を努めさせていただきます、都市政策課の石水でございます。よろしく願いいたします。本日の出席者は委員5名中、5名の委員の御出席いただいておりますことをご報告申し上げます。</p> <p>（出席委員・事務局紹介）</p> <p>それでは、お手元に配布させていただいております資料のご確認をお願いします。資料は、本日の議事次第、資料1の選定委員会名簿、資料2は関係条例等を抜粋したもの、資料3の門真市営住宅指定管理者募集要項（案）、資料4の選定方法及び採点方法（案）、資料5の1次審査及び2次審査における審査基準（案）、資料6の選定スケジュール（案）以上でございます。揃っておりますでしょうか。</p> <p>それでは、議事次第に沿って進めて参ります。議事次第をご覧ください。まず始めに、「委員長・副委員長の選出」について説明させていただきます。配布させていただきました資料2のうち「門真市公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例施行規則」の第9条第2項をご覧ください。ここに、「委員長及び副委員長は互選により定める」と規定されていることから、委員の皆様により互選いただきたく存じますがいかがでしょうか。</p>
委員	<p>委員長と副委員長の選出に関してですが、委員長には、前回の指定管理者選定委員会で委員長を務められ、福祉施策に精通しておられる小寺委員が適任であると思います。また、副委員長には、前回の選定委員会で副委員長を務められ、各種法令関係に精通しておられる飯島委員が適任であると思いますので、私としてはこのお二人を推薦したいと思います。</p>
事務局	<p>委員長に小寺委員、副委員長に飯島委員をとのご推薦がありましたが、いかがでしょうか。</p> <p>（「異議なし」の声）</p>

事務局	<p>異議がないようですので、委員長に小寺委員、副委員長に飯島委員と決定させていただきます。恐れ入りますが、委員長席及び副委員長席にそれぞれご移動いただきますようお願いいたします。</p> <p>それでは、議事運営を委員長にお願いしたいと存じます。小寺委員長よろしくお願ひ致します。</p>
委員長	<p>改めまして、小寺です。どうぞよろしくお願ひ致します。3年前にも市営住宅指定管理者候補者選定に関わらせていただきました。今回は府営住宅の一部が市営住宅へ移管され、かなり管理戸数も多くなり、今後も順次移管されていくという大きな動きがありますので、委員の皆様方にはご苦勞をかけると思いますが、どうぞよろしくお願ひ致します。</p> <p>それでは、お手元の次第に沿いまして、議事進めていきたいと思ひます。まず議事次第の3「会議の公開・非公開及び会議録の作成について」事務局より説明をお願ひします。</p>
事務局	<p>お手元の資料2のうち「審議会等の会議の公開に関する指針」及び「門真市情報公開条例」をご覧ください。本市におきましては、同指針第3条において、審議会等の会議は公開するものとしておりますが、本委員会の議事につきましては、その内容の多くが、門真市情報公開条例第6条第1項第2号のアの「法人その他の団体に関する情報」であり、「開示することにより当該法人の競争上の地位、財産権その他正当な利益を害するおそれがあるもの」として、不開示情報に該当すると考えられますことから、事務局としましては、非公開とすることが望ましいと考えております。また、本選定委員会の会議録につきましては、指針第8条第2項に基づき、各回の選定委員会終了後2週間以内に内容を簡潔にまとめた「議事要旨」を公開するとともに、全ての審議事項が終了し候補者が決定された後に、全ての会議録を併せて公開します。また、会議録の作成につきましては、「門真市情報公開条例」の第6条各号に掲げる不開示情報に該当する情報について十分に配慮の上、全文筆記で作成したいと考えております。説明は以上でございます。</p>
委員長	<p>はい、ありがとうございました。ただいまの事務局からの説明につきまして、委員の皆さん何かご意見ご質問ございませんでしょうか。</p> <p>(異議なしの声)</p>
委員長	<p>よろしいでしょうか。それでは本委員会の会議については、非公開、会議録は全文筆記とし公開については事務局案のとおり行います。続きまして、議事次第の4「募集要項等について」事務局より説明をお願ひします。</p>
事務局	<p>お手元の資料3「門真市営住宅指定管理者募集要項」をご覧ください。今回の指定管理者を公募するに当たりまして、市営住宅の施設概要や設置目的、指定管理者が行う業務の範囲及びその期間、応募にあたっての資格要件や選考基準など評価項目を定めるものとなっております。募集要項の内容については、ボリュームがありますので要点を絞って説明させていただきます。</p> <p>まず初めに1ページをご覧ください。市営住宅では、平成30年度より指定管理者制度を導入していますが、現在の指定管理者の指定期間が令和3年3月31日で満了となることから、令和3年4月以降の指定管理者を公募いたします。</p> <p>指定管理者が管理する施設としましては、新橋住宅、寿住宅、本町住宅、門真住</p>

宅、門真千石西町住宅、門真四宮住宅の6団地となり、6団地合計の管理戸数は2,979戸で新橋住宅については、昭和48年に管理を開始しており管理戸数は254戸、寿住宅については、昭和56年に管理を開始しており管理戸数は66戸、本町住宅については、平成12年に管理を開始しており管理戸数は167戸、門真住宅・門真千石西町住宅・門真四宮住宅については平成31年4月に大阪府より移管をうけ門真市にて管理を行っております。門真住宅については、昭和41年に管理を開始しており管理戸数は1,666戸、門真千石西町住宅については、平成24年に管理を開始しており管理戸数は520戸、門真四宮住宅については、昭和62年に管理を開始しており管理戸数は306戸で306戸の内、特定公共賃貸住宅が40戸含まれています。

2ページをご覧ください。ここでは指定管理者が行う業務を記載させていただいております。管理運営にあたっては、関係法令の遵守、施設の管理運営サービスの向上、入居者の安全安心に配慮した施設設備の維持管理等に留意することを求めています。

次に、管理運營業務の内容につきましては、まず住宅の公募等を行う入居者に関する業務、収入申告の受付等を行う家賃等に関する業務、住宅の修繕等を行う住宅管理に関する業務、駐車場等の修繕を行う共同施設の管理に関する業務等があります。業務の実施体制については、入居者の利便性の確保、緊急時に迅速に対応できる等メリットがあることから門真市内に管理センターを設置していただきます。

3ページをご覧ください。窓口の開設時間及び開設日については、月曜～金曜日の午前9時から午後5時30分を最低限開設しておくこととしており災害や漏水等の緊急的な修繕の対応については、24時間365日対応可能な体制を整えていただくこととします。

指定予定期間は、令和3年4月1日から令和8年3月31日までの5年間とし、指定管理期間中の指定管理料総額の上限価格は、10億8,864万3千円としています。

自主事業については、指定管理者の提案により施設の利用促進やサービス向上のために指定管理者の独自の財源により実施できるものとします。現在の指定管理者で実例をあげますと、住宅共用部の照明器具LED化、管理センター内へのAEDの設置等を行っていただきました。

特定公共賃貸住宅については、入居率が低いことから民間企業のノウハウを活かした入居の促進につながる事業提案をしていただきたいと思います。なお、事業提案の実施により新規入居につながった場合は指定管理者にインセンティブを付与することとしております。

募集及び選定の全体スケジュールについては後で説明させていただきます。少しページがとびまして12ページをご覧ください。指定管理者の候補の選定についてですが、書類審査による1次審査、プレゼンテーションによる2次審査を行ったうえでそれらの総合的な評価により候補者を選定します。まず、1次審査について説明させていただきますので、お手元の資料4及び資料5をご覧ください。

資料5の「審査基準(案)」には、指定管理者候補者より提出された書類の採点を行う項目を記載しています。非常に細かく分類されていますが管理・運営していくうえで必要な内容であり、これらの項目を積算して指定管理者候補者の審査を行っていただきます。

審査基準表の項目には事務局及び一人の委員の評価を各委員の評価とする部分がありますので、資料4の②採点方法(1)～(4)の項目をご覧ください。

(1)の選定基準2 指定予定施設の効用を最大限に発揮させると共に管理経費の縮減がはかれるものであることのうち、(2)施設活用の観点③特定公共賃貸にかかる事業提案に関する家賃収入率については、事務局が採点基準に基づいた計算を行い、各委員の評価とさせていただきます。

	<p>(2)の選定基準2 指定予定施設の効用を最大限に発揮させると共に管理経費の削減がはかれるものであることのうち、(3)経費の効率性⑦指定管理料の額については、事務局が採点基準に基づいた計算を行い、各委員の評価とさせていただきます。</p> <p>(3)選定基準3 管理を安定して行うための体制のうち、(4)管理運営体制②職員の雇用確保の方策と労働条件については、専門知識を有する委員の評価を各委員の評価とさせていただきます。</p> <p>(4)選定基準3 管理を安定して行うための体制のうち、(4)管理運営体制③財政基盤については、専門知識を有する委員の評価を各委員の評価とさせていただきます。</p> <p>第1次審査の配点は委員1名につき200点満点とし、5名の委員で合計1,000点満点とします。委員の皆様には項目に応じた配点の範囲内で採点していただければと思います。各委員が付けられた点数を事務局にて集計いたしまして上位3者程度を第2次審査の選定対象といたします。</p> <p>次に2次審査について説明させていただきます。資料4の裏面をご覧ください。2次審査は候補者ごとにプレゼンテーション20分、質疑応答10分程度とし、熱意、アピール度、管理運営手法の具体性、提案内容の実現可能性についてプレゼンテーションを通して採点していただき、その後の質疑応答にて、計画の整合性、回答の的確さの評価を行っていただきます。第2次審査の配点は委員1名につき100点満点とし、5名の委員で合計500点満点とします。第2次審査終了後、事務局が各委員の1次審査の点数及び2次審査の点数を集計・合算し、総点数が上位の指定管理候補者を第2順位まで選定します。募集要項等の説明については以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。ただいまの事務局からの説明に関しまして、委員の皆様何かご意見ご質問はございませんでしょうか。</p>
委員	<p>よろしいですか。3年前の募集から変わったところはありますか。</p>
事務局	<p>前回から一番大きく変わったところは、前回の募集時の管理戸数は約480戸で今回は約3,000戸になり、管理戸数が大幅に増えたことで、指定管理料の参考価格も増額されています。</p>
委員長	<p>はい、ありがとうございました。他に何かご意見ご質問ございませんでしょうか。</p>
委員	<p>ちょっと確認したいのですが、資料3の3「管理を安定して行うための体制」(4)⑤「類似施設の管理運営に関する実績」のところ配点が10点で、10点の内訳が管理実績5点と運営内容5点で満点となっていますが、例えば満点が1点や2点の項目については有るか無いかで採点できますが、満点が5点だとその採点をどのようにつけるのか、またどのように判断するのか伺いたい。</p>
事務局	<p>確かに満点が2点や1点だとかだと有るか無いかで採点の判断はしやすいと思いますが、この5点というのは、提案内容から採点基準を考慮して各委員で判断していただき、1から5点で採点していただけたらと考えています。</p>
委員長	<p>はい、よろしいでしょうか。他、ございませんでしょうか。特に問題なければ募集要項等については事務局案のとおりとします。よろしくお願ひします。</p> <p>続きまして、議事次第の5「選定スケジュールについて」事務局より説明をお願い</p>

事務局	<p>いします。</p> <p>お手元の資料6をご覧ください。本日の委員会後、7月6日から公募を開始する予定で、7月14日には現地見学会を開催します。質問の受付については、7月17日までとし、回答については7月22日までに市ホームページに掲載する予定でございます。また申込みの締切を8月4日とし、第2回選定委員会を8月24日に開催し、書類審査を行っていただきます。申請書類については第2回選定委員会開催前に、事前配布を行う予定です。この書類審査におきまして上位3団体を第1次審査の合格者として選定していただき、9月28日開催予定の第3回選定委員会におきまして、応募者のプレゼンテーション及び委員からの質疑応答を実施した上で第2次審査を行い、指定管理者候補者を選定していただきたいと考えています。</p> <p>その後、正式に書面にて答申をいただき、令和2年門真市議会第4回定例会に議決案件として上程し、議決後、指定管理者が決定し、令和3年4月1日より指定管理者による市営住宅管理業務が開始となります。説明については以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。ただいま説明のあった選定委員会のスケジュールについて何かご意見はございませんでしょうか。</p>
事務局	<p>事務局の方から補足がございまして、資料3の募集要項の12ページの指定管理者候補者の選定という項目で審査方法について記載していますが、昨今このような状況下でございまして、万が一新型コロナウイルスの感染拡大等があった場合につきましては、書面による開催の可能性もあるということから、もし会議形式でプレゼンテーションを行っていただけない場合には、DVDを候補者の方から提出していただきまして、会議形式ではなく、それぞれの各委員の皆様方のところでDVDを見ていただいて書面開催ということも想定をしています。</p> <p>万が一、会議形式での開催が難しい場合につきまして、書面による開催をさせていただく場合もございまして、その辺をお汲みいただいた上でこの日程等につきましてご了解いただければと思っておりますのでよろしくお願いいたします。</p>
委員長	<p>書面開催の場合に提案書類等など開催方法はどのようなのですが。</p>
事務局	<p>もし集まっていただくことが難しければ、書類をお渡しさせていただいて、個々に採点いただいたものを事務局の方で回収させていただきまして、集計結果をお伝えします。第二次審査につきましては質疑応答が難しいのですが、プレゼンテーションでの各候補者の点数などを踏まえていただいた上で審査いただくということを事務局としてご提案をさせていただければと思っております。</p>
委員長	<p>はい。そうしましたら会議開催の予定は第一次審査が8月末で第二次審査のプレゼンテーションが9月末ということで、判断はいつ頃されますか。</p>
事務局	<p>感染状況等を考慮して判断させていただきますので、変更等ある場合は再度、委員の皆様さまに調整をさせていただくことになろうかと思えます。</p>
委員長	<p>はい。そのような形で進めていくということですね。第一次審査の申請書の締め切りはいつ頃ですか。</p>
事務局	<p>8月4日になります。</p>

委員長	申請書の受付はいつまでですか。
事務局	受付は7月6日から8月4日を予定しています。
委員長	8月4日が最終ということですね。
事務局	はい。
委員長	他、委員の皆さんご意見ご質問はございませんでしょうか。
委員	2次審査の満点は100点で、そのうち質疑応答が20点ですが、プレゼンテーション審査の方法がDVD審査となった場合、審査項目「質疑応答」の扱いはどうなりますか。
事務局	基本的には、質疑応答ができませんので採点項目から除外して、二次審査を80点満点で対応させていただきたいと思っております。
委員長	はい。有難うございます。他にございませんでしょうか。 特にないようですので、選定委員会のスケジュールは事務局案の通りに実施したいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。 以上で本日予定しておりました審議は終了致しました。議事の運営にご協力を賜りましたことを厚くお礼申し上げます。それでは、進行を事務にお返しします。
事務局	小寺委員長、ありがとうございました。次回の選定委員会についてございますが8月24日（月）14時から開催する予定ですのでまたご案内させていただきます。それではこれにて散会させていただきます。本日はどうもありがとうございました。