

## 令和2年度 第2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8月24日(月)
- 場 所 新型コロナウイルスの影響により書面開催
- 提 出 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  
小寺委員長、飯島副委員長、北岡委員、早川委員、木村委員
- 議題案件：◎書類審査
  - ◎審査結果報告
  - ◎第3回選定委員会の開催方法及び募集要項の変更

<ul style="list-style-type: none"><li>○新型コロナウイルスの影響により書面にて開催</li><li>○事務局より各委員へ意見回答書及び採点表を送付し、応募団体から提出された書類について採点を実施</li><li>○委員の採点及び意見を集約し、各委員と情報共有後1次審査の得点を取りまとめた結果、1,000点満点中905点で応募団体を1次審査通過とすることを決定</li><li>○募集要項の変更については、新型コロナウイルスの影響により第2次審査がDVDによる場合は評価項目から質疑応答を除くとしていた部分を削除することで各委員が了承</li><li>○第3回選定委員会の開催については、令和2年9月28日に開催し、第2次審査及び答申案に関する協議を実施する予定</li></ul> <p>各委員からの採点に関する意見等については以下のとおり</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・公営住宅管理実績も豊富であり、事業所独自の有益な事業展開もされており、概ね指定管理者候補者として妥当であると考ええる。</li><li>・総評として、これまでの管理実績があり安心のある提案書と思う。</li><li>・SDGsに関する言及があり、応募団体としての方針はわかるものの具体性がわかりにくい。</li><li>・DIYを可能とする住戸設定は、興味を引く取組みであり、こうした方策は子育て世代にもニーズがあると思われる。</li><li>・コミュニティの再生支援は非常に良い取組みだと思う。団地でも自治会等の運営問題が指摘されており、ソフト面において充実した方策を提案している点は高く評価でき、近隣の教育機関との連携にも触れられている点も良いと考える。</li><li>・居住者満足度や入居率の向上にはハード面だけでなくソフト面が今後、団地のような公共の場のマネジメントにおいて重要になると思われるので実効性のある取組みを期待している。</li><li>・駐車場管理については直接の言及がない。</li><li>・アンケートを実施するとあるが、アンケートの内容が業務品質の改善に活かせるものかどうか評価が難しい。</li><li>・提案内容の費用減縮の具体的方法は、やや抽象的かと感じたので、いずれもマイナス評価をおこなったが、比較すべき事業者が存在しないので判断が難しい。</li><li>・施設事業計画書を閲覧した限り、網羅的に良く纏まっていると感じる。</li><li>・応募団体が1団体であり相対的に評価ができないため、事業者からの提案がある項目は基本的に配点を満点としている。</li><li>・指定管理料の縮減を図るための具体的方策の内、「縮減の基本的な方針は適切か」、「縮減の具体的な方法は適切か」について、それぞれ事業計画書だけでは判断できない。</li></ul>
---

	<ul style="list-style-type: none"><li>・収支計画書、事業計画書と関連付ける等、判断できる基準を示していただきたい。</li><li>・応募団体の財政状態及び経営成績は良好である。※下記事項を参考</li></ul> <p>※2020年3月期の貸借対照表（財政状態）に関する指標</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◎流動比率（短期的な支払能力）288.8%（一般的には200%以上が望ましいレベル）</li><li>◎自己資本比率（企業の安全性）75.1%（一般的には50%以上が望ましいレベル）</li></ul> <p>※2020年3月期の損益計算書（経営成績）に関する指標</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◎売上高 640億円、当期純利益 41億円</li><li>◎売上高営業利益率（本業の利益率）5.6% （全産業の平均値3.0%、サービス業の平均値6.5%）</li></ul>
--	--