

## 令和2年度 第3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9月28日(月) 午後1時50分～午後3時

○場 所 門真市立文化会館

○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) 5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、山本主査

○議題案件：◎第2次審査の方法等について

◎第2次審査(プレゼンテーション・質疑応答等)

◎審査結果報告

事務局	<p>定刻となりましたので只今から「第3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。</p> <p>本日の出席者は委員5名中、5名の委員に御出席いただいております。本委員会が成立しておりますことをご報告申し上げます。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いたします。資料は、本日の議事次第、資料1の第3回選定委員会スケジュール、資料2の質問一覧、資料3の第2次審査採点表、参考資料として1次審査結果以上でございます。揃っておりますでしょうか。不足の資料がございましたら事務局まで申し出て下さいますようお願いいたします。</p> <p>それでは、議事運営を委員長をお願いしたいと存じます。小寺委員長よろしくお願い致します。</p>
委員長	<p>それでは、議事次第に基づきまして、進めさせていただきます。議事次第の2「第2次審査の方法等について」事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、第2次審査の方法等について説明させていただきます。お手元の資料1「第3回門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会のスケジュール」をご覧ください。本日はプレゼンテーション審査である第2次審査を行っていただいた後、第1次審査と第2次審査を合わせた得点を参考に、指定管理者候補者を決定する総合評価を行っていただきます。なお、プレゼンテーション審査につきましては事務局にて進行させていただきますのでよろしくお願い致します。審査の流れですが、まず申請団体から、プレゼンテーションを20分以内で行っていただき、その後、各委員の皆様から所定の質問を順番に行っていただきたいと思います。</p> <p>質問項目につきましては、お手元の資料2「第2次審査質問一覧表」をご覧ください。こちらは、前回の選定委員会終了後から、各委員の皆様と調整を行い、それぞれご質問いただく内容を一覧にまとめたものとなっております。質疑応答時間は10分程度を予定していますので、各委員より所定の質問①～⑤を順番に行っていただきます。すべての質問が終了し、時間が残っている場合は再度補足で質問して頂いても結構です。</p>

	<p>プレゼンテーション及び質疑応答が終わりましたら、申請団体には退室していただきますので、プレゼンテーション及び質疑応答の結果をもとに、疑問と感じられる点や他の委員との意見交換をしていただき、併せて資料3「第2次審査採点表」に採点の記入をお願いいたします。配点は表のとおりとし、右の欄に採点結果を整数で記載していただきますようお願いいたします。委員お一人当たりの満点は100点とし、満点は委員5人の委員を合わせた500点といたします。</p> <p>採点が終了いたしましたら、事務局が採点表を回収し、集計作業に入り、その間は、一時休憩とさせていただきます。今回は申請団体が1団体であることから、集計結果を以って申請団体を指定管理者候補者として選定してよいか諮っていただき、特に意見等なければ申請団体を門真市営住宅指定管理者候補者として選定することとなります。</p> <p>第1次審査の得点につきましては参考資料「第1次審査結果」にまとめていますのでご参考にしてください。また、本市では、団体の役員等に本市の市長または議員が加わっていないか、団体の構成員に暴力団員又は暴力団員と密接な関係を有するものはいないかという2点について、事務局から審査前に確認させていただきますので、あらかじめご了承ください。以上で、第2次審査の方法等について説明を終わります。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。ただいま、事務局から第2次審査の方法等についてご説明がありましたが、何かご意見等はございませんか。</p> <p>(異議なしの声)</p>
委員長	<p>それでは第2次審査の方法等について、ご異議がないようですので、事務局に司会進行をお戻しします。</p>
事務局	<p>それではプレゼンテーション審査を始めます。日本管財(株)に入室してもらってください。</p> <p>(日本管財(株)入室)</p>
事務局	<p>審査の前に事務局より2点確認させていただきます。貴団体の役員などに本市の市長、議員が加わっていませんか。</p>
日本管財(株)	<p>ございません。</p>
事務局	<p>次に貴団体の構成員に暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者はいませんか。</p>
日本管財(株)	<p>ございません。</p>
事務局	<p>それでは、これからプレゼンテーション審査を始めます。はじめに、20分以内でプレゼンテーションを行ってください。終了5分前に一度ベルでお知らせします。20分経過しましたら、再度お知らせしますので直ちにプレゼンテーションを終了してください。その後、委員からの質問を行いますので、簡潔明瞭にお答えください。</p> <p>なお、審査会で発言された内容はすべて記録され、貴団体が指定管理者として施設の管理運営をしていただくにあたり、遵守すべき事項となりますので、ご承知お</p>

事務局	<p>きください。それでは、プレゼンテーションを始めてください。</p> <p>(日本管財株 プレゼンテーション) (門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示)</p> <p>ありがとうございました。今から質疑応答に入ります。時間が限られていますので、質問には簡潔に回答をお願いしたいと思います。委員の皆さまご質問をお願いします。</p>
委員	<p>私より質問させていただきます。提案書にハートフルサポートという、かなり使い勝手のいいサービスが提案されていますけども、その実績及び他部署との連携について教えていただきたいと思います。</p>
日本管財(株)	<p>まず実績でございますけれども、当社が管理をしております公営住宅の管理の実績では、同様の事をご提案させていただいております。実際には、依頼が頻繁というか、我々が当初想定していたよりも落ち着いてご依頼を受ける状況になっております。ですが、時間指定に関してはお受けしていない部分もありますので、ご依頼に対して、次の巡回時に合わせてご訪問してご対応するというような形になっております。特に管球交換や荷物の移動というのが非常に多いかなという感覚でございます。</p> <p>他部署、他部局との調整になりますと、我々だけでは、いわゆる軽作業では終わらないというようなこともあって、中にはゴミ屋敷化してしまったような住宅で、どちらかというご本人さんの依頼というよりも、自治会さんからの依頼で、何とかきれいにならないかというようなご相談があった時に、地域の支援部局と一緒にそこを片付けるお手伝いをしようということで、ご本人さんにご了解をいただいた上で、室内の整理をしていったというようなことの実績があります。少し我々だけでは手に負えないような事案があった場合には、関連部局の方とご相談させていただいて課題解決に努める活動をさせていただいております。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。次の質問をお願いします。</p>
委員	<p>私より質問させていただきます。事業計画書を見ると随分と実績があるようですが、これらの実績から新たに提案されたものがあつたら具体的に教えてください。</p>
日本管財(株)	<p>今回新たにご提案させていただいたところとしては、エンディングノート作成の補助で、我々業務の中でどうしても単身でお亡くなりになられた後に、身寄りの方がわからないとか、動産物をどう処理していいかというようなところで非常に困るようなケースがございます。単身でご入居しているというのはわかっているものですから、そういった方々に、失礼ながらも、先を見据えたご準備をしていただくということ、もちろんご協力いただく承諾を得たうえになりますけれども、こういったことをご提案していくことで、もし、万が一の時に、我々が手を差し伸べやすくするといったことを今回改めてご提案をさせていただいております。</p> <p>その他にもありますが、原則は、他自治体で実績があつて喜んでいただいているところをベースにご提案させていただいております。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。</p>

日本管財 (株)	<p>補足ですが、他の自治体さんでもやはり高齢化がかなり進んでいるというような問題もあり、福祉的なご提案というのをやはり加えていくべきだろうということで、今回、「きずな電話」のご提案をさせていただいているのが1点と、また、住宅への巡回時にご訪問をして安否確認等の対応をするという点をご提案させていただいています。他自治体様でも実際にこういった取り組みの中で、お部屋の中で倒れられていて、救急の対応をして命を取り留めたというような事案も数多く実績としてございますので、この取り組みについても門真市営住宅の方で展開をしてみたいという風に考えております。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。次の質問をお願いします。</p>
委員	<p>私より質問させていただきます。様式第3号の管理業務収支計画書のところにおきまして、収入と支出がありますが、その中の支出というところに、「その他」という項目で、1,920万円を毎年計上しており、これにつきまして、具体的な内容を他のところでみますと本部経費と書かれていますが、この本部経費につきまして、具体的な積算根拠をお教えください。</p>
日本管財 (株)	<p>基本的には、本部でかかる経費を見込んだとともにそれにかかる利益率相当額を加味して計上させていただいたという考え方になっております。 本部経費は、例えば本部の公営住宅管理室の方が、業務の支援を行ったり、あるいは本部側で経費処理であるとか請求の準備とか、そのようなことも、間接人件費がかかる部分を経費として見込させていただいたというような考え方でございます。</p>
委員	<p>実際にその1,920万円の具体的な積算根拠っていうのはございますか。</p>
日本管財 (株)	<p>全体の額から率として出した結果の金額でございますが、今回出させていただいたのは、全体で2億1千万円ほどの額の提示をさせていただいておりますけども、その10%相当額を本部経費として計上させていただいたというところでございます。</p>
委員	<p>その10%自体にどのような根拠があるかわかりになりますでしょうか。</p>
日本管財 (株)	<p>弊社の場合相場もさせていただいているので財務諸表にもある通り、管理センターの運営のところまでは、売上原価という見方をしております。それにプラスして我々本部スタッフ経費を計上しており、弊社の販管費率は売り上げに対して15%くらいあります。 ただ、この公営住宅の事業は正直なところ、採算目的というところではないものですから、弊社として、全体の業務量の中で、本部経費を計上しており、その中で今回のこのプロジェクトに関しては、10%ほどを見込ませていただいたという形でございます。</p>
委員	<p>もともと本社の考えた販管費率が15%なので、それよりは下げているとのことですか。</p>
日本管財 (株)	<p>そうです。</p>

委員	関係している項目ですが、24時間365日対応するというなかで、コールセンターというのがありますが、このコールセンター費用というの「その他」の中に入っているのかそれ以外に入っているのかというのを教えてください。
日本管財(株)委員	はい、この中で言いますと「事務費」の中で計上させていただいております。 そうなりますと「その他」1920万円の本部経費にコールセンター費がイメージ的には本部経費に近いですが、事務費の中で別にまた計上されているので、何か本部経費が二重計上になっているようなイメージがあったのですが、そのあたりはいかがでしょうか。
日本管財(株)	このコールセンターの機能は、自社のコールセンターで対応するか、あるいは協力会社のコールセンターで対応するかという選択肢がありますが、弊社の中ではコールセンターというの、今回の門真市営住宅の管理をさせていただいて、弊社のコールセンターで連携を取りながらやった方が、よりサービスの向上が図れるであろうということで、いずれにしても別費目で、事務費で見込ませていただいて、ここで業務は実施させていただくというような考え方で今回提案させていただきます。一般会計費の方に、その部分の利益率や経費は含まれていないというようにご理解いただけたらと思います。
委員	はい、わかりました。
事務局	ありがとうございます。次の質問をお願いします。
委員	私より質問させていただきます。市営住宅の管理とSDGsについて、提案書に記載されていますが、どのようにしてSDGsに関連付けて、具体的に取組まれていくのか、そこに関してもう少し説明をお願いいたします。
日本管財(株)	はい、まずは建物をなるべく長い間持たせるということが、SDGsの中の安心安全のまちづくりの1つであろうというように理解します。衣食住の1つでもありますから、安心安全に住まうことができるというところになるかと思えます。私どもの本業が建物管理会社でございますので、まず当社の中でも一番、SDGsの取組みの中で一番のポイントとしているところでございます。 公営住宅の場合は耐用年数が70年というところがございますから、いかに70年持たせていくか、いつにどういう修繕をしていったらいいのかといったようなところも市の方との意見交換、我々が日常現場で得た情報を行政の方にお繋ぎして修繕のタイミングを早めるか遅めるかというようなこともご協力できたらと思えますし、そこで1つ貢献できるのでないかと思っています。 もう1つが地域活性化のところ、自助、共助、公助という中で、原則は公助のところではありますが、正直もう現場レベルでは、自助も成り立たないという方もたくさんいらっしゃいますし、共助に至ってはどこの自治会も手を挙げている状況になっていますから、そこのところも、全てを拾えるとは思っていませんけれども、何かのきっかけ作りのようなことは、社会貢献活動としてさせていただいたというように思っております。 その中で特にこの2点についてはこの業務を通じて社会貢献できるというところでもございますので、私どもがこの業務に積極的にエントリーしているのもその

事務局	理由でございますので、さらに強化していきたいと考えてございます。 ありがとうございます。次の質問をお願いします。
委員	私より質問させていただきます。提案書に、管理運営組織について記載されていますが、門真市営住宅管理センターは、センター長以下 15 名の体制を予定されています。そこで少し確認させていただきますが、現在、貴団体は門真市の府からの移管住宅の管理業務を受託されていますが、現在の管理センターは、府営住宅寝屋川管理センターに併設され、門真市営住宅第 2 管理センターという形で管理されていると伺っています。ただ、今後、この業務を受託されますと、管理戸数が現在より増えると思いますが、この 85 ページの管理体制の職員といえますのは専属で配置されるのか併任されるのか、具体的に教えてください。
日本管財(株)	違う自治体の管理のセンターでございますので、基本的には、管理センター単独で業務を実施する体制の構築を予定しています。現在、寝屋川に管理センターはありますが、今回新たなセンターを単独で設置して業務を実施しサービスを提供するという考え方です。 しかしながら、府営住宅移管住宅でありますので、そのサービスの継続性やあるいは連携といった面で、業務上の連携、あるいは情報の共有といったところをしながらより良いサービスの提供を行うということは想定しているということと、従来、門真市営住宅第 2 管理センターで従事する者を 5 名配置して、継続性とより良いサービスの提供といったところを指導して体制を構築するという考え方になっております。
委員	ありがとうございます。これは現在の第 2 管理センターというのを廃止して新たな管理センターの方に全て移るということですね。わかりました。ありがとうございます。
事務局	ありがとうございます。他に質問はございませんでしょうか。質問がないようですのでプレゼンテーション審査を終了します。本日はお疲れ様でした。  (日本管財(株) 退室)
委員長	ただいまから 15 分程度、意見交換と採点の時間を設けたいと思います。プレゼンテーション等をお聞きになり、一定採点はされておられると思いますが、ここで他の委員のご意見なども参考にされたい場合などは、遠慮なくご発言いただきたいと思います。皆様、いかがでしょうか。
委員長	委員が言っておられた二重計上のことについてそのあたりの疑問はなくなりましたか。
委員	二重計上のことについては、説明で理解できましたが、そもそも本部経費の年間 1,920 万円という根拠がただ単に、上場企業の本社の販管費率が 15%だから、それよりちょっと低めの 10%という内容になっていて、その 10%をなぜ決めたかというのを聞いたかったのですが、具体的な回答が頂けなかったと思っています。 私は他の指定管理者選定委員会にも参加していますが、今回は質疑の応答をされた方が厳密に理解されてなかったのかもしれませんが、おそらく支出項目のその他

	<p>を除いた金額が1億9,293万2千円ですので、その10%というのが私の逆算した見方で、他の指定管理者もそうされている場合が多いです。</p> <p>提案書の他の部分を見ていまして、割と具体的に見積っていると記載されているが、例えばこの様式第2号の80ページのところを見ますと、「必要な管理費用はすべて見積っています」と書いてありますけども、「その他」の項目については、約10%、しかもその10%の根拠がよくわからず、その辺から経費を削減するというのがあまりよく見えなかったなという印象です。10%は少し価格的にも高いな、上場企業の本社であれば建物があったりして、減価償却費などがかかってきますけれども、こういうところには減価償却費とかも一切ありませんし、それによったら本部経費の10%もほんとうに要るのかなと思いますし、それだったらもっと違うことにお金を使って欲しいなというのがあって、細かめに質問しました。しかしながら、その回答があんまり明確ではなかったなという感じです。</p> <p>二重計上については、事務費の中に入れていっているので、多少は仕方ない面もあるかもしれないけれども、そもそも「その他」の1,920万円の説明が不足しているかと思えます。</p>
委員長	<p>わかりました。ありがとうございます。他、何かございませんでしょうか。</p> <p>それでは一旦、意見交換は終了しまして、今から5分程度それぞれで採点をしていただきと思えますのでよろしく願います。</p> <p>(採点)</p>
委員長	<p>皆さま、採点のほうは終了しましたでしょうか。それでは、事務局が採点表を回収しますので、お渡しください。事務局の集計結果を待って、再度、総合評価を行いたいと思えます。これより、集計結果が出るまで休憩とします。</p> <p>(事務局回収及び休憩)</p>
事務局	<p>それでは、集計結果について報告します。</p> <p>集計結果は、第1次審査と第2次審査を合わせた得点は1,328点/1,500点です。以上、集計の結果の報告を終わります。</p>
委員長	<p>それでは、第1次審査と第2次審査の合計得点と皆さまのご意見を集約し、指定管理者の候補者を日本管財(株)に決定したいと思えますが、委員の皆様よろしいでしょうか。</p> <p>(異議なし)</p>
委員長	<p>それでは、以上のおり、門真市長に答申を行うことを決定します。最後に、今後のことについて、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、今後の日程等についてご説明させていただきます。</p> <p>まず、本日、指定管理者候補者として選定された団体を市長に答申し、答申後に申請団体に対して選定結果を通知するとともに12月議会に議案を提出し議決を求めます。この議会での可決をもって候補者は指定管理者として決定されます。</p> <p>また、会議録の公開についてでございますが、第1回選定委員会でもお伝えしましたとおり、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</p>

委員長	<p>せて公開することとなりますので、本日から2週間以内を目途に公開することといたします。</p> <p>今後、第1回から第3回の会議録を作成し、委員の皆さまへメールでお送りさせていただきますので、ご自身の発言箇所をご確認ください。最後に大変お忙しい中、貴重なお時間を割いていただき、門真市営住宅の指定管理者候補者を選定いただきましたことを事務局一同心からお礼申し上げます。まことにありがとうございました。</p> <p>それではこれもちまして、第3回門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会を閉会します。皆様長時間に渡りお疲れ様でした。</p>
-----	--