

第1回門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会

会議名称	第1回門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会
開催日時	令和7年6月30日(月) 午後2時から午後2時40分
開催場所	門真市役所本館2階 大会議室
出席者	(委員) 岡田委員、飯島委員、北岡委員、野田委員、艮委員 (事務局) まちづくり部:高田次長 都市政策課:白川課長、辻井参事、小阪課長補佐、奥松主査
案件	(1) 開会 (2) 委員長・副委員長の選出 (3) 会議の公開・非公開及び会議録の作成について (4) 募集要項工等について (5) 選定スケジュールについて (6) 閉会

【事務局】

定刻となりましたので只今から「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。 本日の出席者は委員5名中、全員に御出席

いただいており、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、はじめに選定委員の皆さまをご紹介させていただきます。

大阪公立大学大学院教授の岡田 進一 委員でございます。

弁護士の飯島 敬子 委員でございます。

公認会計士の北岡 憲太郎 委員でございます。

同志社大学政策学部教授の野田 遊 委員でございます。

本市まちづくり部 部長の艮 義浩 委員でございます。

続きまして、事務局の出席者を紹介いたします。

まちづくり部 次長の高田でございます。

都市政策課長の白川でございます。

参事の辻井でございます。

主査の奥松でございます。

最後に、本日の司会進行をさせていただきます、課長補佐の小阪でございます。よろしくお願ひ申し上げます。次に、事務局を代表いたしまして、まちづくり部次長高田より一言ご挨拶を申し上げます。

【事務局 高田次長】

本日は6月とは思えないほどの厳しい暑さの中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会の開催にあたりまして、事務局を代表いたしまして一言ご挨拶申し上げます。委員各位におかれましては、ご多忙中にも関わらずご出席を賜り厚くお礼申し上げます。また、選定委員の委嘱に際しましては、快くお引き受けいただきましたことを重ねてお礼申し上げます。さて、今回は、門真市営住宅の指定期間が令和8年3月31日をもって終了することから、引き続き令和8年4月1日より指定管理者制度を継続するにあたり、改めて指定管理者を公募し選定するものでございます。本委員会は、指定管理者の候補者選定にあたり、透明性と公平性を確保するために設置されたものであり、応募団体から提出されました申請書類等を厳正な審査のうえ、候補者となる団体を選定し、市長に意見具申を行うものでございます。各委員におかれましては、重責を担っていただくことになりますが、公の施設にふさわしい団体を慎重にご審議のうえ、選定していただきたく、お願ひ申しあげまして、簡単ではございますが開会の挨拶とさせていただきます。

【事務局】

それでは、お手元に配付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。

まず、本日の議事次第

資料1の選定委員会委員名簿

資料2の関係条例等を抜粋したもの。こちらは2-1から2-4までございます。

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について(案)

資料5の審査基準(案)

資料6の選定スケジュール(案)

資料7の門真市営住宅指定管理業務仕様書(案)

資料8の門真市営住宅指定管理業務説明書(案)

以上でございます。揃っておりますでしょうか。不足の資料等何か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。

それでは、議事次第に沿って進めて参ります。議事次第をご覧下さい。

議事次第の2「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。配付させていただきました資料2-1「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。

【委員】

委員長には、門真市障害福祉センター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岡田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、このお二人を推薦いたします。

【事務局】

ただいま、委員長に岡田委員、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。

【各委員】

異議なし

【事務局】

ご異議がないようですので、委員長に岡田委員、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。

それでは、議事運営を委員長にお願いしたいと存じます。岡田委員長よろしくお願い致します。

【委員長】

委員長を仰せつかりました岡田です。

どうぞよろしくお願ひ致します。

委員の皆様方には貴重なご意見を賜りますようお願ひ致します。

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いします。

【事務局】

資料2-2「審議会等の会議の公開に関する指針」及び資料2-3「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ありますが、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、事務局といたしましては、非公開とすることが望ましいと考えています。

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「議事の要旨」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存じます。説明は以上でございます。

【委員長】

説明は終わりました。事務局より会議の公開・非公開及び会議録の作成について説明がありましたか、いかがでしょうか。

【各委員】

異議なし

【委員長】

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いします。

【事務局】

お手元の資料のうち、資料3の門真市営住宅指定管理者募集要項(案)をご覧ください。募集要項の内容については、市営住宅の施設の概要や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。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。まず初めに1ページの下をご覧ください。

2 施設の概要につきまして、今回の管理対象の施設は、新橋住宅2期、寿住宅、本町住宅、千石西町住宅、四宮住宅、下馬伏住宅、北岸和田住宅、三ツ島住宅、北島住宅の9団地となり、9団地合計の管理戸数は2,871戸になります。

2ページをご覧ください。3 指定管理者が行う業務の範囲につきまして、ここでは指定管理者が行う業務を記載しております。(1)管理運営の基本的な考え方では、管理運営にあたって、関係法令の遵守、サービスの向上、効率的な運営、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きます。

次に、(2)管理運営業務の内容につきましては、次の5つとしてあります。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、その他の業務です。なお、これら業務の詳細につきましては、資料7門真市営住宅等管理業務仕様書に記載しております。

次に、(3)業務の実施体制につきましては、指定管理者が業務を行う事務所を門真市内に設置し、事務所の警備や駐車場の確保等をしていただきます。(4)窓口の開設時間及び開設日につきましては、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。

3ページをご覧ください。4 指定予定期間につきましては、令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間とします。

次に6 自主事業につきましては、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。

次に7 特定公共賃貸住宅につきましては、他の施設と比べて入居率が低いこと

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考えております。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。4ページをご覧ください。8 管理運営に関する費用につきまして、指定管理期間5年の指定管理料総額の参考価格は、税抜きで 17 億 6,133 万 3 千円となります。前回実績は 14 億 3,703 万 5 千円ですが、こちらは、大阪府から移管を受けた4住宅の管理実績が2年であることから今回の参考価格よりも低い実績額となっております。少しひページがとびまして 11 ページをご覧ください。

13 指定管理者の候補者の選定につきましては、審査方法の部分についてご説明いたします。審査方法にて、第1次審査として書類審査、第2次審査としてプレゼンテーションによる審査を行ったうえで、それらの合算による総合評価により候補者を選定するとしています。まず、第1次審査について説明させていただきますので、お手元に資料4及び資料5をご準備ください。資料5の「審査基準(案)」には、応募書類の審査項目及び基準について記載しております。審査項目につきましては、具体的に記述を求める事項に記載されておりますが、こちらの内容は募集要項 13 ページ以降に記載しております評価項目の詳細事項を写したものとなっております。こちらの項目を隣の審査基準に照らして配点の範囲内にて審査していただきます。ただし、審査項目の中には事務局及び一人の委員の評価を全委員の評価とさせていただく部分があります。そちらにつきましては資料4選定方法及び採点について(案)の「採点方法の～」をご覧ください。

まず、事務局の評価を全員の評価とさせていただく部分についてご説明します。(1)に記載しております特定公共賃貸住宅にかかる事業提案に関する家賃収入率(提案率)及び(2)に記載しております指定管理料の額につきましては、事務局が採点基準に基づいた計算を行い、全委員の評価とさせていただきます。

次に、1人の委員の評価を全委員の評価とさせていただく部分についてご説明します。(3)に記載しております職員の雇用確保の方策と労働条件(公正採用、最低賃金制の遵守を含む)につきましては、専門知識を有する委員の評価を全委員の評価とさせていただきます。また、(4)に記載しております財務基盤につきましても、専門知識を有する委員の評価を全委員の評価とさせていただきます。

第1次審査の配点は委員1名につき 200 点とし、5 名の委員で 1,000 点満点とします。各委員の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。なお、応募が6者に満たない場合は、全ての応募者を第2次審査まで実施いたします。

次に第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。第2次審査は応募者ごとにプレゼンテーションを15分、質疑応答を15分程度行い、その後審査していただきます。プレゼンテーションでは、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等について、その後の質疑応答では、計画の整合性、回答の的確さ等について審査していただきます。

第2次審査の配点は委員1名につき100点とし、5名の委員で500点満点とします。第2次審査終了後、事務局が各委員の第1次審査及び第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。

【委員長】

ありがとうございました。ただいま説明のあった「募集要項等について何かご意見はございませんでしょうか。特に問題が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。

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します。

【事務局】

お手元の資料6をご覧ください。本日の委員会後、7月8日から公募を開始します。7月8日から7月22日まで市ホームページにおいて、募集要項を配布し、7月18日、7月22日には現地見学会を開催します。現地見学会に参加された事業者を対象に、応募登録を7月23日から7月30日まで実施します。

質問については、応募登録をした事業者のみを対象に7月31日から8月7日まで受付を行い、8月19日にホームページ上で回答します。その後、8月29日から9月8日まで応募申請を受け付け、必要書類等を提出していただきます。

応募申請書類については第2回選定委員会開催前に、事前配付を行う予定です。その後、第2回選定委員会を9月下旬から10月中旬、第3回選定委員会を10月中旬から11月初旬に開催します。その後、正式に書面にて答申をいただき、令和7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

が決定します。

説明については以上です。

【委員長】

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。特に問題なければ選定委員会スケジュールについては事務局案のとおりとします。

以上で本日の審議はすべて終わりました。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、進行を事務局にお返しします。

【事務局】

岡田委員長、ありがとうございました。それではこれにて散会させていただきます。お疲れさまでした。