

令和5年度 第1回門真市営住宅（第2次移管）  
指定管理者候補者選定委員会議事録

- 日 時 令和5年9月29日（金）午前10時00分～午前10時25分  
○場 所 門真市役所 別館3階 第3会議室  
○出席者  
（門真市営住宅（第2次移管）指定管理者候補者選定委員会）4名中4名出席  
小寺委員長、飯島副委員長、北岡委員、良委員  
（事務局）3名  
都市政策課 平山課長、田村参事、三宅課長補佐
- 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  
◎選定（公募・非公募）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>おはようございます。全員お集まりですので、只今から「第1回門真市営住宅（第2次移管）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。</p> <p>本日、司会を努めさせていただきます、都市政策課の三宅でございます。よろしくお願いたします。</p> <p>本日の出席者は委員4名中、全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。</p> <p>それでは、はじめに選定委員の皆さまをご紹介します。</p> <p>種智院大学人文学部教授の小寺（コテラ）委員でございます。</p> <p>弁護士の飯島（イイジマ）委員でございます。</p> <p>公認会計士の北岡（キタオカ）委員でございます。</p> <p>本市まちづくり部長の良（ウシトラ）委員でございます。</p> <p>続きまして、事務局の出席者を紹介いたします。</p> <p>都市政策課長の平山でございます。</p> <p>参事の田村でございます。</p> <p>以上で、事務局の紹介を終わらせていただきます。</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いたします。</p> <p>まず、本日の議事次第</p> <p>資料1の選定委員会委員名簿</p> <p>資料2は関係条例等を抜粋したもの</p> <p>資料3の令和5年度指定管理者の選定方針（案）</p> <p>資料4の選定方法及び採点について（案）</p> <p>資料5の審査基準（案）</p> <p>資料6の選定スケジュール（案）</p> <p>資料7の門真市営住宅指定管理者募集要項（案）</p> <p>資料8の門真市営住宅指定管理業務仕様書（案）</p>
-----	--

	<p>資料9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、議事次第に沿って進めて参ります。議事次第をご覧ください。</p> <p>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。配布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。</p>
委員	<p>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、このお二人を推薦いたします。</p>
事務局	<p>ただいま、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>
委員	<p>異議なし</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。</p> <p>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>
事務局	<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い致します。</p>
委員長	<p>委員長を仰せつかりました 小寺 です。どうぞよろしくお願い致します。3年前にも市営住宅指定管理者候補者選定委員会に関わらせていただきました。</p> <p>今回は府営住宅の4住宅995戸が市営住宅へ移管され、管理戸数も多くなり、令和10年度には残りの3住宅も移管されると聞いており、住民サービスへの影響もより大きくなります。委員の皆様方には貴重なご意見を賜りますようお願い致します。</p>
事務局	<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。</p> <p>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、事務局といたしましては、非公開とすることが望ましいと考えて</p>

	<p>おります。</p> <p>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。</p>
委員長	<p>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が、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>異議なし</p>
委員長	<p>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。</p> <p>続きまして、議事次第の4「選定方針（公募・非公募）について」事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料2-4「門真市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（抜粋）」をご覧ください。</p> <p>同条例第4条第2項第4号に公募を行わないことについて当該公の施設の設置目的を効果的に達成することができる合理的な理由があるときとあります。</p> <p>次に、資料3の2ページ目をご覧ください。今回の管理対象の施設は、府から移管される4住宅（下馬伏、北岸和田、三ツ島、北島）であり、令和6年度から市にて管理予定になります。現在、市営住宅の指定管理は、前回の委員会で選定されました日本管財株式会社に令和3年度から7年度までの5年間を指定管理期間としております。よって、既存住宅指定管理期間満了に合わせるため、今回の指定期間は6年度、7年度の2年間分としております。</p> <p>次に3ページをご覧ください。非公募によるメリットについてですが、今回移管される4住宅においても、現在、日本管財株式会社が指定管理を行っていることから、このまま日本管財株式会社に継続して指定管理をさせた方が、移管直後の入居者の混乱回避、既存・移管住宅の一元管理による窓口の一本化、業務指示系統が明確になることがあげられ、合理的な理由があると認められるため、非公募による選定としたいと考えております。説明は以上です。</p>
委員長	<p>説明は終わりました。事務局より選定方針（公募・非公募）についての説明がありましたが、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>異議なし</p>
委員長	<p>それでは本委員会の会議については、非公募による選定について事務局案のとおり行います。</p> <p>続きまして、議事次第の5「募集要項等について」事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>お手元の資料のうち、資料7の門真市営住宅（第2次移管）指定管理者募集要項</p>

(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」について、今回の管理対象の施設は、下馬伏住宅、北岸和田住宅、三ツ島住宅、北島住宅の4住宅 995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」について、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。(1) 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、(2) 管理運営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。

(3) 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。(4) 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。

「4 指定予定期間」は、令和6年4月1日から令和8年3月31日までの2年間とします。

「6 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。

4ページをご覧ください。「7 (1) 指定管理期間中の指定管理料総額の上限価格」は、316,473千円としています。

6ページに記載のあります、「8 募集及び選定の全体スケジュールについて」は議事次第の6で説明させていただきます。少しページがとびまして10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いて」ですが、書類審査とプレゼンテーションにより総合的な評価により候補者を選定します。まず、書類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。

	<p>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)~(3)の項目をご覧ください。</p> <p>(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、(3)経費の効率性⑥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>(2)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(公正採用、最低賃金制の順守を含む)については、専門知識を有する弁護士の飯島委員の評価を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③財政状態については、専門知識を有する公認会計士の北岡委員の評価を各委員の評価とさせていただきます。</p> <p>書類審査の配点は委員1名につき200点満点とし、4名の委員で合計800点満点とします。</p> <p>次に、プレゼンテーションについて説明します。資料4の裏面をご覧ください。候補者にプレゼンテーション10分、質疑応答20分程度とし、選定団体の理念と施設の設置目的との整合性、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ます。プレゼンテーションの配点は委員1名につき100点満点とし、4名の委員で合計400点満点とします。</p> <p>プレゼンテーション終了後、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、評価する全委員の総得点が6割に満たない場合、失格となります。</p> <p>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。</p>
委員	<p>なし</p>
委員長	<p>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。</p>
事務局	<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。本日の委員会終了後から募集を開始し、申込みの締切を10月4日といたします。次に、第2回選定委員会を10月5日に開催し、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後に、委員の皆様で意見交換をしていただき、採点を行い、指定管理者候補者を選定していただきたいと思います。</p> <p>その後、正式に書面にて答申をいただき、令和5年門真市議会第4回定例会において指定を行い、令和6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</p>

	<p>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>
委員	<p>募集資料は10月4日の何時まで受け付けていますか。</p>
事務局	<p>午後5時半までです。</p>
委員	<p>他の事例で1, 2分遅れて持ってきた事例もあったようなので、もめることのないように対応して欲しい。</p>
事務局	<p>きちんと対応をさせていただきます。</p>
委員長	<p>他に何もありませんので、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。</p>
	<p>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。</p>
事務局	<p>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でございますが10月5日(木)10時から場所はここ別館ではなく、もう一つの建物の本館の4階第8会議室で開催しますのでよろしくお願いたします。 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。</p>