

令和5年度 第2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10月5日（木）午前10時00分～午前10時55分
- 場 所 門真市役所 本館4階 第8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）4名  
 都市政策課 平山課長、田村参事、三宅課長補佐、川端主査
- 議題案件：◎門真市営住宅（第2次移管）指定管理者候補者の審査について  
 ◎門真市営住宅（第2次移管）指定管理者候補者の選定について

|     |   |
|-----|---|
| 事務局 | <p>定刻となりましたので只今から「第2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、全員の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、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の書類審査採点表、資料2のプレゼンテーション採点表以上でございます。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致します。</p>   |
| 委員長 | <p>おはようございます。皆様何かとお忙しいお方ばかりだと思いますので、早速ですが、議事に入ります。議事次第の1「門真市営住宅（第2次移管）指定管理者候補者の審査について」事務局より説明をお願いします。</p>   |
| 事務局 | <p>審査について説明させていただきます。審査の流れですが、まず申請者から、プレゼンテーションを10分以内で行っていただきます。その後、各委員の皆様からプレゼンテーション及び応募書類に関する質問を行っていただきたいと思っております。質疑応答時間は20分程度を予定しております。プレゼンテーション及び質疑応答が終わりましたら、申請者には退室していただきます。その後、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10分程度でしていただきます。その後、書類審査とプレゼンテーションの採点の記入をお願いいたします。配点については、書類審査は委員お一人当たりの満点は200点、プレゼンテーションは委員お一人当たりの満点は100点になります。よって、委員4人の総合計は1,200点となり、1,200点の6割以上なので720点以上ありましたら、日本管財株式会社に選定となります。なお、プレゼンテーションの司会進行は事務局の方でいたします。説明は以上です。</p> |
| 委員長 | <p>ありがとうございました。ただいま、事務局から審査について説明がありまし</p>  |

|         |   |
|---------|---|
|         | <p>たが、何かご意見等はございませんか</p>  |
| 各委員     | <p>異議なし</p>   |
| 委員長     | <p>それでは審査について、ご異議がないようですので、事務局に司会進行をお渡しします</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>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者はいませんか。</p>   |
| 日本管財(株) | <p>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、10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。10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。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)によるプレゼンテーション)<br/>(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> |
| 事務局     | <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。まず、事前に委員の皆様から頂いている質問をします。</p> <p>まず1点目が、事業計画書 p57 (第3者への再委託) では「業務内容を熟知している現行会社に発注し」と記載されており、事業計画書 p107 (地元業者活用) では「地元事業者を含む複数社から見積を取得し、対応面・コスト面・技術面を勘案しながら委託先を選定します」と記載されております。どちらが正しいでしょうか。</p>  |
| 日本管財(株) | <p>施設の維持管理については、専門業者やメーカーへの業務をお願いせざるをえないところがありますので、その辺りは現行業者に発注します。しかし、管理センターであったり施設に関わる消耗品などのいわゆる事務費の中においては門</p>   |

|         |  |
|---------|--|
|         | 真市内の業者であつたり地域団体も積極的に活用していこうと考えています。  |
| 事務局     | 次に2点目が、様式第3号の収支計画書の支出のその他について、その他の金額の計算根拠が記載されていないが、何か合理的な基準があるのか教えて欲しいです。   |
| 日本管財(株) | 本事業に関わります向こう2年間誰がどれくらいの時間を総じてかかるのかといったような積算はございませんが、当社の中で売上げの構成というものを全体で100%になるように、基準として設けておりまして、その中で一般管理費や販売費、また利益などの比率をベースとして今回のその他の算出とさせていただいております。   |
| 委員      | 支出合計から「その他」を差し引いた金額のちょうど10%ぐらいになっていますが、それはそのように計算されたものですか？   |
| 日本管財(株) | 先ほど申し上げました当社の売上げの調整の中で、一般管理費や営業利益やその他の項目を全て100%というふうにして、その中で一般管理費と営業利益の比率をベースとして、今回の金額を算出しております。   |
| 委員      | 支出合計の「その他」を除いた10%ということではないということですか。  |
| 日本管財(株) | はい。  |
| 委員      | 「その他」が気になりますのは、様式第2号のP80ところで、本部支援組織(公共住宅管理室)によるセルフモニタリングによる内部牽制という形で、いろんな本部の方で支援をいただいていると思います。また、P76を見ましても販売費及び一般管理費は、本部支援組織である公共住宅室や本店第2本部等の人件費等の一般管理費を極限まで経費を圧縮します。とあり、P76で書いております販売費及び一般管理費の項目が、様式第3号の「その他」だと思っているのですが、実際にそのようにされていると思います。例えば、本部支援というのが明確にあり、先ほどのP80でセルフモニタリングによる内部牽制をしていますということで、例えば、本部の支援の方の何時間がこの作業を行い、その方の人件費は1時間いくらかで何時間かかるのでいくらかかるといった方法は特にはないのでしょうか。 |
| 日本管財(株) | そういった算出の方法はしておりません。確かに直接的に関わるものに関しては、ある程度メーカーを想定した形で算出は出来るのですが、間接的に関わっている部署であつたり職員に対してなどいろいろなので、会社としての先ほど申し上げた基準をもとに算出をしております。   |
| 委員      | いくら聞いても、「その他」の金額がいくらになるかが見えてこないのですね。実際に、このようにされていて過去からずっと長い経験値を持たれているので、ある程度こういうことをされておれば、どのくらいかかっているのか推定出来るのかなと思っておりました。最初に聞いた内容だとこの金額がピンとこないもので、そういう見えてこない金額が結局指定管理料に上乘せされていますので、その辺りが気になり質問させていただきました。  |

|         |   |
|---------|---|
| 事務局     | 最後に3点目です。<br>2023年4月3日の株式移転により、日本管財株式会社様は、日本管財ホールディングス株式会社様の100%子会社になったという理解でよろしいでしょうか。   |
| 日本管財(株) | はい。   |
| 事務局     | それでは、指定管理者は、日本管財ホールディングス株式会社様の子会社である日本管財株式会社様が実施されるという理解でよろしいでしょうか。   |
| 日本管財(株) | はい。   |
| 事務局     | 今回、2023年3月期以前の財務諸表等により、財政状態及び経営成績等を見させて頂きましたが、これは、親会社であった日本管財株式会社様の過去の単体のデータであり、現在、日本管財ホールディングス株式会社様の子会社になった日本管財株式会社様の単体のデータと異なる可能性がございます。そこで、指定管理者として実施の際、仮に何か不都合があった場合、親会社である日本管財ホールディングス株式会社様の保証等のご支援を頂けるものと考えてよろしいでしょうか。    |
| 日本管財(株) | 親会社とはいえ、別法人ですので、その辺りの保証を連携して行うような制度というようなことはございません。ただ、当社としては、包括総合賠償責任保険に加入しておりますので、何か有事の際は、その保険から対応させていただくものとして考えております。   |
| 事務局     | 事前に頂いている質問は以上です。<br>それでは、委員の皆さまご質問をお願いします。  |
| 委員      | 事業計画書のP32以降に書かれている社会的弱者や高齢者に対して取り組みが書かれていますが、ここでは出張相談の実施や高齢者の訪問サービスや子育てのリトミックの教室の開催など細かな取り組みをされているのですが、騒音がきついか夜中に奇声が聞こえるといった居住者同士のトラブルに対して、どういふところと連携しながら問題解決を図っていくのですか。  |
| 日本管財(株) | お答えします。騒音が問題となって、管理センターへ連絡が入れば、まずその方に直接注意をしに行くわけではなく、その周りの人に聴取をしに行き、複数の方がこの家の方が騒音を出していることが確定した時点で、訪問し、事実確認をとっております。また、お子さんがおれば、床に防音のマットを引いてもらうなどの話をさせていただき、していただければ、近隣との騒音問題が消える場合もありますが、ご協力いただけない場合には、何回も訪問する対応を取らせていただいております。 |
| 委員      | その話し合いの場に、行政や他の団体に関わることはありますか。  |
| 日本管財(株) | 基本的には、我々管理センターと住民との間でお話がつけばいいんですが、そ   |

|         |  |
|---------|--|
|         | <p>ここに自治会やその方が福祉の方でお世話になっておりましたら、そちらのお力を借りる場合もあります。</p>  |
| 委員      | <p>解決している方向でいいのですよね。</p>   |
| 日本管財(株) | <p>方法としては、騒音問題は近隣同士のトラブルになる可能性があるため、相談をされている方が騒音を出している方と揉めたくないという時もありますので、そういった時は自治会様に協力をしてもらって回覧版を出させてもらったりとかエレベーターの掲示板に張り出しをしたりとかの対応をしております。ただ、それをしたからといって確実になくなるとは限りません。</p>  |
| 委員      | <p>市営住宅の指定管理を円滑にしていく中で、何が一番重要であるかをお伺いしたいです。</p>  |
| 日本管財(株) | <p>まずは、社員のスキルアップや経験値などを持っている者が、新しく入ってきた者へ教えていくことが重要だと思います。後は、住宅にお住まいの方が高齢化になってきているので、自治会自体が機能しなくなっています。また、ご相談内容が変わっていくことも事実です。ケースに応じた解決策や提案ができるような方法を取るために、同じような問題を抱えている所に解決したことを聞いて、提案しています。</p>                                  |
| 委員      | <p>様式第3号の管理業務収支計画書の中で、単独浄化槽維持管理費を支出項目の1つとして明記してくださいとあり、支出項目に明記されているのですが、6年度と7年度が0となっており、内容が門真住宅に設置されている浄化槽の点検清掃とありますが、0となっているのはなぜですか。</p>  |
| 日本管財(株) | <p>注釈の所に、支出項目の1つとして明記と記載がございましたので入れさせていただきましたが、現既存住宅である門真住宅におきまして浄化槽があるのですが、半数程が用途廃止となっており、浄化槽も維持管理出来ましても実施していないということになりますので、0という表記にしております。</p>  |
| 事務局     | <p>これで、プレゼンテーション審査を終了します。日本管財(株)は退室してください。プレゼンテーションの司会進行は以上になります。</p>  |
| 委員長     | <p>それでは、ただいまから10分程度、意見交換の時間を設けたいと思います。応募書類やプレゼンテーションをお聞きになり、他の委員のご意見なども参考にされたいと思いますので、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。</p>  |
| 委員      | <p>先程の様式第3号の管理業務収支計画書ですが、「その他」の金額が具体的にどういう計算で算出したのか気になった所ではありますが、他の指定管理者さんの場合ですと「その他」を除いた支出の10%や15%程を大体上乘せしてます、という回答がほとんどで、支出の合計から「その他」を差し引いた金額の10%が6年度も7年度もぴったり10%ということで、そういう計算をしているのかと推測されます。本部で支援していると言いながら、本部でどのくらいかかっているの</p> |

|     |   |
|-----|---|
|     | かを回答されなかったのが残念であります。  |
| 委員長 | <p>それでは、大体意見が出尽くしたと思いますので、意見交換は終了いたしましたので、今から採点をしていただきと思いますのでよろしくお願いします。</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。</p> <p>(事務局集計)</p>  |
| 委員長 | それでは、集計が終わりましたので、事務局の方から集計結果を報告してください。  |
| 事務局 | <p>集計結果について報告します。集計結果は、全委員の合計点数は953点で、1,200点の6割を超えています。</p> <p>報告は以上です。</p>   |
| 委員長 | それでは、6割を超える点数でしたので、指定管理者の候補者を日本管財株式会社決定したいと思いますが、委員の皆様よろしいでしょうか。  |
| 各委員 | 異議なし  |
| 委員長 | それでは、以上のとおり、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。  |
| 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、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することとなります。</p> <p>第2回門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会の議事要旨につきましては、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回と第2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、ご自身の発言箇所の確認をお願いいたします。</p> <p>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。説明は以上です。</p> |
| 委員長 | それではこれもちまして、第2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閉会します。皆様長時間に渡りお疲れ様でした。  |