議　事　録			
件　　　　名	第１回　門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会		
日　　　　時	平成 29 年８月９日（水）17 時 00 分 ～ 18 時 45 分		
場　　　　所	本館２階大会議室	記録者	小寺
出　席　者	選定委員会　　委員長 副委員長 委　員 委　員 都市政策課　（事務局）	種智院大学教授　　　　小寺　鐵也 弁護士　　　　　　　　飯島　敬子 大阪府住宅まちづくり 部住宅経営室長　　　　戸田　光学 門真市まちづくり部長　木村　佳英 良次長、橋本課長、岩田参事、 青木課長補佐、小寺主任、川田係員	

内　容

【事務局】

本日はお越しいただきありがとうございます。ただいまより第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。本日は、委員５名中４名が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御報告申し上げます。

本開会に先立ちましてお手元の資料の確認をさせていただきます。

上から順番に確認をお願いします。

ます、式次第でございます。

次に、配席表でございます。

次に、選定委員会委員名簿でございます。

次に、門真市営住宅等指定管理者募集要項でございます。

次に、同じく募集要項の様式一覧でございます。

次に、業務仕様書でございます。

次に、市営住宅等の概要でございます。

次に、市営住宅等を施設管理業務説明書でございます。

次に、門真市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例施工規則抜粋でございます。

次に、審議会等の会議の公開に関する指針でございます。

次に、門真市情報公開条例抜粋でございます。

次に、選定のスケジュール案でございます。

次に、門真市と指定管理者の責任分担表でございます。

次に、執務スペースの概要でございます。

次に、市営住宅配置図でございます。

次に、修繕維持管理負担区分表でございます。

次に、施設カルテのカラー版でございます。

次に、審査基準表でございます。

次に、第１次審査委員採点表でございます。

最後に、１次審査結果集計と書かれているものでございます。資料に不足等はございま

せんでしょうか。
それでは、改めまして、ただいまより、第１回門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会を開会いたします。開会にあたりまして、中迫副市長より一言御挨拶を申し上げます。

【副市長挨拶】
中迫です。委員会の開会に当たりまして、一言御挨拶申し上げます。委員各位には公私何かと忙しいなか、御出席を賜りありがとうございます、また、選定委員の委嘱に際しましては、快くお引き受けをいただき重ねてお礼申し上げます。
さて、本市ではこの５月にオープンしました総合体育館をはじめ、市民文化会館ルミエールホールなど様々な公共施設におきまして指定管理者制度を導入しており、この度市営住宅におきましても制度を導入することといたしました。
市営住宅は、これまで制度を導入している他の公共施設とは異なりまして、住民の方々の日常生活の場そのものでございますので、入居者が健康で文化的な生活を営めるよう住宅の維持管理がしっかり行われ、またプライバシーなどの人権が守られ、安心して暮らし続けることができるサービスの提供が求められます。
とりわけ市営住宅の入居者の５割強が 65 歳以上の高齢者であり、また、60 歳以上の単身世帯が入居者世帯の３割強を占めるという状況でございますので、今回の指定管理者の選定にあたりましては入居者の見守り安否確認について、これは議会でも注視されておりまして、この高齢者に対する民間のノウハウを活かした提案に対して、大いに期待をしているところでございます。
最後になりますが、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設置しており、応募団体から提出されました申請書類等を審査していただき、候補者となる団体を選定し、市長に答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き恐縮ではございますが、公の施設の管理者としてふさわしく、そして、入居者が格段にサービスはよくなったと実感していていただける、
また、安定したサービスを提供できる団体を選定していただきたくお願い申し上げまして、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。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】
ありがとうございました。中迫副市長は公務のためここで退席させていただきますので、よろしくお願いいたします。それでは、続きまして選定委員皆様の御紹介をさせていただきます。

（事務局より５人の委員紹介）

（各委員より自己紹介）

（事務局５人の紹介）

【事務局】
　最後に、本日の司会進行をさせていただきます都市政策課課長補佐の青木でございます。皆様どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】
　それでは、本日の案件に移りたいと思います。
　はじめに、皆様に１つお願いがございます。後ほど御説明いたしますが会議における御発言等は、議事録として作成する必要があることから、本日の委員会は議事録作成支援システムを使用しております。
　皆様の前に置いてありますマイクがそれに当たりますので、大変恐縮ですが御発言をなされる際には、本体にあるボタンを押していただきランプが点灯しているのを確認してから御発言いただき、終われば再度ボタン押してランプが消えるのを確認していただきますようお願いいたします。
　それでは、次第３の委員長、副委員長の選出に移りたいと思います。
　お手元の門真市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例施行規則の第９条第２項を御覧ください。ここに、委員長及び副委員長は互選より定めると規定されていますことから、委員の皆様により互選いただきたく存じますが皆様いかがでしょうか。

【委　員】
　私からの１つの提案ですけども、今先ほど中迫副市長からですね、市営住宅の高齢化がかなり進んでいるということがあって、政策的・福祉的な要素がかなり必要だと思っていますので、まとめていただく委員長にはですね、福祉の造詣深い小寺先生にお願いできないかなという提案でございます。
　そして副委員長ですけども、副委員長には色んな生活のなかで、いろんな法律の問題があると思いまして、色々な経験をされてきた飯島委員にお願いしたらどうかというのを提案させていただきたいと思います。

【事務局】
　ただいま委員長に小寺委員、副委員長に飯島委員を、との御推薦がありましたがいかがでしょうか。

【各委員】
　（異議無しとの声）

【事務局】
　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たいと思います。それでは恐れ入りますが委員長席及び副委員長席にそれぞれ移動の方をしていただきますようお願いいたします。
　それでは、委員長から就任に当たりまして一言、御挨拶をお願いします。

【委員長】
改めまして、委員長に選任されました小寺でございます、どうぞよろしくお願いいたします
委員から選出の理由として、福祉的な対応が求められるということで、現在、高齢の世界でも、障がいの世界でも、いわゆる地域に根ざしたというか、より身近なところでの色んなサポートが求められています。
また、国では子供、障がい者、高齢者というような、色んな方を総合的にケアしていこうという構想も出ております。そのなかで市営住宅という、かなり大きな市の財産というか、そういうところが指定管理ということでやっていこうということですので、往々にして指定管理では指定をしてなんかこう、放り投げるというのはおかしいけど、丸投げでやられているところも、多々あると聞いております。
そういうのではなく、やっぱり官民共同でより良い地域の財産を作っていくという、そういうような視点が必要なんかなというふうには思っております。委員の皆様方の活発な御意見どうぞよろしくお願いいたしたいと思います。

【事務局】
ありがとうございました。それでは、今後の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いたします。

【委員長】
そうしましたら案件に入っていきたいと思います。
まず、会議の公開・非公開の決定に移りたいと思います。この件に関しまして事務局より御説明をお願いしたいと思います。

【事務局】
お手元の資料、審議会等の会議の公開に関する指針及び門真市情報公開条例等を御覧いただきたいと思います。
本市におきましては同指針第３条におきまして、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、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個人の競争上の地位、財産権その他正当な利益を害するおそれがあるもので、まさしく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おります。このことにつきまして、御検討をお願いいたします。

【委員長】
ただいま事務局の方から、この会議を非公開にしたいということで御提案がございました。委員の皆さんいかがでしょうか。

【各委員】
（異議無しとの声）

【委員長】
それでは本委員会の会議については、非公開として進めていきたいと思っております。
続きまして会議録の作成方法について事務局から御説明をお願いしたいと思います。

【事務局】
引き続き、先程、御覧いただきました資料となります。
本選定委員会の会議録につきましては審議会等の会議の公開に関する指針第８条第２項に基づき、各会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、すべての審議事項が終了し、候補者が決定された後にすべ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した上、全文筆記で作成したいと存じます。
以上でございます。

【委員長】
ありがとうございました。ただ今事務局より会議録公開の作成についての提案がありましたが、いかがいたしましょうか。

【各委員】
（異議無しとの声）

【委員長】
異議無しということですので、それでは、本委員会の会議録は全文筆記とし、公開は事務局案のとおりに行いたいと思います。
そうしましたら、次第６、施設概要等の説明について、事務局よりお願いしたいと思います。

【事務局】
それでは、施設概要等について御説明いたします。
お手元の資料１市営住宅等の概要を御覧ください。この資料につきましては、市営住宅の配置建物一覧や団地別の一覧、入居者の年齢、平成 25 年から 27 年までの３カ年の修繕や委託業務にかかった費用等を掲載しているもので、公募の際にも公開する資料となります。
それでは簡単に施設概要を御説明させていただきます。
１ページを御覧いただきたいと思います。位置図にありますように本市の市営住宅は大きく３カ所ございまして、門真市駅前に改良住宅の新橋市営住宅、そこから少し西側にあります公営住宅の本町市営住宅、それと一番右の方ですね、古川橋駅から徒歩 10 分程度のところに、同じく公営住宅の寿市営住宅があります。
本市では順次、耐震性の不足している建物に耐震補強工事を実施し、耐震化を進めてきておりますが、現在、市営住宅において耐震性の不足している住宅は、新橋市営住宅１期

200 戸分及び寿市営住宅１期 30 戸分でございまして、新橋市営住宅１期では平成 28 年度に庁内組織といたしまして、新橋市営住宅１期移転案検討委員会を設置しており、委員会及び検討部会を開催の上、入居者へ提示する移転案をまとめる予定となっています。

また、寿市営住宅１期は、平成 31 年度に耐震改修工事を実施する予定としております。

２ページを御覧ください。（３）市営住宅一覧にありますとおり、新橋市営住宅は合計で 254 戸、寿市営住宅は合計 66 戸、平成 17 年に完成しております一番新しい本町市営住宅は合計 167 戸となっております。

続きまして、（４）市営住宅建物一覧は今回指定管理者に管理していただく建物が記載されております。別紙２の市営住宅配置図においてこの建物一覧で記載した、住棟や自転車置場等の配置を記載しております。

市営住宅等の概要の方に戻っていただきまして、３ページを御覧いただきたいと思います。３ページ６番では団地別の概要を記載しております。

続きまして、４ページでございます。入居者の年齢構成を記載しております。今回指定管理者制度を導入するメリットの１つとして期待している、単身高齢者の見守りサービスにつながるデータ等としまして、単身者世帯戸数等を示しており、市営住宅の全管理戸数 487 戸のうち 60 歳以上の単身者世帯戸数は 149 戸と約３割を占めております。

その下の棒グラフの２つございますが、団地別の入居者構成を年齢別で示しておりまして、市営住宅入居者と本市全体の年齢構成を比較いたしますと、市営住宅の入居者の方が 65 歳以上の割合、高齢化率が高くなっております。なかでも 80 歳以上が最も多く、５ページの真ん中あたりの表になりますが、約 18%を占めております。

続きまして、６ページを御覧ください。修繕と委託の業務などは３ヵ年決算状況を記載しております。修繕委託業務実績でございますが、こちらの業務を今回指定管理者に委託することとしておりまして、年間を通じて経常的に発生する修繕や各種の法定点検業務等となっております。

（２）の計画修繕大規模改修工事実績でございますが、こちら指定管理者には委託せずに、引続き門真市が直営で発注等の業務を行うというものでございまして、参考に掲載しているものでございます。施設概要等の説明は以上となります。

【委員長】

ありがとうございました。

ただいま市営住宅等の概要について御説明をいただきましたが、この件に関しまして委員の皆さん、何か御意見御質問ございませんでしょうか。

集会所というのが設けられてますでしょうね。これはそれぞれあるのでしょうか、各３つの団地には。

【事務局】

基本的に集会所はありますが、寿市営住宅だけは集会所はありません。

【委員長】

ないんですか。

【事務局】
　寿だけありません。その他の新橋と本町はございます。

【委員長】
　集会所の管理なんかは、どこがやっておられるんですか。

【事務局】
　この集会室の建物の管理としまして、今は本市が直営でやっておりますけれども、使うという意味の管理は自治会の方でやっておられます。

【委員長】
　それぞれ、自治会があるわけですね。

【事務局】
　そうです、本町と新橋、集会所のあるとこには、自治会があります、運営の方は、自治会にお願いしている状況ですね。

【委員長】
　分かりました。他にございませんでしょうか。よろしいでしょうか。
　そうしましたら、次第の７番目、選定委員会の進め方、スケジュールについて御説明をお願いしたいと思います。

【事務局】
　資料の門真市営住宅の指定管理者選定スケジュール案、資料の６と書かれているものを御覧いただきたいと思います。Ａ４の１枚の紙ですね。右肩の資料６ですね、よろしいでしょうか。
　こちらでは本選定委員会の開催スケジュール及び指定管理者の公募から決定に至るまでのスケジュールをまとめております。一番上の第１回選定委員会が、本日８月９日開催となっております。
　委員の皆様方には本日、要項、仕様書及び審査基準等検討を行っていただきまして、修正等を加えたのち、８月 16 日に募集要項の配布といたしまして、門真市ホームページに要項が掲載される予定としており、また、８月 28 日には応募予定者に対する、要項等の資料説明及び現地説明会を開催します。
　質問受付は、８月 16 日ホームページなどでアップしたときから 31 日までとしておりまして、質問を受け付け次第事務局にて回答作成してまいりますけども、質問内容によっては委員の皆様方に、回答作成を御依頼することもあるかと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。
　回答につきましてはすべてを取りまとめて９月 11 日に、ホームページにて発表する予定でございます。回答内容についてや基本的には再質問はできないというふうに要項に記載しておりますが、再質問も予想されます。

そこから取りまとめまして、原則１回限り再質問に回答する予定としております。指定管理者の申し込みとしましては、申請書の受け付けを９月 25 日から 10 月６日を予定しております。

申請書につきましても、受け付け次第事務局の方で取りまとめをいたしまして、委員の皆様方に配布説明を行う予定としております。その後ですね、10 月 27 日に第２回の選定委員会を開催いたしまして、書類審査を行っていただきたいと考えております。

この書類審査におきまして、何社の公募があるか分かりませんが、上位３団体程度を第１次審査の合格者として選定していただき、11 月８日に開催予定の第３回選定委員会におきまして、応募者のプレゼンテーション及び委員からの質疑応答を実施していただくこととしております。

この第３回選定委員会では、委員の皆様方にプレゼンテーションと質疑応答等の第２次審査を行っていただき、書類審査、第１次審査とあわせた総合判定として、指定管理者候補者を選定していただきたいと考えております。

その後、正式に書面にて答申をいただきまして、12 月に開催予定の平成 29 年門真市議会第４回定例会に議決案件として上程いたしまして、指定管理者としての可決をいただきたいと考えております。

正式に決定した指定管理者とはですね、平成 30 年１月に協定を締結しまして、委託内容の詳細について市と協議を行い、２月に３団地ございます各市営住宅入居者に対しまして、合同で説明会を実施する予定としております。

その後、平成 30 年４月１日より、指定管理者による市営住宅管理の開始ということです。

次に、具体の各会の審議内容について、御説明させていただきます。

第１回目の本日は、対象となる施設が市営住宅という、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸している施設であること、また単身高齢者の見守りをどのように行っていくことができるかという、本市営住宅の課題を踏まえ、募集要項や仕様書等の各資料につきまして、事務局で原案を作成し、事前に委員の皆様方にお目通しいただき、修正等をしてきております。

これらの資料につきまして改めて委員の皆様の御意見を頂戴し、より良いものにしてまいりたいと考えております。

また、御検討いただく項目のなかで重要なものといたしまして、採点の方法、審査基準表を事務局案として作成しております。こちらにつきまして、今一度、御確認をお願いしたいと考えております。

先程の説明と少々重なりますが、第２回の選定委員会の予定としましては審査基準等の最終確認を行い、第１次審査として、書類審査を行っていただきたいと思います。

この第１次審査において、各委員が付けられた点数を集計いたしまして、第２次審査の対象となる、上位３団体程度を選定いたします。なお第１次審査の結果は審査通過団体には、第２次審査の課題を、通過しなかった団体には、非選定通知を送付することといたします。

続きまして、第３回の選定委員会でございますが、第１次審査通過団体によるプレゼンテーションと各委員からの質疑応答を団体ごとに実施いたします。

委員の皆様にはそれぞれのプレゼンテーションと質疑応答に対しまして採点を行ってい

ただき、その結果を事務局にて集計いたします。集計結果が出ましたら、第１次審査の得点と、第２次審査の得点の合計を参考としまして、指定管理者の候補者を選定いただくための総合評価を行っていただきたいと考えております。
　選定委員会の進め方、スケジュールについては以上でございます。

【委員長】
　ありがとうございました。ただいまの御説明について何か御意見、御質問ございませんでしょうか。審査基準は、今日、議論をするのですけど、第２回の選定委員会のときに決めるということですか。

【事務局】
　そうですね、まず、その第２回の選定委員会の初めの方に配点はこれで良いか決めていただき、確認をしていただいてから審査にと。

【委　員】
　１次審査の基準とその２次審査のプレゼンがありますよね、その両方を足してということですけど、その両方を加味してそれをこの基準でという、最後これに点数を掛けていくという、そういう流れですか。

【事務局】
　下の方の資料にある、カラー刷りのさらに下にある、後ろから４枚分ぐらいの、資料Ａ３の折ってある分が２枚とＡ４と折畳みのＡ３が１枚の計３枚ですね。その前にもう１枚同じようなもの、字が大きくなっている分です。
　事務局案としまして、細かい採点基準を書いている表が、まず、このＡ３の裏表で書いています。この右端の欄の所に細かい採点基準がありまして、これを合計すると 200 点満点になっています。これが書類審査の基準として、１次審査の事務局案でございます。
　次に同じようなＡ３の折畳みの分が入っていまして、これが各委員さんにお配りしまして、今の採点をもとに、右の方に５団体の応募があったという表になっていますけども、各団体について、何点と記して採点していただく、補助的な用紙となっています。
　これも、第１次審査があるという意味で使います。
　最後に、１次審査結果集計速報と書いているもの二つ折りの分ですね。こちらの方の１ページ目が、５名の委員の方々に、各団体の１次審査はどういう点数になったかという集計表で、次にめくっていただきますと、第２次審査の方の採点表の案としまして、プレゼンテーションを行っていただくことと、各委員より様々な質問を準備していただきまして、その質問に対する回答がどういった採点になるかというのが、第２次審査の得点です。
　これを合計各委員 100 点持っていただき、一番右の第２次審査の結果集計になります。それで一番下が総合結果集計になっているのですが、第１次審査の方では 200 点満点で、第２審査のプレゼンテーションでは 100 点満点方式で、５名の合計をしますので、第１次審査では 1000 点満点で第２次審査では 500 点満点、合計満点であれば、1500 点満点ですね。というような流れを想定しております。

【委　員】
２次審査はプレゼンの内容とか含めて、100 点満点でやると。
１次審査はかなり細かい項目を、２次審査はプレゼンということで見ていくという。

【事務局】
その予定としております。

【委　員】
１次審査は第２回選定委員会のこの場でするんですか。

【事務局】
正式には、第２回のこの場で書類審査の結果を出していただくという形にはなりますが、事前に事務局の方で取りまとめて、事前にこういう応募がありましたということを、お配りしようと思っています。

【委　員】
この先ほどの説明の第１次審査で使おうという、この基準、この配点は、実際にはいつやるのですか、２回目ここに集まって点数を点けるんですか、

【事務局】
事前には、点けていただこうと思っているのですが。

【委　員】
持ち寄るのですね。

【事務局】
本日、細かい採点基準について、御議論をいただいた上で、実際の第１次審査まで時間がございますので、本日の御意見を踏まえ、御説明等々させていただきながら、一定固めさせていただけないかなと思っています。
第２回委員会の場で最初に確認という行為だけは取らさせていただくことになると思いますけれども、実質上は、本日、御議論いただいて、その後事務局持回りで審査基準での確定をさせていただきたいと考えております。

【委員長】
大きなスタンスとしては、第１次の書類審査と第２次のプレゼンとのやりとりのなかでいくという、感じた事とか御質問に対する事、御回答とかそういうところを見て分けるということですね、一緒にする場合がありますね、一緒にする場合の方が多いのかなと。
書類を見ながら、色々な個人の理念とか、色んな項目はという最終的な問題も含めて、それを聞きながら、するということも初めてなんですよ、これを綺麗に分けるというのが、私の経験では。他は、門真市さんもそういう方向でやっておられるのですかね。

【事務局】
そうですね、他の施設でも、まず公募をかけまして、書類審査を行い、その後に10社程度応募があった場合に、書類の時点で３社程度に絞りまして、提案のあった書類に対して、さらに質疑ですとか実行性とかそういったものを確認するプレゼンという形に何回か分けてやっておるというもので、これまで指定管理者も文化系の施設も沢山やってきてございますので、おおよそ同じような形で進めさせていただいております。

【委員長】
分かりました。

【委　員】
だから１次審査でまず点数を固めるとして、２次審査のプレゼンをやったときには１次審査の点数は固定にするのか、それともそのプレゼンのなかでやはりちょっとこれはというときに戻すのか、そのあたりもまたどうするか色々議論させていただきたい。

【事務局】
それを総合評価のときに、どういうふうに採点していただくかというのも委員の皆様方に御検討いただくということを思っております。

【事務局】
ただ、１次審査で一度足切りしますので、２次評価を聞いて１次審査の点数を修正するということは、手順上発生しないと考えておりますが。

【委　員】
１次で失格の人が復活するということはあり得ないでしょうね。

【事務局】
まず、書面で審査をしていただいて、さらにプレゼンテーションで書類審査のときはこうしたけど、実際聞いてみると違ったということであれば、そのプレゼンテーション審査のなかでこういう優劣を付けていただくということになろうかと思います。

【委員長】
そうしましたら、次の案件に進みますがよろしいでしょうか。
次の案件が募集要項と業務仕様書の検討という次第に入るのですけども、御説明お願いします。

【事務局】
募集要項と業務仕様書でございます。共通する項目もありますので、少々長くなりますが、まとめて御説明をさせていただきますので御了承願います。
まずは、手元の資料、門真市営住宅等指定管理者募集要項案を御覧ください。

今回の指定管理者を公募するに当たりまして、市営住宅の施設概要や設置目的、指定管理者が行う業務の範囲、応募に当たっての資格要件や応募スケジュール並びに、応募書類の詳細などさらには選定基準など評価項目を定めるものとなっております。

御覧いただいている募集要項は、現時点では事務局案となっております。この案に対しまして、委員の皆様の御意見をいただきながら、最終的に完成してまいりたいと考えております。

募集要項及びその内容はですね、非常にボリュームが大きいため、事前に事務方より各委員の皆様に資料の説明を行ってまいりました。個別の内容について御意見を頂戴しており、改善修正をしてきております。

御説明は主なものをピックアップしながらとさせていただきますので御了承願います。

１ページの目的でございます。住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で住宅を賃貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、民間事業者の視点や技能を導入し、効果的効率的な施設の維持管理や、安心して過ごせる住環境の提供を実現すべく、最もふさわしい指定管理者を総合的に評価し選定するため、市営住宅等の管理運営について公募による提案の募集及び審査を実施するものとしております。

次に２ページの３指定管理者が行う業務の範囲の（２）管理運営業務の内容で主な業務内容を記載しております。入居者の入居や退去、家賃の収納、建物の維持管理、それらのことが主な業務内容となりますが、３ページの５番、利用料金制度に記載のありますとおり、いわゆる公民館や体育館等の施設の指定管理業務と違い、家賃や駐車場の使用料、共益費等につきましては市の収入となります。

２ページにお戻りいただきまして、（３）業務の実施体制では、業務を行う事務所については、現在の市役所から近くで、３団地の中心部という立地であることの利便性を有しておりますことから、市が指定する場所として、新橋市営住宅１期の改良店舗の空室を設定しております。お手元の資料別紙１の執務スペースの内容を参考としていただきたいと思います。新橋市営住宅１期の南側の西側１階に、改良店舗が幾つかあるうちの１室ということで、38.2㎡程度でございますが、今回の指定管理の事務を行っていただくには、適した大きさの執務スペースではないかということでこちらを指定しております。

続きまして、要項にお戻りいただきまして、３ページを御覧ください。

（４）窓口の開設時間及び開設日では、指定管理者の営業時間を規定しており、最低限現在の市役所と同じ時間での営業を行う旨を規定し、災害時や漏水等の緊急的な修繕の対応につきましては、24時間365日体制で、現場の確認及び応急処置まで対応することとしております。

続きまして、３ページの４番指定期間ですが、今回の指定期間を平成30年４月１日から平成33年３月31日までの３年間としております。また６の実施事業としまして、指定管理者の提案により行う、自主事業を実施することができることとしております。

続きまして、４ページの７番、管理運営に関する費用としまして、３年間での指定管理料総額の上限を、１億3738万6000円を参考価格として提案を求めております。

続きまして、５ページの８番、募集及び選定の全体スケジュール、先程の選定委員会の進め方と同じ内容を記載しております。続いて、５ページの下段、申請者の資格でございますが、６ページに進んでいただきまして、イ、共同住宅の管理実績を有している事があ

るとしております。
　こちらにつきましては、例えば50戸や100戸以上の管理実績とした方が良いのではないかという、御意見を委員から事前に頂戴しておりますけども、本市の市営住宅の管理戸数が487戸と少なく、明らかなスケールメリットがあるとも言い切れない事情も鑑みまして、事務局案としましては門戸を広く設定し応募者を募るということとしております。
　続きまして、7ページの11応募の手続の（1）応募書類におきまして①で指定管理者指定申請書に始まりまして、次ページの⑬までの公募書類を規定しております。
　ここに記載された書類の内容から、委員の皆様方に書類審査を実施していただく運びとなりますので、よろしくお願いいたします。
　また、次に9ページから12ページを御覧いただきます。9ページ下の（7）ですが業務を実施するに当たっての留意事項、評価項目の詳細事項としまして、審査に必要な具体的な方策、積極的な提案を求めております。
　また、14 ページでは、（4）評価項目としまして、審査基準配点を示しております。これらの内容につきましては、別紙の先程、御説明しました、審査基準表事務局案と同じ項目となっておりますので、審査基準や配点等につきまして、本日、御審議いただいた結果、修正がありましたらこれらの項目は共通して修正することとなっていきます。
　続きまして、15ページを御覧ください。指定管理者の指定及び協定等の（3）次点候補者との交渉としまして、指定管理者候補者は市との優先交渉権を有しますが、その過程において指定することが困難になったときや協議が成立しない場合、市は次点候補者と協議を行う場合がありますということを記載しております。
　続きまして、17ページを御覧いただきたいと思います。20番の責任の分担としまして、管理運営に係る市と指定管理者の責任分担は分担表によるものとしておりまして、別表1として、お手元に配付しております。別表のうち責任分担表に、詳細な責任の詳細を規定しております。そのような責任分担表で、どちらに責任があるのかということを明確にしております。
　最後に、要項にお戻りいただきまして、17ページから20ページにかけまして、21番としてその他留意事項でございます。こちらにつきましては審査基準表の配点につながるものとして、主に18ページの（3）個人情報の取扱いや（4）情報公開へ対応（5）公正採用への対応（6）人権研修の実施（7）就職困難者の雇用及び障がい者法定雇用率達成への取り組みと等について記載しております。要項については以上でございます。
　続きまして、お手元の資料の業務仕様書を御覧いただきたいと思います。
　1ページの1全般的事項の（1）趣旨ですが、本書は市営住宅等の管理業務を指定管理者が行うに当たり、門真市が指定管理者に要求する業務の内容及びその基準等を示すものとしております。
　また、本書に記載している内容は、最低限の管理運営水準を定めたものでありまして、業務方法に関し、指定管理者が現行の入居者サービス水準を向上させる提案や、現行水準を維持した上での効率的な業務改善提案を行い、市が認める場合は、それらの提案を実施することができるとしております。
　続きまして、3ページを御覧ください。（7）人員体制としまして、執務スペースに責任者の常駐常勤配置、従業員に対する資質の向上を図るための研修実施、修繕業務や保守点

検管理業務の検査確認等を適正に実施するための一級または二級建築士及び設備に関する知識を有する者の配置等について規定しております。

続きまして５ページを御覧ください。(10) 個人情報の保護としまして、指定管理者が遵守すべき個人情報保護にかかる法令や条例を示し、適切な取扱いや管理、マイナンバー法の周知啓発活動の実施について規定をしております。

続きまして、６ページを御覧ください。(13) 事業報告等では、門真市公の施設の指定管理者におけるモニタリングの指針に基づきまして、指定管理者が市に行う報告として、アの年次報告、イの月次報告、ウの即時報告を示しておりまして、年次報告は、業務等の実施状況及び施設利用者へのアンケート調査や日常的な市民等からの意見を踏まえ、その事業達成度、利用者満足度及び収支状況について分析評価を行い、その結果を事業報告書として毎年度終了後、60 日以内に市に提出することとしております。

月次報告では、修繕及び施設の維持管理状況、家賃等の収納状況や滞納整理状況、入居者等からの苦情等、その対応状況等を記載することとしております。また、人身事故や火災等重大な事故が発生した場合は、即時市に報告することと規定しております。

続きまして、７ページを御覧ください。２番の市営住宅の入居者に係る業務としまして、（１）ア公募における入居業務があります。

いわゆる空家募集の業務でございまして、門真市の実績を７ページの下の表に示してあります。平成 26 年度は募集がありませんでしたが、その他は各年度でおよそ 10 戸未満、８件前後の空家募集となっております。空家募集から入居者決定に至るまでの業務が、このページから 10 ページまで記載しております。

続きまして、11 ページを御覧ください。（２）入居者からの各種申込み届出に関する業務を記載しております。主な業務としましては、(ア）から（カ)、ページをまたぎますが、記載しておりますとおり、地位承継承認に係る事務等、同居承認に係る事務等となっております。

続きまして、12 ページを御覧ください。（３）入居者の遵守義務違反に関する業務としまして、門真市営住宅条例において規定されている、違反行為等を遵守義務違反の報告として①番から⑪に列挙しております。指定管理者は、入居者の遵守義務違反について、常に注意を払い実態の把握に努め、入居者への指導及び支援の報告など必要な措置を講じるよう記載しております。

続きまして、14 ページを御覧ください。３番市営住宅の家賃等に係る業務を記載しております。収入認定や家賃の決定は市が行いますが、指定管理者はそのための補助業務を行うこととしております。

続きまして、16 ページから 17 ページを御覧ください。（５）家賃の収納等に関する業務を記載しております。住宅の家賃、共益金、駐車場の使用料についての収納事務を記載しております。

また 17 ページの下段の方には、平成 25 年度から 27 年の収納率現年度分を記載しておりまして、98.4％から 99.2％と高い収納率を維持している現状でございます。

引続き、17 ページの下段の（６）滞納整理に関する業務を記載しております。現在、門真市では、滞納者に対しまして、３カ月ごとに督促状を送付して分納誓約書等の提出と相談業務をしておりますことから、同様の業務を実施するよう記載しております。

続きまして、19 ページを御覧ください。４番の市営住宅等の管理に係る業務となります。こちらは長いですが、26 ページまでにわたりまして、各種の業務を記載しております。

主なものとしまして、19 ページ、（１）苦情、通報及び相談業務それから、20 ページの（２）入居者の見守り・安否確認、（３）主な緊急対応業務それから、24 ページ 11 番敷地内の樹木剪定、草刈業務、それから同じく 12 番の防火管理者選任業務、それから 26 ページに飛びまして、17 番空き家及び敷地管理教務があります。

なかでも、20 ページ（２）入居者の見守り、安否確認等につきましては、高齢化率が高く、単身の高齢者も多い本市営住宅において、民間のノウハウを活かした提案に、大いに期待しているところでございます。

また、その下の（３）主な緊急対応業務では休日や夜間においても、入居者等からの電話受け付け窓口を設置し、遅滞なく事態に対応できるよう体制を整備することとしております。

続きまして、26 ページまでめくっていただきまして、26 ページ５番市営住宅等の施設管理に係る業務（１）番保守点検管理に関する業務を記載しており、具体的には、27 ページに至るところまでですね（ア）から（コ）まで列挙している、各種の法定点検や樹木剪定、空家点検業務等、記載しております。

続きまして、27 ページ（２）修繕に関する業務としまして、ア（ア）一般・緊急修繕、（イ）空家修繕（ウ）計画修繕を記載しております。このうち計画修繕につきましては、指定管理者の業務ではなく、市が実施するものとしております。

また、28 ページをお願いします。負担区分審査（ア）としまして、市の定める修繕負担区分、別紙にあります門真市営住宅と修繕維持管理負担区分表がございます。

お手元の資料２として配布させていただいておりますが、こちらによりまして、当該修繕が入居者または指定管理者のいずれの負担になるか審査を行いまして、指定管理者の負担であれば、速やかに修理工事を発注するなど、復旧に努めることを期待しております。

続きまして、29 ページを御覧ください。６番としまして、駐車場の管理に係る業務を記載しております。なお本町市営住宅と新橋市営住宅の一部の駐車場につきましては、コインパーキング事業を実施していることから、この部分につきましては指定管理者の管理から除くものとしております。

最後に、31 ページを御覧いただきまして、７番その他の業務を記載しております。主なものとしましては、（１）自治会等への支援としまして、指定管理者は敷地内やごみ置き場の清掃活動など入居者が行う自主活動の支援を行うとともに、必要に応じて地域行事や会議に参画すること等を記載しております。

業務仕様書についての説明は以上です。

【委員長】

ありがとうございました。ただいまの説明に関しまして、何か委員の皆さん御意見、御質問はございませんでしょうか。

【委　員】

募集要項の 13 ページから指定管理者の候補の選定、審査方法が書いてあるのですけれど

も、先程、色々議論があった、１次審査等に審査をこうやりますというのが、あまり読み取れないような気がするのですけど。１次審査で 200 点満点評価して２次審査にはプレゼンの方で審査しますよというのが募集要項では読み取れないのかなという気がするのですけれども、その点いかがですか。

【委　員】
（４）の評価項目というのは、１次審査の項目ですか。

【委　員】
そうですね、先程事務局の御説明では、その 200 点満点の１次審査で３団体まで足切りをして、それで２次審査まで移っていただいて、２次審査ではプレゼンで評価しますということなので、その流れを募集要項にしっかり書いた方が、誤解が生まれないのかなと思いますけれども。

【委員長】
はい、そのあたりをお聞かせください。

【事務局】
分かりやすい流れに、修正いたします。御指摘は、１次審査 200 点満点、プレゼンも 100 点にしますと配分も含めて書いた方が良いということでしょうか。

【委　員】
そうですね、ハッキリ書いたらどうかと思いますが、1000 点満点で、上位３団体を決めますよ、２次審査はプレゼンで評価しますよということをしっかり書いておいた方が、後で疑義が生まれないのかなと思います。

【委員長】
では、よろしくお願いします。ほか、ございませんでしょうか。

【委　員】
この市営住宅の概要で、１ページのところに耐震性がない住宅が寿住宅、第１期は耐震性がないので耐震改修工事をすると、そのときの入居者がどうなっているのかなというのが気になるところと、もう１つが同じ１ページの新橋市営住宅について、この指定管理の期間との関係がどうなっているのか、これで推測しろという手もあるのですが、実際はどんな感じなのか教えていただけたらと思います。

【事務局】
それぞれ別の事情となっておりますので、まず、寿市営住宅は、31 年度に改修工事をする予定ですので、今回の指定管理者の指定管理中に工事を行うこととなりますが、工事に関しましては、市が直営で工事を進めていく予定としております。

基本的には、市の工事発注の担当の方から、入居者に周知等を行っていこうと思っておりますし、工事の方はすべて市の直営ですることとしておりますので、それに関する補助的な、指定管理者としてお知らせをしないといけない業務が発生しましたら、連携をとりながら入居者にお知らせしながら進めていくことにはなると思います。

【委　員】
居ながらで工事ですかね。

【事務局】
それはですね、今からの設計になっておりますので、そこが課題としながら設計を進めていきたいと思います。

【委　員】
基本的には、そちらの請負事業者を含めてということですかね。

【事務局】
そうですね、そのような感じですね。

それと、新橋市営住宅の方は、今のところは、議会等でもオープンにしているところでいきますと、今年度中に移転案をまとめるというようなこととなっております。その後、住民さんに提示をしていき、その案を受け入れられるかどうか、また、修正等が発生するのかどうか、スケジュールがちょっと読めないものと思っておりますので、具体的にこちらの方でそれをお示しするのは、新橋にお住まいの方に対して、先行して話をしているというようなことになりますと、混乱を招くと思われますので、僅かな形でしか要項には書けない状況になると考えております。

【委　員】
この資料は出されるのですか。市営住宅の概要、そういうことで指定管理を申込む人はこれを見て、推測もし、リスクも感じながら申し込んでいただくという。

【事務局】
そうですね、ちょっと説明しにくいという現状があります。

【委　員】
それも、１つの方法ですね。分かりました、ありがとうございます。

【委員長】
ほか、ございませんでしょうか。

【委　員】
募集要項のなかで 10 ページの下の方で、２番の②でサービスの向上を図るための具体的

手法がありまして、ここで、例示を挙げておられるのですが、他のところではあまり例示を挙げられていないようなのですが、何か意図があったりするのでしょうか。
　例示が偏っているような気がするので、なくても良いのであれば。

【事務局】
　はい、敢えて書いて、これをしてほしいという誘導の意味も特別はないので、単なる例を書いただけということですので。

【委員長】
　そうですね。

【事務局】
　逆に際立ってしまうのであれば。

【委　員】
　あまり望んでいる訳ではないと思うので触れずに。

【委員長】
　高齢者世帯向けサービスとか。

【委　員】
　逆に、我々は、そちらの方を望んでいるのではないかと、例は、望んでいないので、消した方が良いのではないでしょうか。

【事務局】
　はい、削除し修正します。

【委員長】
　ほか、ございませんでしょうか。

【委　員】
　他のところでも良いですか、10 ページの自治会活動の支援、草刈活動等の自治会活動の支援ここは、残るのですね。

【事務局】
（例）を削除するということです。

【委員長】
　後は、ございませんでしょうか。

【委　員】
一番大事な、根本的なことですが、委員が言っておられた募集要項の 14 ページの評価項目です。あくまで、指定管理者を取ろうとしているところで一番気になるのですけれども、そのなかで、平等性の話と、効用の話と管理をしていただかないといけないと思いますが、価格と性能との比較みたいな割合が課題となっているところがありこのような点数を考えられたと思うのですが、配点割合というか、考え方というのがある程度分かれば、過去の経験も含めて、そのあたりも分かればありがたいなと思いますので、御説明いただけたらと思います。

【事務局】
まずですね、それぞれのバランスとかもあるのですけど、条例上の規定に定めて、１つの項目というものがございます。
１点に絞ってとなるんですけれども２の（３）経費の効率性というところで価格の配点ということで、通常ですと他団体や大阪府ですと、経費関係も 50%以上という割合等、定めておられる団体もございます。
門真市の場合は、価格ももちろん行政改革の一環としまして、指定管理という制度ができたという背景から、経費の効率性という部分の議論も確保されてきたんですけれども、今回募集のなかで価格を提示していただこうと思っております。
労働環境ですとか就労される方の環境、やはりそこも重視しつつというところがございまして、これまで門真市の議会や指定管理者選定のなかでは、比較的この費用を前に付けるという流れがないものでございまして、あくまで、市役所が直営でさせていただいている業務も、指定管理という指定行為というなかで、なおかつ住民の皆さんに喜んでいただけるサービスを引き出すというところに重きを置いておりますので、価格配点につきましては、少し低くなっているという背景がございます。

【委　員】
よく分かりました。サービス重視しようという考え方であるということだと思います。

【委員長】
14 ページの審査基準は、申請書のなかでこの部分触れている部分はありますね。審査基準の例えば、「①施設の管理運営方針」であるとか、「社会貢献活動」とか「高齢重視の取組み」というのは、申請書のここのページを見たら書かれていますということは、出してくれるんですね。

【事務局】
事業概要となる事業計画のなかで、その施設の運営方針であればここにこういうことを書いてください、という枠を設けておりますので、そこを見ていただければ採点はしやすいかなと、
要項の９ページのとこからですね、先ほど説明もさせていただいておりますけども、実際その申請いただくに当たって、こういう視点を我々は重視していますということを、細

かく書いていますので、ここを見ていただいて、様式をしっかり事業者に埋めていただければ採点をできるのかなと思います。

【委員長】
　この審査基準の、その他の事項の②地域の経済や労働事情に対する貢献というのは、地元雇用とかそういった意味ですね。

【事務局】
　そうです。

【委員長】
　いかがでしょうか。ほかございませんでしょうか。そうしましたら、委員の皆様からいただきました、御意見を含めまして、事務局で内容を記して修正してまいりたいと思います。よろしくお願いいたします。
　それでは、最後に第２回選定委員会の説明に移りたいと思います。事務局より御説明をお願いいたしたいと思います。

【事務局】
　それでは最後に、第２回選定委員会について御説明をいたします。
　先ほども選定委員会のスケジュールのところで、簡単な流れは御説明させていただきましたので、詳細の説明は省略させていただきますが、次回の選定委員会では各団体より提出された、応募書類に対して、第１次審査としての書類審査を行っていただきたいと考えております。
　お手元の資料、先程も見ていただきましたが、審査基準表の（案）それと、第１次審査委員採点表（案）を御覧いただきたいと思います。Ａ３の横長の少し細かい分ですね。
　少し重複する説明となりますけども、こちらは第１次審査の際に使用する審査基準表（案）となっておりまして各評価項目に対する審査基準、採点基準を一覧表にしたものです。
　これをもとに委員の皆様には各団体より提出された提案書に対して、採点を行っていただきたいと思います。採点に当たっては、右の欄にあります配点を参考としていただければと考えております。
　委員の皆様方に配点していただいた後は、事務局の方で集計を行います。
　次に、お手元の資料の続きですが、先程も御覧いただきました、１次審査の結果集計を、最後の方にある資料ですね、そちらを御覧いただきたいと思います。
　第１次審査での得点といたしましては、委員お１人当たりに 200 点満点の設定をしており、全委員の合計点は５名いらっしゃいますので、1000 点満点にしたいと考えております。
　このようにして算出した点数の合計点が高いものに順に並べまして、上位３団体程度を第２次審査の対象として選出してまいりたいと考えております。
　ページをめくっていただきますと、第２次審査委員配点表となっておりまして、第２次審査ではプレゼンテーション及び委員からの質疑等による配点となりまして、第２次審査

は委員１人当たり合計 100 点満点を設定しており５名の委員がいらっしゃいますので、合計点 500 点満点としております。１次審査と２次審査の合計点は 1500 点満点を想定しております。説明は以上でございます。

【委員長】
　ただいまの御説明に関しまして、何か御意見、御質問ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

【委　員】
　審査基準表（案）のところで、配点を右端の方に提示をしていただいているんですけれども、こうだと判断したら例えば１番のところでいくと、市営住宅の設置目的を理解しているかとか、運営方針が合致している事を私の判断として５点を配点して、順次それぞれマルかバツかを判断して、何点かというイメージなんですか。

【事務局】
　イメージとしてはそのような感じです。それで、例えば５点とか３点とか右端に例示しておりますけども、５点満点付けなくても４点ぐらいかなとかそういった裁量は委員の皆様方でしていただけたら良いのかなと考えております。

【委　員】
　あくまで事務局としての考えとしてこの割合かなということですか。

【事務局】
　そうですね。

【委　員】
　あくまで、委員の判断で付けて良いと。

【事務局】
　はい、そう考えております。本日から１次審査の間に、この全体的なバランスがよくないんじゃないかとか、そういったことで委員の皆様方の共通のバランスにした方が良いのであれば、もう少しここは点数に重きを置いた方が良いんじゃないかという議論があって、もう一度その配点を変えたりというのは、可能性としてはあるのかなと思っておりますが、事務局案としての最低のバランスはこのような感じではないかという提示でございます。

【委　員】
　大きな（１）①の 20 点、15 点ぐらいは、固定でも良いと思います。細かいところで先程言った、理解しているから５点が満点でとかね、ここはもうちょっとこれを参考にして 20 点は超えない範囲である程度必ず超える６点ぐらいはやりたいなとかですね、あるようにするのか、５点満点、３点満点このなかで必ずこうやっていくのかっていうのは、そこ

までをするのか。
それとも、配点 20 点、15 点のところは、守ってするのかっていうところだと思う。僕は参考として、細かいのは参考としても良いのかなと。
その 20 点、15 点は守るというのも１つの意見です。

【事務局】
事務局からの御説明を補足させていただきますと、この採点基準で細かく配点を決めさせていただいている趣旨としましては、こういう項目をこの満点で評価しようよということを各委員も共通の認識としていただいた上で、例えばこの５点のなかで、ここの業者は３点、４点と、そうしていただきたいという趣旨です。
これは５点が参考で、じゃ、７点を付けようかということは、逆にこの区分を設けている意味がなくなりますし、評価のばらつきが出ることになりますので、事務局の趣旨としてはこの項目の満点枠は何点です、その範囲で各委員に配点していただきたいという趣旨で、採点基準を作成しているということでございます。
それも含めて、いやこういう配点の方が良いんじゃないかとか、上限はあくまでも、参考得点の方が良いんじゃないかとか、御意見がございましたら、この場で御議論いただければと思います。

【委　員】
例えばなんですけど、２番の「②サービスの向上を図る為の具体的手法」とか効果のところで、幾つか分けていただいているんですけれども、例えば管理事務所の複数設置とかですね、営業時間業務への取り組みとか情報発信の取組みっていう、点数は要らないのかな、他に回した方が良いのかなと感じますので、ここはもう一度ちょっと今日も限られた時間なので、委員の皆さんにちょっと御意見をいただきながら配点までは、まだ時間がありますので、御意見いただいて、まとめていただいた方が良いのかなと感じました。

【委　員】
私も同じような意見で、やっぱりここの提案によってね、やっぱりこれはちょっと管理事務所複数設置のところに、やっぱりかなり良いじゃないかとかですね。
これを細かく決めてですね、超えてはいけないとなると、ほんと出てきたときに、そこはそれやったら、点数を変えといた方が良かったとか、それを今からね。
これは２点やと、これは１点やというのはなかなかできなくて、あくまでも参考で出てきたものがあって、それでこういう項目のなかでやっぱりここは非常に良いよと。
やはりこれは２点やけど３点満点ぐらいに入れて、他を１点に見て１点満点にしたり、そういうことも出てくるような気がするんですよね。
ここまでこうであると、理想は今の段階でこれがこの項目、コミュニティーは２点とかですね、それを議論していくと、かなりしんどいところもあるのではないかな、と思うところもあるので、そこはやっぱり具体的に出てきたなかで、これはやっぱりこの 20 点のなかでウエイトを置いたらどうかとか、そういうことも出てくるような気がしまして、そこはフレキシビリティーがあった方が良いような気もするんですけども、そこら辺りも含め

て事務局で検討していただければと思います。

【委員長】
ということで、基準に関しましては、様々なやり方がありますので、大まかにいくのか、それとも細かく積み上げ方式でいくのか、ちょっと難しいかなという感じがすると、私はどちらかというと後者の方が審査をしやすいかなという、個人的にそういう思いがあるんですけども、これはどうしましょうこの基準で今日議論をしてもらっても良いんですけど、延々とやらなければいけないような気がするのですけど、何か御意見があれば、事務局まで日にちを設定してもらって、それまでに、今日の意見を聞いてもらうという、本日、御欠席の委員にも御意見を伺わなければいけないので、これちょっと難しいかなと感じがしますので、いつ頃までなら、よろしいですか。

【委　員】
本日、大枠の配点だけ、ある程度御承認いただければ、後は、その細かい採点基準のところは、まだ時間があるので、そうですね、大枠だけ今日ある程度御承認いただければ。

【委員長】
このあたりは、どうでしょう。

【事務局】
この表は、そのまま出るわけではありませんので。
募集要項のなかでは９ページ以降に視点ですね、こういった視点で提案しなさいというふうに書いておりますので、そこの部分の御意見がなければ、大項目としては成立しますので、さらにちょっとプラスしているところもございますので、それぞれの２点、３点の細かな配点というのは、各委員さんの御意見を聞いて委員長と御相談すれば、まだ間に合うという切り分けになろうかと思います。

【副委員長】
評価項目としては、14 ページに書いてある大きな枠組みがあって、採点基準の具体的に記述を求める所は、募集要項の 10 ページ以下に載っているのですね、最初に大枠を決めておいて、あと募集要項を決めたら、点数があまり細かいと、それにピッタリと当てはまる提案をしてくれれば分かりやすくて良いのですけども、どっちとも言えるとか、中間的な解釈のとき、３点でやるのか、５点でやるのか、２つ合わせて８点でやるのかというのと。
10 ページからは評価基準の内訳ということですよね。評価項目の詳細事項が先に来て、それから評価項目ですね。これはこの順番で良いのでしょうか。大枠がまず 14 ページの評価項目で、細目が８～10 ページだと、順番が後先になって、読みにくいのではないでしょうか。

【事務局】
そうです、分かりやすくいたします。今 14 ページに表があって、評価項目がある、その続きにあった方が良いのですね。

【副委員長】
そう、その後ろの方が良いですね。

【事務局】
そうです、分かりやすく修正いたします。

【委員長】
どういたしましょうか、この公募配点は、これでよろしいでしょうか。施設の管理運営事項、社会貢献活動とかこの辺りをやや高くすると。後はみんな 15 点で良いのですね。

【委　員】
大きく言うと、（４）管理が非常に大事で 50 点取っていると、活用、色々サービスとか高齢者とか維持管理とかいうのは、65 点で少しそっちを抑えるという、そっちを 30 点という考え方ですかね。大きな方向とか、方針はきっちり理解してもらわなければいけないと。

【副委員長】
その４の、「社会的要請に応えた体制・活動内容」のなかの「①高齢者・障がい者等の雇用・就業についての方針」とか求められる質がすごく高いというか難しくて、結構対応が難しいですよね。
そのなかで、「高齢者・障がい者等の雇用・就業」について、どのような仕事を障がい者の方にしてもらうのか、例えば物を作るとかメニューがあるものなら、対応はしやすいと思うのですが、市営住宅の管理というのは、求められるものが高すぎてどうかなと。

【事務局】
お答えしますと、雇用の法律の関係もございますので、企業として 50 人以上であればという方での満たす部分もございますし、ただ提案のなかでは市役所とかでもそうですけれども、物品調達が目立つかも分からないのですが、簡単な清掃ですとか、除草とかそういった委託労務的な作業というものを事業所さんとかでされていたりとかいうのもありますので、業務を切り分けたなかでこういった部分では障がい者雇用とかすると福祉の作業所さんに頼むとか。あくまで指定管理というのは、再委託がだめという縛りまでございませんので、非常によくできるというのもありますし、個人情報を取り扱わない業務というのもございますので、そのなかで何かできることを、そういった提案があればという要素で書いておるところでございます。

【委員長】
実名審査とはどういう意味ですか。単なる間違いなのか。

【委　員】
また、どういう意味か事務局の方で調べておいてください。

【委員長】
他は、この配点基準とかで良いのでしょうか。

【委　員】
価格よりサービスを重視するということですので。

【委員長】
では、よろしいでしょうか。そしたら、事務局案のとおりで、文言の修正等、修正案の作成の方をよろしくお願いいたします。
それでは、第２次審査は事務局案のとおりに実施していくということでよろしいでしょうか。
最後に、その他ということで事務局から何かありますか。

【事務局】
次回の選定委員会についてでございますが、予定で 10 月 27 日の金曜日とさせていただきたいと思っております。開催時刻につきましてはまだ決定しておりませんので、改めて調整をさせていただきたいと思いますので、その際はよろしくお願いします。
事務局からは以上でございます。

【委員長】
そうしましたら、これをもちまして第１回門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会を閉会いたします。長時間皆さんありがとうございました。