

議 事 録			
件 名	第2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10月27日(水) 13時30分～15時45分		
場 所	別館2階第1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 弁護士 公認会計士 門真市まちづくり部長 良次長、橋本課長、岩田参事、 小寺主任、川田係員	小寺 鐵也 飯島 敬子 小山 登 木村 佳英
内 容			
<p><b>【事務局】</b></p> <p>ただいまより第2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。</p> <p>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。</p> <p>まず、式次第でございます。</p> <p>次に、配席表でございます。</p> <p>次に、指定管理者募集に関する質問と回答でございます。</p> <p>次に、申請団体一覧でございます。</p> <p>次に、第1次審査・委員採点表（各委員用）（配点欄が空欄の分）でございます。</p> <p>次に、第1次審査・委員採点表（補助資料：事務局とりまとめ）でございます。</p> <p>次に、価格算出表でございます。</p> <p>次に、第3回選定委員会予定表でございます。</p> <p>次に、第2次審査実施方法について（案）でございます。</p> <p>次に、第2次審査・委員採点表（案）でございます。</p> <p>また、事前にお渡しした資料といたしまして、門真市営住宅等指定管理者応募書類一式2社分と第1次審査の委員採点表の事前配点分でございます。資料に過不足はございませんか。</p> <p>それでは、改めまして、ただいまより、第2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。本日は、会議録を作成するにあたり、前回の録音システムがございませんので、ICレコーダーによる録音をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、今後の議事運営につきましては、小寺委員長にお願いしたいと思います。委員長よろしくお願いいたします。</p> <p><b>【委員長】</b></p> <p>それでは、これより私が議事運営を行いますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>次の案件、応募申請状況について、事務局より御説明をお願いいたします。</p>			

**【事務局】**

応募申請の状況について御説明いたしますので、お手元の資料、申請団体一覧を御覧ください。

今回の募集につきましては、募集要項並びに仕様書等を平成 29 年 8 月 16 日から 8 月 31 日までの期間配布し、8 月 28 日には応募予定団体を対象とした説明会を開催したところ 3 団体の参加がありました。また、8 月 16 日から 31 日までを応募登録受付期間とし受付けたところ、3 社の登録がありました。その後、9 月 25 日から 10 月 6 日までを応募書類受付期間とし受付けたところ御覧のとおり、2 社の応募がありました。また応募登録をした 1 社から辞退届の提出がありました。以上、応募状況についての御報告となります。

**【委員長】**

ただいま、事務局から応募状況についての説明がありましたが、御質問等はありませんでしょうか。

**【委員】**

辞退の理由はどのようなことでしょうか。

**【事務局】**

辞退の理由につきましては、価格について合わないというような形の御意見でございました。

**【委員長】**

価格が低いということですか。

**【事務局】**

辞退された会社の考えでは、価格が低いという意思表示はありました。

**【委員長】**

ほか、ございませんでしょうか。

それでは、続きまして、書類審査の方法について、事務局から説明をお願いします。

**【事務局】**

それでは、書類審査の方法について御説明します。

お手元にお配りしております、第 1 次審査委員採点表を御覧ください。こちらにつきましては、第 1 回選定委員会にて審査基準及び配点を決定し、その後事務局取りまとめにおいて、別途各委員へ配点基準をお示ししたものでございます。配点基準につきましては、個別の説明を行っており、意義無しとの回答をいただいておりますが、改めまして、この委員会の場で、採点表について採択をいただきたいと思いますのでよろしく御願いいたします。

**【委員長】**

ただいま事務局より、書類審査の方法の御説明をいただきましたが、採点表について事務局案で良いかどうかというところをこの委員会で御意見いただきたいということですが、いかがいたしましょうか。事務局案どおりでよろしいでしょうか。

**【委員】**

(異議無しとの声)

**【委員長】**

では、異議がないようなので、書類審査の方法については事務局提案の採点表で採点することといたします。それでは引き続き、書類審査の方法について事務局より説明をお願いします。

**【事務局】**

ありがとうございます。では引き続き書類審査の方法について御説明いたします。採点表につきましては、各委員の方々に事前に応募書類をお届けいたしましたときにお配りさせていただいたものと同様のものとなっております。採点の方法といたしましては、各団体の応募書類の中から評価項目に対応する部分を御覧いただき、採点表のすべての配点欄に点数を記入していただきますようお願いいたします。なお、評価の判断基準につきましては、同じ資料の採点基準を御参照願います。また、お手元の資料、第1次審査・委員採点表（補助資料：事務局とりまとめ）にそれぞれの団体が提出した応募書類の該当ページを掲載しておりますので、参考としていただきたいと思います。

なお、審査中に疑問が生じた場合は、事務局に御質問ください。また、審査については活発な意見交換をしていただければ良いかと思っております。審査が終わった段階で、各委員より総括的な御意見を順に頂戴できればと思っておりますので、よろしくをお願いします。

説明は以上です。

**【委員長】**

ただいま、事務局から御説明のありました、書類審査の方法について何か御意見・御質問はございますか。

**【委員】**

この書類審査ですが、書類審査を本日しまして、確定した後プレゼンという形で、各団体から説明を受ける、あるいは、質疑応答の時間があるわけですね、それによって、この今日の書類の採点に、書いていることと言っていることが違うとか、書いていないけれどこういう良いところもあった、というときに、遡って1次審査の点数を変えるということは可能なんではないでしょうか

**【事務局】**

今、委員より御質問ございましたが、今の段階では、もともと想定しておりましたのが、第1次審査、今回は2社でございますが、10社程度応募があった場合には、第1次の書類審査で、3社程度の通過団体を決定したいという考え方でございました。

その場合は、点数を確定しなければ第2次への参加・不参加の通知が出来なかったという事情がございます。ただ、現在は2社という現状となっておりますし、委員会の皆さんのなかで、第1次・第2次選定結果につきましては、すべての審査が終わってからの公表となっておりますので、そのような対応も可能かと考えておりますので、委員の皆様で諮りいただきまして、そのような方法が良いのであれば、事務局としては、対応可能であると考えております。

**【委員長】**

本来は10社ほどあれば、3社程度に絞るというところで、書類審査で絞るということで、今回は2社ですので、2社とも合格で第2次審査に移りましょうかという話ではなくて、併せた点数でもう一度議論しようかという、そういう御提案ですかね。

**【事務局】**

左様でございます。

**【委員長】**

いかがでしょうか。本日提出する、点数に関しては影響もあり得るという認識ですね。仮採点という位置づけですね。

**【委員】**

今回、1次審査を御覧いただいて、2次審査に耐えうる内容だっということ、プレゼンに移っても大丈夫な会社ということだけ、委員の皆様にも共通認識を持てれば、次の段階で総合的に書類を含めて評価できるのかなと、そのような形ではいかがでしょうか。

**【委員長】**

よろしいでしょうか。

**【委員】**

(異議無しとの声)

**【事務局】**

分かりました、そのように進めていきたいと思っております。

**【委員長】**

それでは、続いて書類審査に移りたいと思っておりますが、その前に事務局より応募書類について簡単に説明をお願いします。

## 【事務局】

まず、お配りしました、応募者の書類、門真都市開発ビル株式会社の方から願います。

インデックスの緑の④をもう1枚めくっていただきますと、A3の見開きが1枚ございます。こちらが、施設事業計画の概要図になります。

まず、真ん中に管理運営体制が書かれております。左上から行きますと、市内企業であることが書かれております。そして、右上ですが管理運営業務の基本方針としまして、7点記載されております。そして、最後に指定管理者としての3つの自主事業の取組みが書かれており、下段の方は、見守り安否確認サービス・有人見守りサービスそしてシルバー人材との連携によるサービス等書類に詳細が記されています。

簡単では、ございますが、まず、門真都市開発ビルの説明でございました。

そして、もう1社の日本管財株式会社ですが、こちらは、白いインデックスの同じく④2つ目のインデックの後ろにA3の見開きがございます。左上に、本市の計画を踏まえた運営方針などが記載されており、管理運営の基本方針3点による基本方針、確実な事務処理による信頼の構築・住宅セーフティネットの実現・事後保全から予防保全へのシフトこれを大きな柱として考えておられます。右手には、それぞれ4つのカテゴリーに分けて、9項目の御提案が記載されております。大きくは、平等な利用を図るための基本施策・施設の効用を最大限に発揮するための施策・入居者サービスの向上を図るための施策・施設の維持管理・高齢者見守り、市域連携の施策等大きくは事業概要の施策となっております。詳細に関しましては、資料に添付いたしておりますので、そちらを御参照ください。

それぞれ、審査において御確認ください。以上でございます。

それから、本日欠席されておられます委員から公募資料を確認していただいた感想や御意見を頂戴しておりますので、事務局から代読させていただきたいと思っております。

(以下、欠席委員の意見書代読)

- ・2団体の応募書類を見させていただきましたが、どちらも門真市の市営住宅の状況をよく理解し、従来の業務を丁寧に行なうだけでなく、いろいろな提案がなされており、どちらの事業者が指定管理者になっても、今までよりも、市営住宅の管理や住民サービスが向上するものと考えられる。
- ・団体1の方は、「見守りサービス」・「見守り・安否確認サービス」を週1回以上実施することや、居住相談窓口を設け、居住者に対して様々なサービスを提供することとしており、また、シルバー人材センターに委託することで、月7回以上の樹木の剪定や除草、簡易清掃業務を行うことなどを提案されている。
- ・一方、団体2の方は、平等な利用や、施設の効用・維持管理、入居者サービス、高齢者の見守り・地域連携などの項目について、36もの具体的な提案を行い、そのための財源などについてもその裏づけとなる根拠を示し、その実現性についても信頼できるものになっていると考えられる。

また、年1回行なっている公募の回数を増やす提案や、困窮度ポイント制募集の提案、

新婚・子育て世帯を対象に期限付き入居の実施、現在行なわれていない家賃の口座振替の実施など、門真市の政策決定を抜きにして指定管理者だけでは実現できないような新たな政策についても提案されており、コンサルタント的な役割も果たしている。

- ・これらの施策は、大阪府営住宅で行なってきた、また、行なっている施策であり、まったく実現性に乏しいものではなく、これらの提言は、門真市への新たな政策の実施への喚起を行うことになり、良い提案だと考えられる。
- ・単身高齢者の増加により、団体1の提案する「見守り・安否確認サービス」は重要になっているが、団体2においても、週1回の巡回や、単身高齢者の御用聞き、入居者を3つのレベルに分けて、調査カードを作成し、訪問などの対応を提案されており、どちらも特色のある提案がなされ、遜色ないように考えられる。
- ・また、大阪府営住宅で問題視している、単身死亡住宅の対応として、団体1では、単身死亡者の家財道具を倉庫に保管することを提案されているが、その実現には、倉庫代の費用、移転費用をどうするのか、また、保管する家財には、遺骨や位牌など、一身専属上のものが含まれており、その取り扱いをどうするのか、などの課題があり、それらの課題をどう処理しようと考えて提案されたのか、第2次審査において確認したい。
- ・大阪府営住宅においても、自治会の高齢化が進み、草刈等の業務が難しくなっているなかで、団体1提案のシルバー人材センターによる月7回以上の剪定・除草は魅力的な提案である。団体2では、自治会からの依頼に応じて、シルバー人材センターを活用して、清掃や草刈業務を請け負う、としており、その費用負担は、あくまで自治会としている。一方、団体1の草刈にかかる経費については、収支計画には見込まれていないようで、その実現性に不安が少し残る。
- ・ほかに、団体1では、「入居者の声」を設置し、週1での回収や、月1での自治会との合同での草刈や清掃実施、収納率の99.3%への0.1%アップなどの提案がなされている。収納率の0.1%アップの具体的手段については、第2次審査において確認したい。
- ・また、団体2では、上記のほかにも、動画を活用した読み上げ式の募集案内や、フリーペーパー、中国語などの翻訳の案内、年4回の季刊誌の発行、団地自治会の人手不足の支援、ごみ屋敷への対応、月1イベントの実施、建物カルテの作成など、魅力的な提案がなされており、団体2については、数多くの公営住宅の指定管理業務を実施しているという実績はあることから、その提案された施策の具体的な内容や、その実現性の担保について、第2次審査において確認したい。
- ・いずれにしても、団体1、団体2とも、現在抱えている課題や、将来起こりうる課題を的確に捉え、おのおの特徴をもった魅力的な提案がなされており、門真市の市営住宅の管理が大きく前進するものであると意見を述べられております。

本日欠席された委員の意見書は以上でございます。

**【委員長】**

それではこれから、審査に移りたいと思います。審査中に疑問が生じた場合は、事務局に御質問するということをお願いします。また、審査については活発な意見交換をしていきたいと思っておりますのでよろしくお願いします。

委員の皆様方には、私も含め、事前に採点をしていただいておりますが、改めて再確認いただき、慎重な審査をお願いいたします。審査及び意見交換時間は今から概ね1時間後ということですので、およそ15時少し前までを目安に進めていきたいと思っております。

それではよろしくお願いします。

**【審査中】**

**【委員長】**

概ね1時間が過ぎました。選定の方法が変更になりましたので、どうでしょうか。次回のプレゼンを実施して、そのなかで今の評価表の採点表をベースにして、最終の評価、採点をするという流れになるでしょうか。

**【副委員長】**

プレゼンの点数はあるわけですね。

**【事務局】**

応募要領で、書類200点、プレゼン100点で行いますということを公表しております。

**【委員長】**

委員会としては、応募団体2者ということで、この2者で第2次審査への通知を事務局で進めてください。これは、どのような通知内容ですか。

**【事務局】**

第1次審査通過の通知で、そこには点数は記されません。第2次審査に来てくださいという案内です。

**【委員長】**

そうしましたら、第3回の選定委員会について事務局より御説明をお願いします。

**【事務局】**

それでは、第3回選定委員会について御説明します。第3回門真市営住宅指定管理者候補者選定委員会予定表を御覧ください。日時は、平成29年11月8日（水）午後1時30分からで、会場は、別館3階の第3会議室で行います。

内容は、第1審査（仮）でございますけど、こちらで第2次審査に進めることになった、2団体による、プレゼンテーションの審査及び委員会からの質疑応答と第1次審査の点数を改めてもらい、こちらを合わせた合計点1500点満点の総合審査を行い、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。

御覧のとおり、当日午後1時30分から15分程度で、第2次審査の審査方法を最終確認させていただき、その後1時45分から各団体のプレゼンテーションを開催していきたいと思っております。各団体のプレゼンテーション時間は10分間で行っていただきまして、終了後団体への質疑応答で、約20分間を予定しております。

審査で申請団体に対して行う質問につきましては、第3回の選定委員会までに委員の皆様から、お1人1問ないし2問、合計10問程度という想定で、質問をお伺いし事前に評価のポイントなどをまとめまして、第3回選定委員会のはじめに事務局案として御提示したいと考えております。

第2次審査の詳細については、第2次審査の実施方法について、を御覧ください。

**【委員】**

プレゼンの時間は10分で良いでしょうか。

**【委員】**

10分間では、何も出来ないと思いたすが。

**【事務局】**

応募事業者が多い場合を想定してこのような短い時間となっておりますが、お許しをいただけるのであれば、事業者の思いをしっかりと聞いていただけたらと思いたすので、お時間をいただけるのであれば、20分くらいを取ってあげたらと思いたすので、改めまして、プレゼンテーションは20分、質疑応答20分という形で、進めさせていただきます。

**【委員】**

それと、プレゼンテーションのときに、パワーポイントは使えるのでしょうか。

**【事務局】**

パソコンの持ち込みとかは可能としておりますので、機器の方は事業者の方に持ち込んでいただくという形でございます。

改めまして、プレゼンテーション時間は20分で行っていただきまして、終了後団体への質疑応答を20分間とさせていただきます。質問の素案を取りまとめまして、第3回の冒頭にお伝えさせていただきます。

戻りまして、実施方法についてを御覧ください。

審査の順番につきましては、申請順とさせていただきます。

まず、こちらの審査項目と配点ですが、プレゼンテーション、全体で100点のうち、50点は、全体を通した印象ということで、指定管理者としての熱意アピール度に対して10点、管理運営手法の具体性について20点、提案内容の実現可能性について20点の合計50点と設定しております。

次に下の項目ですが、20分間の質疑応答で各委員よりあらかじめ御用意いただいた、質問の内、いずれか1問を御質問いただきまして、それに対する受け答えの態度に対し



て、それぞれ 10 点、委員が 5 人いらっしゃいますので、合計 50 点で採点いただきたいと考えております。ただ万が一、第 3 回の選定委員会に欠席の委員がいらっしゃった場合、事務局の考えとしましては、他の委員採点の平均点を欠席の配点として戻したいと考えております。

なお、質問内容につきましては、事務局案として、これからプレゼンテーション第 2 次審査までの間に、各委員にデータで送付させていただきますので、それぞれ 1 問の内容をその質問における評価のポイントというものを設定いただきまして、事務局にお返しただけでしたら、質問重複なども再度調整いたしまして、最終的に質問内容を完成させまして、共有したいと考えておりますので、大変短い期間になりお忙しいところ恐縮ではございますが、御協力の程よろしく願いいたします。

以上で、第 3 回の選定委員会の御説明を終了させていただきます。

#### 【委員長】

何か、御質問ございませんか。

#### 【委員】

各委員の質問に対して、各 10 点の配点では、質問の分量とかによっては違うので、全体で 50 点というか、皆さんがそれぞれ自分の考えで採点するということですね。

#### 【事務局】

上のプレゼンで 50 点配点させていただいているのですが、熱意アピール度はそれぞれ受けた印象で判断していただいたら良いのかなと、次の具体性とか、実現可能性とかは委員から提案のございました、質問への対応によって本当にできるのかどうかでわかるころかなと思いますので、例えば、上で 50 点ございますので、アピール度 20 点、プレゼンの管理手法の具体性 40 点、提案の実現性 40 点のここで 100 点満点とした上で、御判断していただくという方法ではいかがでしょうか。

改めまして、プレゼンテーションの熱意アピール度 20 点、管理運営手法の具体性 40 点、提案内容の実現性 40 点の合計 100 点と項目を改めさせていただきます。

#### 【委員】

時間ですけど、プレゼンをする時間は正確に測って 20 分経ったら途中でも終わると、質疑応答の方はやり取りの流れがありますので、20 分を目安に少し時間が過ぎても構わないということですね。

#### 【委員】

時間は、事業者には伝えているのですか。事業者の準備の時間がかかるので、早く伝えてあげた方が良いのではないのでしょうか。

#### 【事務局】

では、20 分以内でプレゼンするという事でお伝えします。

**【委員長】**

そうしましたら、後は、各委員さんがどういう質問をされるか、事務局の方と摺合せして、次回委員会までに取りまとめてもらうということで、よろしいでしょうか。

本日の予定していた内容はすべて終了したということで、よろしいでしょうか。

**【事務局】**

本日、御欠席の委員にも今日の審議の経過や変更内容などをきっちりとお伝えしました上で、第3回の御案内もさせていただこうと思っております。

**【委員長】**

それでは、これをもちまして第2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。