

議 事 録			
件 名	第3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11月8日(水) 13時30分～17時35分		
場 所	別館3階第3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、 青木課長補佐、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>【事務局】</p> <p>定刻となりましたので、ただいまから第3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ます。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、次第でございます。</p> <p>次に、配席表(案)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次審査質問一覧表(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>次に、第1次審査・委員採点表(見直し採点用)でございます。</p> <p>次に、第2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、第1次審査・委員採点表(事前採点集計表)でございます。</p> <p>資料に不足はございませんでしょうか。</p> <p>それでは、改めまして、ただいまより、第3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当たり、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存じます。小寺委員長よろしくお願いいたします。</p> <p>【委員長】</p> <p>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>早速ですが、次第に基づき進めてまいりたいと思いますので、次第2の第2次審査の方法等について、事務局より説明をお願いします。</p> <p>【事務局】</p> <p>まず初めに、本日欠席となっております委員の採点について、事務局より御提案がありますので、御説明させていただきます。</p>			

前回の選定委員会において、事務局からの説明では、第3回の選定委員会を欠席した委員がいた場合は、他の委員が採点した平均点を当該欠席委員の採点としてはいかがかと御提案いたしました。

しかしながら、第1次審査の書類審査の採点については、委員の皆様の協議により、本日のプレゼンテーション及び質疑応答を聞いてからフィードバックして採点する方がより正確に書類の採点ができるということとなりました。

これにより第3回選定委員会におけるプレゼンテーション及び質疑応答の内容が書類審査の採点に大きく影響することとなり、第3回選定委員会を欠席することとなる委員については、他の委員と明確な判断の差が発生すると考えられることから、より公正な採点となるよう、第2次審査の採点はもとより、第1次書類審査の採点につきましても、採用しないことを事務局提案として委員の皆様に検討いただきたいと考えております。

この提案につきまして、本選定委員会で採択をいただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

【委員長】

ただいま事務局より、第3回選定委員会の欠席委員の採点について、公正な採点の観点から不採用とする案の説明がありましたが、御意見等ありませんでしょうか。

【委員】

欠席委員さんは、このことは了解されておられますか。

【事務局】

はい、了解されています。

【委員長】

異議無し、とのことですので第3回選定委員会の欠席委員の採点については事務局提案のとおり不採用とすることといたします。

それでは引き続き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。なお、第2回選定委員会の皆様の意見等については、本日欠席の委員へお伝えし修正後の第1次審査・委員採点表をお預かりしております。お手元の事前採点集計表に、本日欠席の委員の修正後の採点が反映されておりますので御確認ください。

それでは、引き続き、第2次審査の方法について事務局から御説明します。

お手元の資料、第3回選定委員会予定表を御覧ください。

本日はプレゼンテーション審査である第2次審査を行っていただいた後、第1次審査の再審査として書類審査の採点を行っていただきます。

その後、第1次審査と第2次審査を合わせた得点を参考に、指定管理者候補者を決定

する総合評価を行っていただきます。

第2次審査は、申請書類の受付順、つまり団体1の門真都市開発ビル(株)、団体2の日本管財(株)の順にプレゼンテーション及び質疑応答の審査を行います。

プレゼンテーション審査は、申請団体から、施設事業計画に関するプレゼンテーションを20分以内で行っていただき、その後、各委員の皆様から所定の質問を順番に行っていただきたいと思います。質問項目につきましては、お手元の資料「第2次審査質問一覧表(案)」を御覧ください。

こちらは、前回の選定委員会終了後から、各委員の皆様と調整を行い、それぞれ御質問いただく内容を一覧にまとめたものとなっております。

質問に対する回答について、右の欄にメモ等をしていただけたらと思います。

質疑応答時間は20分を予定しております。

事前に用意している質問が多数ありますので、多少の時間オーバーは許容せざるを得ないと考えておりますが、基本的には一問一答形式でスムーズな進行に御協力をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

次にお手元の資料、第2次審査・委員採点表(案)を御覧ください。

プレゼンテーション及び質疑応答が終わりましたら、申請団体には退室していただきますので、委員の皆様には、それぞれの質問に対する回答を参考にして、こちらの採点表にプレゼンテーションの採点をお願いいたします。

後ほど意見交換の時間を用意しておりますが、この間でも意見交換を行っていただきながら採点をしていただいで差し支えないのかなと思ひます。

この第2次審査・委員採点表(案)につきましては、前回の選定委員会にて委員の皆様へ検討していただきましたとおり、質疑応答に対する評価を参考として、プレゼンテーションを採点する形式となっております。

配点は表のとおりとし、右の欄に採点結果を整数で記載していただきますようお願いいたします。委員お1人当たりの満点は100点とし、1団体当たりの満点は本日の出席委員4人の委員を合わせた400点といたします。

すべての団体のプレゼンテーションが終了した後、約15分程度、第1次審査及び第2次審査の見直し時間を設けております。

ここでは、意見交換と採点の時間をお取りしておりますので、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していただき、第1次審査及び第2次審査の採点の修正等を行っていただきたいと思ひますので、よろしくお願ひします。

すべての採点が終了いたしましたら、事務局が採点表を回収し集計作業に入ります。

その間は一時休憩とさせていただきます、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に、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思ひます。

以上で、第2次審査の方法等について説明を終わります。

【委員長】

ただいま、事務局から第2次審査の方法等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。

ないようですので、プレゼンテーション審査をはじめます。

1 番目の団体に入室してもらってください。

(門真都市開発ビル(株)・入 室)

【事務局】

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、20 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。20 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、貴社が指定管理者として施設の管理運営をしていただくに当たり、遵守すべき事項となりますので、御承知おきください。

それでは、プレゼンテーションを始めてください。

(門真都市開発ビル(株)・プレゼンテーション)

(門真市情報公開条例第 6 条第 2 号の規定により不開示)

【委員長】

ありがとうございました。今から質疑応答に入ります。時間が限られており、委員が 4 名いますので、質問には簡潔に回答をお願いしたいと思います。

それでは、最初に私の方から質問をさせていただきます。

地元企業として地域密着型の提案となっていますが、業者さんとの付き合い方とか住民との付き合い方など、具体的にどのように考えているかお聞かせください。

【門真都市開発ビル(株)】

地元企業といたしまして、地域に密着した連携と書いておりますが、自治会や地域などで行われます、夏祭りや各種イベント、年末警戒などの防犯活動や廃品回収など地域が行う行事への協力をしていきたいと考えております。

また、自治会と連携した月 1 回の清掃活動への積極的な参加と提案しておりますが、対象区域を市営住宅だけでなく地域に広げて行って、地域全体の清掃活動等への展開も考えております。

【委員長】

入居者の安全確保体制、特に 1 人暮らしの高齢者に対する体制はどのように考えておられますか。相談窓口とか様々な工夫がされており、それと関連した安否確認の判断基準を作っておられますが、緊急判断と調査判断とに分かれているのですが、調査判断では列挙されている項目で、2 つ以上該当すれば門真市さんと協議の上対応していくということですが、数より質の問題かなと。1 つでも該当して内容が重篤な内容だったら、

緊急対応しなければならない事例と思いますが、その辺りはどのように考えておられますか。

【門真都市開発ビル㈱】

外観目視に伴う判断基準となっているため、複数の異変状況や情報などの組合せにより判断をしていく考え方であり、実は2つ以上としております。ただ巡回業務をしていくなかで提案しておりましたように、顔見知りになると近隣情報として、基礎情報を聴取することができますので、それらの情報を基にしましたら、1つの異変で即時対応もしていくことになります。2つ該当したら、門真市さんの担当に連絡となりますが、1つの場合は指定管理事務所内で協議し、指定管理事務所として対応していく形になると思います。

【委員長】

それともう1点は、障がい者雇用率について、30年度14.3%を目指すということですが、法定雇用率は来年度から2.2%になりますが、かなり思い切った数字だと思いますが。

【門真都市開発ビル㈱】

弊社につきましては、これまで4名の組織体制で門真プラザの管理運営業務を実施しております。

また、障がい者雇用促進等に関する法律による対象企業ではございませんので、これまで実施してこなかったのですが、今回、もし指定管理事業者として指定されましたら、新たに3名の実施体制を作る必要がございます。3名のなかの1名につきましては、身体障がい者枠として募集をし、常勤職員として雇用したいと考えております。総従業員数が7名になりましたなかで、1名が身体障がい者としての配置になりますので、必然的に1/7となり14.3%となるわけでございます。

採用条件としましても、身体障がい者手帳を有する者としており、42ページで挙げておりますが、身体障がい者のなかの下から2番目で、事務管理部担当ということを考えております。2名の市営住宅経験者で1名につきましては、事務管理部担当ということで、事務の管理経験を複数年有する者としか定めておりません。主な業務に関しましても、経理業務関係の支払いや集金、窓口での各申請事務の処理案内ということでございます。ただ、障がい者の状況により採用条件が異なりますので、この辺については柔軟に対応していきたいと考えております。

【委員長】

ありがとうございます。

【副委員長】

見守り・安否確認サービスについて、既に実施されていて喜ばれていると書かれていますが、具体的にどういう声が聞かれますか。

【門真都市開発ビル㈱】

新橋1期市営住宅においては、昭和53年より弊社が管理業務を委譲されて管理していきなかに、警備係員が巡回することによってコミュニティーが形成され、入居者の方や自治会さんからの修繕や日常的な生活上での相談等即時に対応できることなど、巡回をするなかで色々な声がひろえるということです。

【副委員長】

計画書ですと警備係員による週1回以上、職員は月1回以上ということですが、実際に週1回、月1回という感じですか。

【門真都市開発ビル㈱】

あくまで最低としての記載ですので、原則は週1回、月1回ということです。

【副委員長】

どれくらいの時間をかけてですか。

【門真都市開発ビル㈱】

1団地当たり1時間程度を考えております。

【副委員長】

係争中の裁判、調停、交渉や第三者から何らかの請求を受けている事象はありますか。

【門真都市開発ビル㈱】

現在弊社におきましては、係争中の裁判、調停、交渉や第三者から何らかの請求を受けている事象はございません。

【委員】

地元企業ということで、地元企業優先という方針は良いのですが、貴社は第3セクターということですし、そういう意味でも調達業務の公正さを保つことを考えておられますか。

【門真都市開発ビル㈱】

調達業務の公正さにつきましては、門真市の登録事業者を条件として業務を発注しております。ほとんどは、修繕・工事に関してですので、大きい工事等であれば2社・3社と見積をもらいます。

【委員】

随意契約の基準はありますか。

【門真都市開発ビル㈱】

基本的に 50 万円以上に関しましては、相見積をもらいます。

【委 員】

随意契約ほど難しいことはないと思います。

いつも相見積をもらうということを心掛けてほしいと思います。

【門真都市開発ビル㈱】

区分所有者の方の大きな工事等もございますので、相見積の重要性は認識しております。

【委 員】

個人情報保護の取組みについて、5 ページの適切な措置を講じるとありますが、具体的な手法はどのように考えておられますか。

【門真都市開発ビル㈱】

個人情報を適切に取扱うには、何が個人情報保護に該当するかということを取扱う職員自身がまず認識するということが基本だと思います。

このため、個人情報保護に対する研修を毎年繰り返し受講することで、再認識を重ねしっかり身に付けることが大切であると考えております。

書類の保管管理等を適切に実施することが、個人情報の安全管理については有効であると考えています。

また、弊社のみならず、協力会社ができただけにつきましても、何が個人情報であり、その取扱い方法を適切に実施できるように、指導・監督をすることも重要であると認識しております。

【委 員】

万一、個人情報を漏えいした場合の補償体制とかはどのように考えていますか。

【門真都市開発ビル㈱】

弊社は、損保代理店業務も行っておりますので、既に個人情報は取扱っている状況でございます。また、個人情報取扱い保険というのがございます。それに加入しておりますので、万一何かございましたら、保険により補償ができると考えております。

【委 員】

日本語に不自由な入居者についてはどのように対応されるおつもりですか。

【門真都市開発ビル㈱】

門真市の市営住宅で、今のところ日本語に不自由な方はおられないと聞いておりますが、今後外国人の入居者への対応や入居希望者が窓口へ来られましたら、まず連絡先をお

聞きまして、後日連絡させてもらうことを約束すると同時に、スマートフォン等による語学変換ソフトを使い、窓口では相談者へのスムーズな回答を実施し、確実な内容に関しては、後日再度連絡を取り確実な対応ができるよう考えております。

【委 員】

コールセンターはどこに置かれますか。

【門真都市開発ビル㈱】

コールセンターは、新橋プラザの地下にございます、設備室にて実施する予定です。

【委 員】

緊急の対応までの所要時間はどれくらいかかりますか。

【門真都市開発ビル㈱】

火災等の非常緊急対応に関しましては、新橋1期・2期に関しましては、同地域内にごございますので、5分程度で初期対応に着手できると考えております。

また、本町・寿市営住宅に関しましても10分から15分程度で初期対応に着手できると考えております。

【委 員】

管理事務所の、休日の窓口開設や営業時間などはどのように予定されておられますか。

【門真都市開発ビル㈱】

管理事務所の業務時間に関しましては、月曜から金曜までの平日のみと考えております。ただし、空家募集期間は、応募者の利便性を考慮し1週間のうち、土曜日も含めての実施を考えております。

【委 員】

シルバー人材センターの協力を用いられて月に7回以上の剪定であるとか、除草とか考えておられるということですが、その費用は収支計画書のなかに見込まれていますか。

【門真都市開発ビル㈱】

費用につきまして募集要項に自主事業の経費については、独自の財源により実施するものとする書かれておりますので、当該年度の指定管理料に充てることは認められませんと記載されておりますので、収支計画書のなかには記載してございません。

具体的な作業内容に関しましては、1回1時間程度を想定しており、1回の作業員の構成としましては、弊社の社員が2名、それ以外の者については、シルバー人材センターからの会員で対応することを考えております。

また、38 ページに記載しておりますが、体制は1回当たり8人での対応を考えておりますので、延べ人員は901名で弊社社員が2名参加するので、延べ人員としましては、弊

社社員が 210 名・シルバー人材センターから 691 名を予定しております。費用としましては、691 名×1 H（1 H 当り 1,000 円）=691,000 円を考えております。

30 年度管理業務収支表での会社経費としまして、2,395,000 円を計上していますので、十分そのなかでの対応は可能と思っております。弊社は、第 3 セクターであり利益追求型ではなく、利益還元型でございますので可能であるということでございます。

【委員】

収納率の 0.1%アップの御提案をいただいておりますが、具体的にどのような手段を考えていますか。

【門真都市開発ビル(株)】

家賃収納につきましては、滞納状況を把握しまして、例えば離職などの理由により収入が減少し家賃支払いが困難になった場合は、家賃減額等適切な方法などを説明するなど、地道な取組みによる収納率向上を目指します。

特に滞納を一気に減らして収納率を上げる特効薬はございませんので、入居者への家賃支払いの重要性を認識してもらい、納付意識を持ってもらうような取組みが大事だと考えています。

門真市の収納率を見ましたら、コンビニ・口座振替納付方法を工夫しなくても、99.2%の実績がございますから、これからの滞納者を出さないということで、現行の収納率は維持し、収入申告書の未提出をなくし、近傍家賃適用されている入居者さんをなくすことや、提出依頼を積極的に実施することなど、家賃滞納者に対して一律に厳しく対応するだけではなく、初期滞納者へ文書・電話・訪問等の督促を行いまして、前回の対応から今回の対応までの期間を開けずに、スピーディーな督促の実行と滞納誓約書完全履行に向け、納付指導を進めることにより 0.1%の収納率アップが見込めると考えております。

【委員長】

質問は以上でございます。これで、審査を終わります。結果につきましては、後日、連絡させていただきます。

(門真都市開発ビル(株)・退 室)

【委員長】

それでは、ただいまから 10 分程度、意見交換と採点の時間を設けたいと思います。皆様、いかがでしょうか。

(委員・意見交換中)

【委員長】

それでは一旦、意見交換は終了しまして、今から 5 分程度それぞれで採点をしていた

だきたいと思います。後ほど、書類審査の見直しと併せてこのプレゼン審査の見直しも可能ですので、よろしくお願いします。

(委員・審査中)

【委員長】

それでは、次の団体に入ってもらってください。

(日本管財㈱・入室)

【事務局】

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、20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。20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、貴社が指定管理者として施設の管理運営をしていただくに当たり、遵守すべき事項となりますので、御承知おきください。

それでは、プレゼンテーションを始めてください。

(日本管財㈱・プレゼンテーション)

(門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示)

【委員長】

ありがとうございました。今から質疑応答に入ります。

時間が限られており、委員が4名いますので、質問には簡潔に回答をお願いしたいと思います。

それでは、最初に私の方から質問をさせていただきます。

他自治体での管理運営ノウハウをどのように門真市に還元していただけますか。

【日本管財㈱】

特にこの業務は、家賃の決定をするのに非常に難しい面がございまして、一般の方ではなかなか経験されている方が少ない業務であるため、この制度があることを知っていることが大きな強みになっていると思います。

今回、指定管理者に指定していただけたら、その経験した職員を配置することを考えております。

もう1つが、毎月センター長が本店に集まって情報共有をするセンター長会議をしており、トラブルや事例等を報告し合い、他の自治体等での解決事例などの対応に用いられることが、当社の強みとなっております。

【委員長】

ありがとうございました。

次に、災害時要支援者一覧を作成するとのことですが、各自治体要支援者等の実態は把握しにくい状況であると思いますが、その当たりのノウハウを使った具体的な方法はおありでしょうか。

【日本管財㈱】

実務的には、まずその方自体の障がいの有無等に関しては、管理をするなかで理解しております。ただ、その情報を同意なく外へ流すことは一切ございませんので、見守りのなかで周りの方に助けがほしいのかどうかの意思確認をいたしまして、助けてもらいたいというお声であれば、この情報を我々止まりとするのか、自治会さんや周りの方へ理解してもらえたら良いのかということを確認した上で、進めるようにしていきます。もし、我々だけだったとしても、実際の災害時は我々が対応し状況を確認することが大事であると考えています。

また、自治会さんとセンターの連名でアンケートをとって、お返しいただいた方の情報を共有しながら、実施したという実例と包括支援センターも情報を持っておりますので、そのなかで情報を交換しながら業務をさせていただいております。

【委員長】

市営住宅のバリアフリー化の促進というのが書かれていますが、建物で不備の場合は修繕ということは指定管理者が自らやられるのか、市が修繕をしていくのかその辺りはどのようにお考えですか。

【日本管財㈱】

一般修繕の範囲内でできることは、弊社で修繕いたします。

設備の更新に関しましては、お部屋の中を改装するとなると予算が足りないと思いますので、予算状況等を御相談させていただいて、設計がどのようになっているかなどを御提案させていただけることはできるのかなと思います。

極力一般修繕でお預かりしている予算は、節約させていただきまして、将来に係る費用の幾つかに充てていきたいと考えております。

【副委員長】

入居者の健康状態に応じた見守り対応は、どのような実績がありますか。

【日本管財㈱】

各市営住宅の指定管理者のなかには、見回り自体が仕様に入っているケースがあり、巡回の回数等を提示されていますので、その仕様を守りながら実施しておりましたが、入居者さんの内容次第では、仕様書で指定されている回数では見守れないので、その場合は毎月でも訪問させていただいております。そういった結果、見回り自体を目的にするのではなく効果的にまわる、その方々の状況に応じて頻度を変える方がプラスになるの

ではないかと考えこのように御提案をさせていただいております。

【副委員長】

きずな電話についてはどの程度の利用がありますか。

【日本管財株】

大阪府の方では、約 50 件の実績はございます。単身者の方に毎日電話を掛けさせていただいております。御希望されている時間に時節の事柄等をお話しさせていただき、喜ばれてはおりますけど、これからもサービスを拡充していきたいと考えております。このサービスは、一昨年あたりよりサービス開始いたしました。

【副委員長】

1 日に 50 件という意味ですか。

【日本管財株】

これをされている方が 50 人、全国では 350 人位いらっしゃるということです。

なかには、登録して毎日電話が掛かってくるのが煩わしく感じられる方もおられ、途中で解約をされる方もおられます。その方々へは、サービスを止めさせていただいております。

【委 員】

大阪府営住宅は何件ありますか。

【日本管財株】

約 10,000 件ございます。

【委 員】

オートメッセージサービスとありますが、これはどのようなことですか。

【日本管財株】

これが、今のサービスです。

【委 員】

これは、統一した呼び方にしておいてください。

【委 員】

資格申請書類のところの、役員名簿が付いているのですが、本籍地まで記載されているのは見たことがないのですが、個人情報の取扱いは大丈夫なのかと思いますが。これは要請されている事項ではないですね。

【日本管財株】

本籍までは求められておりません。入札時等、このようなことが求められるケースがありますので、そのまま流用させていただいたという状況です。

【委員】

気を付けてください。

中高層の4階建・5階建の空家の上層部に子育て世帯とかを優先入居させると書いておられますが、私の経験上妊娠している、あるいは子育て中の世帯は中階層ではどうしようもなく無理なんです。乳母車等を外に置いておけないし、子供を抱きながら乳母車を持って上がることもあり、これは無理な計画ではないかと思いますが。

【日本管財株】

おっしゃるとおりかも知れません。現状としましては、4階・5階の御高齢の方が1階へ降りたいという要望もあり、どうしても4階・5階に空きができる状況であり、それを他の市営住宅の市の方と協議をしたなかで、若年層の方にも入居していただきたいという思いから、こういった項目とかが良く議論されておりますし、実際実現とかもしている例にも倣って提案させていただいております。

【委員】

実際に新婚当初なら問題ないのですが、子供さんのいる世帯ということが無理があるのかなと思います。

困窮度ポイントとして挙げておられますけど、これは実際に導入されている例は何件くらいありますか。

【日本管財株】

3件ほどございます。

【委員】

その困窮度のポイントを付ける自体が難しいのではないかと思います。

【日本管財株】

確かにその議論は色々ございまして、高齢者や障がい者さんにポイントが高いとか、収入自体のポイントが高いこととか、かなり市の施策により立ち位置が違ってくると思います。

【委員】

もし導入されるのであれば、市の意向を聞きながらということですね。

【日本管財株】

そうですね、そのとおりです。

【委 員】

公平性ということで、逆にそこをつつかれる場合がありますからね。
それと、移動式のカメラを備えるということですが、ここに常時置いておかれるのですか。

【日本管財株】

いえ違います、夜中に騒音があると申し受けたときに、そこに立会うことが困難であるのと、空き部屋があまりないですが、空き部屋の中にそれを設置しようと考えております。

【委 員】

屋外へ設置するものではないのですね。

【日本管財株】

はい違います。

【委 員】

夜間のコールセンターというのは、府営住宅に置くのですか。

【日本管財株】

府営住宅は府営住宅全域で管理しておりますので、1社にまとめて管理していますので。

【委 員】

コールセンターはどこに置くのですか。

【日本管財株】

当社のグループ会社か当社の事務所になるのか、そこに引っ張ってくると思います。

【委 員】

例えば、火事だ漏水だという緊急の事態が起こった場合、どれくらいで現場へ急行できますか。

【日本管財株】

業者さんと当社のセンター長へ連絡が入り、夜間であればタクシー等で行くようにいたします。

【委 員】

タクシーですか、ちょっとね。ちょっと時間がかかりますね。

【日本管財株】

そうですね、少しかかると思います。

【委 員】

想定されている時間は。

【日本管財株】

30分前後はかかると思います。

【委 員】

災害発生時の協力事業とはどのようなことですか。

【日本管財株】

門真市営住宅の修繕をみていただく会社と、基本契約を締結しているときに、こういったことをお願いしますということを含め契約締結しております。大阪府営住宅の業者さんがおられましたら、その業者さんにお問い合わせすることもあるかと思えます。当社としましては、他のマンション管理をしている門真市内の事業者さん等にもお願いいたしますから。

当社の社員も門真市に住んでおりますので、その者も臨機の対応が可能かと思えます。

【委 員】

前払い費用の通勤定期代が高額ですが、これはなぜですか。6か月分ということですか。

【日本管財株】

そのとおりです、3月・9月に請求があるということです。

【委 員】

ハートフルサポートサービスについて、好評であるという説明がございましたが、その活用実績をお聞かせください。

【日本管財株】

高齢者巡回等で、特にお困りの方は巡回するなかで緊密になっていくなかで、こういうことをしてほしいという御依頼があり、時間があれば御協力したいと考えております。例えば、荷物の持ち運びのお手伝いや、入居者さんの御負担で電球の交換などのお手伝いをさせていただきます。利用率につきましては、当社の方といたしましては、出しておりませんので把握はできておりませんが、神戸市の管轄のなかでは月に20件くらいの要請はあると聞いております。

【委員】

それは助かりますからね。

【委員】

自治会の人手不足に対して、支援をしていきますとありますが、共用部清掃、草刈業務の請負について、他市で実施されているのですか。実施されているのであれば、その利用頻度と料金をどれくらい想定されているかお聞かせください。

【日本管財㈱】

実績としまして、共益費徴収制度を取っておられる自治会様がありまして、家賃と一緒に取ってしまっていて、その徴収した共益費を指定管理者へそのまま預けてもらい、指定管理者がそのなかで共用部清掃だとか草刈等の人員を配置して、その代金をそこから支払っていくこととしております。金額につきましては、広さ等で色々変わりますのでその都度お知らせいたしております。

また、その業務に関しましては、徴収した共益費の限られた予算で実施しなければなりませんので、自治会さんと協議しながら進めていっております。

【委員】

管理センターの営業時間と言いますか、休日、土日の対応や時間外の対応についてどのようにお考えですか。

【日本管財㈱】

時間外については、センターにお電話をいただきましたら、そのままコールセンターに転送されます。転送された電話をコールセンターで受け、緊急であればそのままセンター職員と同じような対応をいたします。申請の問合せとか緊急でないものに関しては、その内容をお聞きして、センターへ受けた段階でFAXをしまして、翌営業日に御連絡しお答えするということになります。時間外でかかってくる電話の大半が修繕になりますので、特に土日のセンターが開いてなくても問題がなく、入居者さんから土日を開けてほしいという要望はございません。開けているセンターもありますが、実績を見るとあまり利用頻度はございません。大阪市の10,000世帯あるなかでも、8時間開けていても2～3人程度しか来られないので、開設時間を濃くした方が良いのかなと思います。

【委員】

では、土日のセンターは開かないということですか。

【日本管財㈱】

はい、そのように考えております。

【委員】

月イチイベントに関して御提案いただいておりますが、どんなテーマが好評だったのかとか、特に門真市ではこんなことをやってみようかなというお考えをお聞かせください。

【日本管財㈱】

アンケートを年に1回取っていますので、高齢者が増えていくと防犯とか防災といった内容に興味を示されたりいたしますので、健康体操とかになってきますと、若干恥ずかしさとかあるのか、集まりが悪かったりしますので、実際に役立つような防災関係だとかふれあい喫茶だとか、当社の方が協賛という形でお茶とかジュースなどを買って、皆さんが集まりやすいものが実際としては効果があるのかなと思います。

参加された方の満足度が多かったのは、音楽療法とかの反響が多かったです。音楽に合わせて、体を動かすといったことをしますので、思ったとおりに動かないとかありますが、定期的実施してほしいとの要望も多いので継続していきたいと考えています。門真市さんにおいても、その講師の方にお越しいただいて、音楽療法の取組みを考えていきたいと思います。

【委員】

色々御提案をいただいている内容は、他都市で実施されている内容で、門真市でも実施できるということですね。

【日本管財㈱】

そのとおりでございます。

【委員長】

質問は以上です。では、これで審査を終了いたします。審査結果につきましては、後日郵送で通知させていただきます。ありがとうございました。

(日本管財㈱・退 室)

【委員長】

それでは、ただいまから10分程度、意見交換と採点の時間を設けたいと思います。皆様、いかがでしょうか。

(委員・意見交換中)

【委員長】

それでは一旦、意見交換は終了しまして、今から5分程度それぞれで採点をしていただきたいと思います。

のちほど、書類審査の見直しと併せてこのプレゼン審査の見直しも可能ですので、よろしく願います。

(委 員・審査中)

【委員長】

皆さま、採点の方は終了しましたでしょうか。

それでは、事務局が採点表を回収しますので、お渡しください。事務局の集計結果を待って、再度、総合評価を行いたいと思います。これより、集計結果が出るまで休憩とします。

【委員長】

では、続きまして、総合評価へ移りたいと思います。第1次審査並びに第2次審査とおしまして、委員の皆さんがお感じになったことや、あるいは御自身の採点につながった評価ポイント等について、お1人ずつご意見を伺いたいと思います。まずは、門真都市開発ビル株式会社の方から総合評価をお願いいたします。

【委 員】

地元企業として、地域に根付いた事業活動や入居者等との深いコミュニティーを築いてきた実績は評価できる。利益の追求より、地元や入居者への利益を還元する姿勢は評価できる。

【副委員長】

門真市ならではの特徴を理解した計画は評価できる。

【委員長】

地元に着したコミュニティーの形成等は一定理解できる。

【委 員】

地元企業として、門真プラザを管理して新橋市営住宅を近くで見ている入居者の見守りや清掃など地域実用に根差した提案は評価できる。

【委員長】

では、日本管財株式会社の総合評価をお願いいたします。

【委 員】

人的体制や職員の研修体制が確立されている。長期修繕計画の立案に基づき、業務保全の予防保全は評価できる。空家期間を減らす取組みも評価できる。バリアフリー対策を積極的に取組む姿勢を評価したい。ハートフルサポートシステムを積極的に進めてほしい。

【委員長】

他市での実践や有効なものを門真市に取り入れられるということである。また、ユニークな取り組みも見られ、地域住民に還元できれば喜ばれると思う。組織が大きいので、その辺りが少し緩みを感じられた。

【副委員長】

他自治体での取り組みを本件に活かしてほしい。労務環境の改善を期待する。

【委員】

多くの公営住宅を管理している実績を強みとし、入居者へのサービスだけでなく予防保全などの維持管理への提案が評価できる。

この意見は、委員会全体の意見として公表してください。

【事務局】

個々の意見ではなく、事務局全体の意見として取りまとめさせていただきます。

【委員長】

この総合評価は、市長への報告のなかでも使われるのですか。

【事務局】

はいそのとおりでございます。選定理由として入れさせていただきます。

【委員長】

それでは、集計結果の報告をお願いいたします。

【事務局】

それでは、集計結果について報告します。

まず、集計結果は、第1次審査と第2次審査を合わせた得点を御報告します。

第1位は、日本管財株式会社：944点です。

第2位は、門真都市開発ビル株式会社：933点です。

以上、集計の結果の報告を終わります。

【委員長】

ただいまの集計結果に基づきまして、指定管理者候補者の順位を発表いたします。第1位：日本管財株式会社、第2位：門真都市開発ビル株式会社と決定したいと思いますが、皆様よろしいでしょうか。

【各委員】

(異議無しとの声)

【委員長】

これによりまして、指定管理者候補者は日本管財株式会社とし、もし、この団体が指定管理者に指定するのに著しく不適当な事由が生じた場合は、第2位の門真都市開発ビル株式会社を指定管理者の候補者としますが、よろしいでしょうか。

【各委員】

(異議無しとの声)

【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】

それでは、今後のことについて、御説明させていただきます。

まず、指定管理者候補者を門真市長に答申してから、指定管理者として決定されるまでの手続について御説明します。

申請団体に対して、選定または不選定の通知を郵送により発送するとともに、本日の総合評価により、指定管理者候補者として選定された団体を、12月中旬に開催されます、平成29年門真市議会第4回定例会に上程し、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。委員の皆様におかれましては、議決決定までは審査の結果について、口外されませんようお願いいたします。

次に、会議録の公開についてでございますが、第1回選定委員会でもお伝えしましたとおり、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、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することとなりますので、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。

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。

説明は、以上となります。

【委員長】

ただいま、事務局より今後のことなどについて説明がございましたが、御意見、御質問等ありましたらお願いいたします。よろしいですか。

それでは、これをもちまして第3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。