

第2回吹田市営住宅指定管理者候補者選定委員会 議事要旨

1. 会議名

令和3年度（2021年度）第2回吹田市営住宅指定管理者候補者選定委員会

2. 内容

- (1) 審議
- (2) 答申
- (3) その他

3. 開催日時

令和3年9月9日（木）午後1時から午後4時まで

4. 開催場所

吹田市役所 高層棟4階 特別会議室

5. 出席者

（委員）越前谷委員・木多委員・中山委員・影山委員・小山委員
（事務局）＜住宅政策室＞ 木村室長・津田参事・辻本主幹・松田主査
新名主査・川端主査・廣瀬主任

6. 欠席者

なし

7. 公開・非公開の別

非公開

8. 議事概要

<開会>

事務局 （開会のあいさつ 及び 第2回選定委員会の概要の説明）

委員長 （第2回吹田市営住宅指定管理者候補者選定委員会開会のあいさつ）
（過半数の委員の出席により、この会議が成立していることを確認。）

それでは選定に入りたいと思います。委員の皆様には、事務局から送付のあった応募書類をあらかじめご覧いただいていると思いますが、選定基準3の評価項目のうち、安定的な管理運営が可能な財政的基盤については、専門的な項目であることから、決算報告書等に関する所見をお伺いすることとしておりました。

応募者からのプレゼンテーションに入ります前に、財務内容について委員からのご所見をいただきたいと思いますので、よろしく申し上げます。

委員 (会計に関し専門的知識を有する委員から財務内容についての報告)

委員長 ありがとうございます。

各委員は、報告いただいた内容も参考にしながら評価をお願いします。

委員 質問ですが、サービス水準の確保として挙げられている収納率について、具体的な目標値を明記していない応募者がいるように思いますが、いかがですか。

事務局 ご指摘のとおり、提案書には記載がありませんので、本日のヒアリングの中で確認いただければと思います。

(1) 審議

委員長 それではプレゼンテーション及びヒアリング審査を行います。
プレゼンテーションの進行は事務局でお願いいたします。

事務局 それでは、事務局の方で進めさせていただきます。
お手元に提案資料及び評価シートをご準備いただきますようお願いいたします。

【応募者A 入室】

事務局 ただいまから、吹田市営住宅指定管理者候補者の選定に係る審査を始めます。プレゼンテーションの時間は15分です。終了の3分前に、チャイムを1回、また時間になりましたらチャイムを2回鳴らしますので速やかに説明を終えてください。

時間内にプレゼンテーションが終わらない場合でも、説明は終了となりますのでよろしくお願いします。プレゼンテーションに続いて委員からヒアリングがありますので、質問等に対して、わかりやすく端的に御説明をお願いいたします。では、準備がよろしければプレゼンテーションを始めてください。（プレゼンテーションの留意点等の説明は各回同様）

<プレゼンテーション>

<質疑応答> （質問項目）

収支報告書について
収納率に関する目標値
提案にある電気契約について
カスタマーセンターの運営形態について
配慮の必要な方（高齢者/障がい者等）への対応について
コミュニティ形成支援への取組について

【応募者 A の退室】

【日本管財株式会社の入室】

<プレゼンテーション>

<質疑応答> （質問項目）

収支報告書について
住まいのしおりの作成について
提案にある高齢者等へのサポートについて
原状回復費用の考え方
バリアフリー化工事について
予防保全修繕に関する考え方について
自主事業について
管理センターの配置と体制について
虐待等の対応について

【日本管財株式会社の退室】

【応募者Bの入室】

<プレゼンテーション>

<質疑応答> (質問項目)

収支報告書について

提案にある回覧板の活用と個人情報の取扱いについて

原状回復費用に関する考え方

他自治体での実績について

修繕に関する費用の見積もり額について

法定点検費用について

【応募者B退室】

【各委員採点】 & 【事務局採点表回収・集計】

(2) 答申

- 委員長 委員会を再開します。
委員の皆様の評価点を集計した資料をもとに、委員間の協議を行います。
まずは集計した資料について、事務局から説明をお願いいたします。
- 事務局 (資料説明)
候補者及び次点者の選定につきましては、1位と評価をした委員が最も多い事業者が指定管理者候補者に、次に多い事業者が次点者となります。日本管財につきましては、1位の数が5つとなっております。
- 委員長 はい、ありがとうございました。
先ほど各委員で評価いただきました結果が資料として示されていますが、質問意見等ございませんでしょうか。
皆様の意見が全く一致しており、議論が進みやすいと思います。
これで決定してしまってもいいのですが、各委員から、感想やご意見等があればいただきたいと思いますので、よろしく申し上げます。

委員 皆さんの評価がここまで一致していたら、非常に進めやすいと思います。
日本管財は細かい点も含めて、資料をそろえておられるなどという感じがします。今回の提案通り、業務をしていただけたらそれなりにきちっとした管理ができるのではと思います。

委員 日本管財さんの内容が非常に充実をしていると感じました。

委員 日本管財のように、社員に研修を受けてもらって、その研修が入居者にすぐメリットがあるという点は良かったと思うのと、他の委員もおっしゃったように、資料を見ていると、吹田市との間できっちり業務がなされるだろうなと感じました。

委員 日本管財は、豊富な公営住宅運営実績と安定した管理運営体制は評価できると思います。通年、24時間の管理センターの運営も評価できると思います。三つ目に障がい者自立支援やハートフルサポート制度などの弱者に対する入居者支援制度も評価できると思います。
一番私を感じたのは、学生向けの随時募集とか、生活弱者の立場に立った柔軟な運営が期待できるということは評価できると思います。

委員長 日本管財は、提案書の中に挙げていただいている項目がすごく系統立っていて、一つ一つの的確な具体的な記述がされていました。
吹田市は良い事業者から応募いただいて本当によかったなと感じています。では、各委員のご意見を総合して、候補者を日本管財、次点者を応募者Aとして答申したいと思いますがいかがでしょうか。

全委員 異議なし。

委員長 では委員の総意として、吹田市長へ選定の答申を行います。
ありがとうございました。

(3) その他

委員長 では、最後に今後の流れなど、事務局から説明をお願いします。

事務局

先程の答申を受けまして、指定管理者候補者と仮協定を締結する予定です。その後市議会、11月定例会にて可決いただきますと、正式に指定管理者として指定されることとなります。

また、今回の審査結果につきましては、9月下旬に候補者に通知を行う予定です。

最後に本選定委員会の事務局を代表し、住宅政策室長からお礼を申し上げます。

(住宅政策室長 お礼)

委員長

それでは委員会をこれで終了します。

ありがとうございました。

<閉会>