

第1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1回吹田市営住宅指定管理者候補者選定委員会

2. 内容

- (1) 委員長及び副委員長の選任
- (2) 諮問
- (3) 審議
- (4) その他

3. 開催日時

令和3年6月29日（火）午後3時から午後5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・小山委員
(事務局) <都市計画部> 清水部長・武田次長
<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

影山委員

7. 公開・非公開の別

非公開

8. 議事概要

<開会>

事務局 定刻となりましたので、ただいまから、吹田市営住宅指定管理者候補者選定委員会を開催いたします。

本選定委員会は、お手元に配布の諮問書のとおり、吹田市営住宅指定管理者候補者の選定についてご審議いただくこととなっております。

募集、審査、選定結果の答申についてご審議賜りますよう、よろしくお願いいたしますします。

なお、本日は第1回会議のため、委員長及び副委員長が選任されておりませんので、委員長及び副委員長が選任されるまでの間、事務局の方で、会議の進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたしますします。

それでは、会議の開催に先立ちまして、都市計画部長の清水からご挨拶をさせていただきます。

(都市計画部長 挨拶)

事務局 続きまして、本選定委員会委員の皆様について、配布しております座席表の順にご紹介させていただきます。

(委員紹介)

事務局 なお、影山委員につきましては本日ご都合により欠席されております。以上五名で、本選定委員会を構成いたします。委員の皆様方、どうぞよろしくお願いいたしますします。

続きまして事務局の担当職員について紹介させていただきます。

(事務局担当者紹介)

(1) 委員長及び副委員長の選任

事務局 それでは議事に移ります。

委員長及び副委員長の選出についてでございます。

吹田市営住宅条例施行規則第32条の規定で、本委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選により定めるものと規定しております。

今回は設置後初めての委員会開催となりますが、自薦他薦がございましたら、お申し出いただきたいと思っております。いかがでしょうか。

委員 私の方からは、委員長に、木多委員を推薦したいと思います。

事務局 はい。ありがとうございます。

木多委員とのご発声がありましたけども、いかがでしょうか。

委員 異議なし

事務局 ありがとうございます。
異議なしということでございますので、委員長を木多委員にお願いしたいと思います。
それでは会議の進行を委員長にお願いいたします。

委員長 はい、承知いたしました。ごく簡単にご挨拶申し上げます。
先ほどまで、住宅審議会がございました。そこでもやはり、市営住宅の重要性和特に管理の重要性を認識しています。
良好な管理がしていただけるような指定管理者を選定するために、尽力していきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。
それでは、副委員長を選任したいと思います。中山委員を指名したいと思います。いかがでしょうか。

委員 異議なし

委員長 異議ございませんので、中山委員を副委員長に決定いたします。

副委員長 中山です。ご指名いただきましたので、副委員長を務めさせていただきます。よろしく申し上げます。

(2) 諮問

(3) 審議

委員長 それでは早速会議を進めていきたいと思っております。
募集要項素案についての審議を始めます。事務局から説明をお願いいたします。

事務局 (募集要項(素案)について説明)

委員長 はい、ありがとうございます。それでは審議に入りたいと思っております。ご意見ご質問等いただきたいと思っております。いかがでしょうか。

委員 経営者として留意すべき事項というのが、列挙されているんですが、この中に障がい者や高齢者に対する配慮についてのこととか、環境への配慮というのがここにはないんですね。

提出書類のところに、提案に関する事項、具体的に、高齢者、障がい者に対する配慮事項、環境への配慮事項ってというのは、提案に関する事項の中に、具体的には書いてない。

提出書類の中に、そうしたことを評価するために必要な書類、例えば従事する人が、働きやすい環境ということであれば、こういった書類で、提案されたものに織り込まれているのかどうか、或いはこちらからこういった書類を出して欲しいというようなことの記載があるように、工夫していただきたいと思います。

障がい者や高齢者に対する配慮についてはどうするかと、環境については環境への配慮については具体的に聞き出せるような形でして欲しいと思います。審査をする際の配点にどう影響してくるのかという繋がりがあるように整理いただきたいなと思います。

委員長 貴重なご意見ありがとうございます。いかがでしょうか。事務局の方からご説明いただけたらと思います。

事務局 事業者の方から提案書としていただく内容、主たるものが事業計画書になるかと考えております。

ただ、ご指摘にあります、環境に関する部分ですとか、障がい者に関する事項について、評価基準の方には設けさせていただいていますが、募集要項の方でその繋がりがわかりづらいという点については、見直すよう検討の方をさせていただければと考えています。

委員 応募者の資格として、公営住宅の管理実績というのは求めないのですか。

例えば今までの実績で、こういう公営住宅 400 戸以上のところの管理をした経験があるとか。条件として、400 戸或いは 500 戸以上の管理実績があることという応募者に対する条件です。

あまりハードルを高くすると応募者が少なくなってしまうという、危惧もありますが、せめて、400 から 500 戸ぐらいの公営住宅の管理実績があるという条件は必要なのではないかなと思います。

事務局 現在は、応募者資格としてそのような基準は設けておりません。

事務局として現在想定しているのは、参加表明される事業者は、すでにマンションの管理をされている、または他の自治体の公営住宅を管理されているといった事業者が多いのではと思っています。

なお、公営住宅の指定管理者制度は、比較的先進的な取り組みで、約 5 年前から他市での制度導入が始まっている状況となっておりますので、公営住宅の実績

を表記することでかえって、応募条件が厳しくなりすぎないかという心配もあります。

委員長 はい、ありがとうございます。実績を書き込む書類はありますか。

事務局 資料1で申しますと、19ページの③の団体概要説明書ということですが、こちらの方で、応募者の基本財産と合わせまして活動実績等がわかる書類といったものがございますので、こうした書類を通じて、団体の活動実績は確認できると考えているところです。

委員長 募集要項の応募資格に関しては何ページになりますか。

事務局 応募資格については、16ページでございます。
応募資格といたしまして、一行目でございますが、安定して市営住宅等の管理運営を担うことのできる団体とし、というふうなことを掲げております。
この部分につきましては、提出資料をもって判断をしていくことになるというふうに考えております。

委員長 はい。ここに各事業者の実績を入れるかどうかですね。

事務局 事務局の方でも、案を検討する中では、先ほどの委員のご意見でもあったように、ハードル上げ過ぎないという部分を考慮して、間口は広くしておき、提出していただく書類等の中で実績の部分は見ていく。
疑問点があれば、プレゼンテーションの中で質問をしていただきながら差をつけていくことで、整理できないかなということ考えています。

委員長 はい、わかりました。この評価項目は、応募者に公表するのでしょうか。

事務局 選定基準、評価項目、配点につきましては、公表する予定でございます。

委員長 そこに、例えば業務実績があるわけですね。

事務局 実績までは求めていませんが、安定的な運営ができるという、人的な能力を測る部分はございます。

委員長 この評価項目や採点基準を見ただけであれば、応募する方も意識することは、大丈夫ですね。では、応募資格に一定規模の業務実績は追記せずに、素案の

通りでいきましょう。

委員 それともう一つ、20ページの事業計画の提案に関する事項の中に、危機管理に関する提案事項ということを書いてあるんですけど、緊急時の対応対処方法ということがそのところには出ているんですけど、ここには出てないように思いますのが、いかがでしょうか。

緊急時の対処方法について、危機管理に関する提案事項の中に含むのか、含まれないかわかりませんので、確認をお願いします。

事務局 ご指摘の通りで、緊急時につきましても、ここまでとする提案事項の中で見ていきたいというふうに考えているところです。

委員長 危機管理がどういうものかって特に記載しているところはないんですか。

事務局 今のご指摘のとおり、危機管理がどのレベルのものを指し示すのかを取り違えられる可能性もあると思いますので、その部分を括弧書き等で、少し補足するような形で対応する方が良いと思いますが、そのような対応でよろしいでしょうか。

委員長 そうですね。括弧書き等で補足していただければと思います。

事務局 はい。

副委員長 先ほどの件で、例えば行政、吹田市でいろんな指定管理者とか民営化、民間委託といったことに取り組んでおられると思いますが、そうした際によく心配されるのが、例えば保育所ですと今まで業務をしっかりとできていたかどうか、預けている保護者にとっては非常に関心事だし、公営住宅の中でもそこに住んでいる人からすると、住宅の運営管理をやったことないところで大丈夫かなっていう、市民的にはそういう不安を持たれると思うんです。

行政としては先ほど説明されたように、できるだけ間口を広くしているんなところが応募できる環境を設定して、内容については後で評価したらいいという考えだと思うんですが、市民とかその居住者から見た場合、今は全然経験ないところが応募してきて大丈夫かって心配も一方ではあると思うんですね。

ですから、事務局として、おそらくかなり経験なり実績のある事業者から応募いただけるという見込みがあれば、それでいいと思いますが。万が一蓋を開けてみて、経験のないところばかりとなると、選定しにくいという気もしますが、その辺はいかがでしょうか。

事務局 例えば、近隣市である豊中市や箕面市では既に市営住宅の指定管理に取り組まれていますので、近隣で指定管理業務の実績のある事業者でしたら、同じような圏域となりますので、応募はいただけるのではないかという見込みをしています。

委員 私は大阪府の公営団地の住宅の指定管理者の選定委員もやったことありますが、その際は、実績として何棟、何戸以上といった管理実績を条件として記載していました。
そうしたことを踏まえると、少なくとも、過去に公営住宅の管理実績があるといった条件を記載してはどうかと思います。戸数の詳細な条件は別として、管理経験のないところに委託するというのはちょっと不安かなと思います。

委員長 吹田市では、今回の募集が初めてですか。

事務局 市営住宅の指定管理は初めてとなります。
指定管理者制度については、制度の歴史がそれほど長くはないこともありますが、公営住宅の実績となると、一部の事業者となってしまわないかと懸念する点があるのが事実です。

委員 それなら、公営住宅という条件を外せばどうでしょうか。
何戸以上の住宅管理の実績というのであれば、問題はないと思いますが。

事務局 先程からいただいているご意見については、事務局の方で再度検討をさせていただき、住宅管理の実績のある事業者から応募いただく形でさせていただきたいと思います。

委員長 はい。ぜひ、よろしくお願いします。

委員 事業者によってプレゼンテーションの能力はものすごく差があると思うので、慣れているところと、慣れていないところのプレゼン能力の差、それも実力といえば実力なんですけれど、選定する側が評価しやすいような資料が出せるような形で誘導することも必要だと思います。
つまり、こちらが何を要望しているのかをストレートに書いていった方が良いと思います。
よく読まない書き方がわからない、それによって差が出てくることのないように、何を行政が要求しているかがわかりやすく、どこを評価されるのかにつ

いてもわかりやすく提示することが、良いと思います。

委員長 ありがとうございます。おっしゃる通りだと思います。ぜひ、そうした視点で素案を再度チェックしていただくようお願いします。
他いかがでしょうか。

委員 こういう書類を出して欲しいという要望をすることは可能でしょうか。

事務局 審査する上で、必要というものであれば可能です。

委員 従事者への配慮に関する提案項目がありますが、応募者がどのように受けとめて、どういった書類を提出するのかわからないのではという懸念があります。育休や有給休暇の取得率といったもので、一つの指標として捉えられると思いますので、それに必要な書類を提出してもらえれば、この会社は従業員さんに対してどれぐらい取り組んでいるかっていうのがわかります。
障がい者に対する配慮についても、障がい者の法定雇用率に関する書類を提出してもらえば、達成状況を確認することができると思いますがいかがでしょうか。

委員長 ありがとうございます。ご提案のあった事項を確認できる書類は、現在の募集要項にありますでしょうか。

事務局 現状の募集要項の中では、そういったものを示しておりませんので、追記させていただければと思います。

委員長 はい。ぜひよろしくお願いします。

委員 財務状況の確認ため、監査報告書を追加で求めたいのですが可能でしょうか。監査役さんもしくは、上場会社でしたら監査法人、公認会計士等が発行しているものがあると思いますが。

委員長 いかがですか。

事務局 追記するよう修正いたします。

委員長 はい、わかりました。どうぞよろしくお願いします。
特にご意見ないようでしたら、次の議題に移りたいと思います。

では続いて次第の四番目、候補者の選定基準についての審議を行います。
事務局からご説明をお願いいたします。

事務局 (吹田市営住宅指定管理者候補者の選定方法について(素案)説明)

委員長 はい、ありがとうございます。
説明の中にあつた最低基準点の設定についてですが、いかがいたしましょうか。

委員 内容とともに入札額の問題も合わせて考える必要があると思います。
最低基準点を設定する場合は、入札額に応じた配点を除いて設定する方がよい
かと思います。
やはり提案される内容を重視することは必要だと思います。

委員長 事務局から何かございますか。

事務局 最低基準点につきましては、きっと2者以上の応募があるとは思いますが、仮
に1者であった場合、最低基準点を設けておかないと、基準に満たない提案が
あつた場合に拒否できないこととなりますので、一定必要だと考えています。

委員長 説明ありがとうございます。他にご意見はありますでしょうか。

副委員長 最低基準点は設けた方がいいと思います。
先程あつたように、金額は除外して何点以上とするだとか、6割以下を駄目と
する、もしくは例えば危機管理の項目について公営住宅なので、ここは外して
もらったら困る、といったように、特定の項目の評価が基準以下だと駄目だ、
といった設定もいいと思います。

委員長 他市で行われた業者選定の際に、これも指定管理者みたいなものですが、
空き住宅を利活用する業者を選定するというものがあり、5段階の1点をつい
たところはやっぱり評価外とするといったことがありました。
先程、副委員長から提案いただいた方法は有効だと思います。
項目別に、評価が悪いと駄目といったことはいかがでしょうか。

事務局 今回、資料2の採点基準のところでも、お示ししていますが、選定基準の1市
民の平等な利用が確保されることにつきましては、個人情報保護ですとか、平
等利用の確保ということで、市として最低限守っていただく必要があるという
部分については、普通以上でない駄目という考えで聞かせていただいていま

すので、それ以外にも、この項目も守るべき必要があるといったご意見をいただけましたら、含めて検討しようと考えております。

委員長 では、項目別でご意見をお聞きしましょうか。
その項目を、ご提案いただきたいと思いますがいかがでしょうか。

委員 吹田市の提案で、驚いたのは、働きやすい環境があるかどうかということ項目としてあげられています。従事者への配慮という観点を留意すべき事項で記載しているのは初めて見たので、これは素晴らしいことだと思いました。ただし、この項目がどのような資料でどう採点に結びつけていくのかが疑問でしたので、有給休暇の取得や、男女別の育休取得率といった指標として資料があると良いと思いました。他にもあるかもわかりませんが、採点する側としては、採点表と提案書がどのように関係となっているのかが分かりやすくなっている方が良いと思います。

事務局 ご質問いただいた、従業員への配慮に関する部分につきましては、3の中の安定的な運営が可能となる人的能力の中で評価するものと考えているところです。また、こうした内容については、評価項目と提案書の関係する部分ができるように、事前にこちらの方で確認したものを提示させていただこうと考えているところでございます。

委員長 ありがとうございます。
今の項目について、採点基準の説明の中に、従事者への配慮といったことがわかるように記載するということにしますか。今の文章だと、福利厚生的なイメージではないですね。研修とか、労務管理規定の整備という表現です。

事務局 応募する事業者の視点から読みやすいような形で表現を精査したいと思います。資料や書式についてもわかりやすいように精査したいと思います。

委員長 評価項目の安定的な運営について、今二つ項目ありますが、もう一つ増やして従事者への配慮みたいなものを立てるって方法も考えられます。これは大事な項目ですので検討をお願いします。

事務局 より評価がしやすいようなお示しの仕方ができればというふうに考えていますので、その点は検討させていただきます。

委員長 また採点基準を見直す場合は、事業計画書にも盛り込むべき内容として見せた

方がいいかもしれません。

事務局 検討させていただきます。

副委員長 今、委員長が発言されたこととの関連するのですが、採点する側からすると、20 ページの事業計画書とこの評価シートが対応していると点数がつけやすいと思います。

それから、最低基準についてですが、この項目については絶対に満たさないと駄目だっていうのもいいですし、市の方で、外せない項目をいくつかピックアップし、評価を行うことも可能かもしれませんね。

委員長 そうですね。そこは市の方で検討いただいていた方がいいですか。

事務局 わかりました。

ちなみに、評価方法につきましては、市の中で定める指定管理者選定の際の基本的な考え方がありますので、それに準じた形という大枠は崩さないよう再度検討をさせていただきます。

それから、先程からご意見をいただいています評価シートと事業計画書の関係については、より関係が分かりやすくなるよう工夫をさせていただこうと考えております。

副委員長 重要なことは、事業計画書をしっかり評価の方に反映できるようにしないと申し訳ないので、再度検討をお願いいたします。

それともう1点なんですけど、入札価格に対する配点が20点とかなり大きいところですが、安ければ安いほど良いということになるのでしょうか。

税金で行うものですから、コストの観点も重要ですが、内容も重要ですので、評価は難しいですね。

委員 これまでの経験からしても、わずかの金額で評価が入れ替わってしまったというものもありました。あるケースでは、採点結果を委員間で確認するというプロセスがなかったのもう一度、委員みんな再協議すればよかったんじゃないかと。

全てが入札金額で決まるというようなことにならないよう、市として考えを整理しておく必要があると思います。

委員長 そうですね。そうした視点は、重要だと思いますので、よろしくをお願いします。

- 事務局 市の定める基本的な考え方の範囲内に収まることを前提に、できる限り理想的な選定ができるような形を考えたいと思っています。
- 委員 評価方法の項目に、団体の所在地というところがあると思いますが、Aが本店所在地、Bが支店所在地ということですが、支店ということによろしいですか。支店というと、原則登記事項になりますので、支店登記までされている事業者がどの程度あるのか疑問です。支店というものの定義には、営業所は含まれないという考えが基本だと思っていますので、会社法上の支店でということによろしいでしょうか。
- 事務局 営業所ではなく、支店という形で確認を行いたいと思います。
- 委員長 ありがとうございます。他はいかがでしょうか。
20 ページの計画書に盛り込むべき項目の⑤番について、指定期間の事業計画書は自由に記載してもらおうという説明をされていましたが。本当にそれでいいのかが気になってます。
項目として、列挙しているものだけでも、5-1 や 5-2 といったように定められた枠組みで計画書を記載いただく方がいいのかなと思います。
- 事務局 様式の方は特にありませんが、先程からの議論いただいているとおり、評価する側にとってもわかりやすいよう、タイトル見出しを設定する等の工夫をしたいと考えています。
- 委員 事業者からの提出書類には通しのページ番号を付していただくようお願いいたします。通し番号をつけることで、プレゼンや協議する際に、どこを見ていいのか分からないということが防げますので。
- 事務局 ページ番号について、応募者に徹底をするようにいたします。
- 委員長 そうですね。その方がよいですね。その他、ご意見等いかがでしょうか。
本日出た様々な意見や指摘のあった点について、ご検討いただきますようによろしく願いいたします。
それでは、次第の5番目、今後のスケジュールについて事務局から説明をお願いいたします。
- 事務局 (選定スケジュール(案)について説明)

- 委員長 ありがとうございます。何かご質問等ございますでしょうか。
- 副委員長 はい。ちょっと聞き逃したかもしれませんが、応募される事業者が例えば10社とかあったらどうするのですか。
基本的には応募のあった事業者の全てがプレゼンする方がいいのはわかりますが、あまりにも応募が多ければ、書類選考でプレゼンする業者を決めるという考え方もあります。
ある程度の数を超えると、書類選考でプレゼンを行う事業者を絞るといった対応をしないと評価がしにくいのではないのでしょうか。
- 委員長 書類審査で絞り込むのがいいかなという感じがするのですが。
それから書類選考もこの委員会で議論した方がいいとは思いますが。
- 事務局 わかりました。それでは応募者が多ければ、書類選考を第2回の会議で行い、第3回の会議でプレゼンという流れでさせていただければと思います。
- 委員長 募集要項の中でも、おそらく記載を変更する部分があると思います。
書類審査でプレゼンテーションに進めない可能性があるということを記載してください。
- 事務局 わかりました。
- 委員長 何かスケジュール等についてご質問等ございますでしょうか。
- 委員 プレゼンには何か制限はありますか。
- 事務局 現在は、参加人数の制限として3名以内という制限を考えています。
- 委員 プレゼンできる人の制限はいかがでしょうか。
誰が行っても良いとなると、部外者といいますか、コンサルのような方が出席されるケースも想定されるので、出席者の役職等の提出を求めているかがでしょうか。
- 事務局 現在はそのような記載となっていませんが、今のご指摘を受けまして、例えば実際に受託された場合に、責任者なり、受け持たれる方を質疑応答として参加してくださいといったように記載の変更を検討させていただきたいと思います。

(4) その他

委員長 それではその他に移りますが、何か事務局からその他の議題ございますでしょうか。

事務局 特にございません。

委員長 はい。それでは予定議題すべて終了しましたので、本日の委員会を閉会したいと思います。皆様長時間ありがとうございました。

事務局 ありがとうございました。

<閉会>