

令和5年度 第2回富田林市指定管理者選定委員会 会議録要旨

- ◆日 時: 令和5年7月21日(金)(14:00~16:00)
- ◆場 所: 富田林市役所 3階 庁議室  
事務局(行政管理課)…山田、北村、上久保、井庭  
各施設担当課(住宅政策課)

発言者	概 要
<p>委員長</p> <p>事務局</p> <p>委員長</p>	<p><b>1. 事務局より当委員会についての説明</b></p> <p>◆今回の委員会の目的</p> <p>・新たに指定管理者制度の導入を予定の市営住宅の指定管理者候補の選定方法や要求事項等について</p> <p>◆開催要件</p> <p>・全10名中10名の委員の出席があり、委員会設置要綱に規定された開催要件(委員総数の半数以上の出席)を満たしている。</p> <p style="text-align: center;">これより議事進行が委員長に移る</p> <p><b>2. 指定管理者の選定方法等について</b></p> <p>◆市営住宅</p> <p>選定方法と選定施設の要求事項等につきまして、事務局から説明をお願いします。</p> <p>～概要～</p> <p>募集する施設は、公募による指定管理者の選定を予定。市営住宅の指定管理については使用料制度を用いることから事務局より説明。他の指定管理施設は利用料金制度を採用しているが、最も大きな違いは、料金の収納先である。利用料金は指定管理者の収入となるが、使用料は市の収入となる。利用料金制を採用している指定管理施設では事業者が創意工夫により利用者を増やすことで利益を増やすことができ、もっと良い運営をしようというインセンティブを与えている。一方、使用料制の場合は市の収入となるので、指定管理者に対してインセンティブはないものの、利用料金と異なり利用者数の減少による経営リスクはない。市営住宅は、利用者の増ではなく、安定的に維持管理することが重要な施設であり、住宅困窮者へ低廉な家賃で住宅を提供するという政策目的から運営している施設である。家賃、敷金は制度の目的と密接不可分であるため、利用料金制度とはなじまない国からも通知が出ており、本市についても使用料制度を導入する。(一例としては、火葬場や霊園などが使用料制度に適切な施設である)</p> <p>それでは概略をお聞きした上で、これから住宅政策課の方から細かな内容を、説明をお聞きしたいと思います。それではまず、指定管理者の選定方法につきまして、説明いただきたいと思いますが、今回、初めて指定管理者制度を導入する施設になりますので、施設の概要につきましてもあわせて説明していただければと思います。</p>

>住宅政策課 入場<

担当課

◆市営住宅の概要

対象施設:若松住宅、甲田住宅、錦織住宅

指定期間:令和6年度から令和10年度

運営方法:上記3施設同一事業者による一括運営

選定方法:公募

委員長

ただいまの内容につきまして何かご質問等ございますか。

⇒質疑無し

委員長  
担当課

引き続き、要求事項についての説明をお願いします。

⇒施設の設置目的及び要求事項について説明

委員長

ただいまの内容についてご質問、ご意見ございますか。

委員

今回は使用料制を初めて導入するという点で、事業運営に対し適切な支出計画となっているかという点ですが、他施設なら収入の計画とあわせて見ることになると思います。その収支の均衡を見て適切な支出かを判断するイメージでしたが、収入がない中で支出が適切かどうかをどういう基準で判断されるのかを教えてください。

担当課

⇒事業運営、施設管理に対し適切な支出計画とは、市営住宅の管理において、住宅管理施設管理とか保守点検に関して、いろいろな事業委託、委託業務が見込まれるので、その部分の委託契約の金額につきまして、適切かどうかを判断したいと思います。

事務局

⇒事務局の方から補足で説明させていただきます。今回、制度として利用料金制・使用料制というのがございまして、今までは収入の中に指定管理料と利用料金収入が入ってきまして、収入の部で、利用料金を上げることで、指定管理料を削減するという考え方がございました。今回、使用料制の場合は指定管理料のみの収入となり、使用料は市に入ってくることになります。収支には関係なくなるため、市で上限の指定管理料を設定しております。その指定管理料の範囲で管理運営経費を各事業者が積算し、提案をいただきます。その指定管理料の中で関係費が適正かという点の審査をしていただきたいと思います。

委員長

⇒市営住宅ですから家賃収入は応能応益制なので、入居者の収入額により変動します。その点も、今までの利用料金制度では計算できなくなるということかと思っておりますので、理由を補強するのであれば、応能応益制度なので変動があつて見込みが難しい旨を書き込んでおいていただくと、より説得力が増すかなと思われました。

委員

・選定審査基準表の自主事業に、高齢者世帯等の見守り等の福祉サービスや入居者コミュニティの活性化など具体的な提案がなされているかということで、自主事業で追加していますが、これは自主事業であるものなのか、入居者サービスの向上策ということで、指定管理業務の中で行うべきものかどちらかなと考えておりました。指定管理者制度の導入の趣旨で、入居者の高齢化、地域コミュニティの沈滞化が進む中で、高齢者障害者等にも寄り

	<p>添ったサービスを期待しますということで、指定管理業務の中に入れた方がはっきりするのではないかと思います。それに関連して、自治会等の支援としてコミュニティの活性化を謳っていますが、ここに障害者や高齢者等への福祉的な配慮ということで、指定管理の業務に含めてしまい、この自主事業の部分で、入居者サービスの向上に入れるというのはどうでしょうか。</p>
委員長	<p>⇒書かれている内容というのは、ほぼすべて直営管理で実施している事を横滑りしているのか、今回指定管理になるため追加でお願いするのか、どちらでしょうか。</p>
担当課	<p>⇒現在、指定管理の仕様書の中に謳っていますのは、現在直営でやっているものだけを書いております。自主事業として考えている入居者へのサービスとは、例えば、高齢者の方に対して、月1度の見守りの電話をしていただくなど、我々市の側では行っていなかったような、さらなるサービスをお願いしたいと考えております。</p>
委員長	<p>⇒整理すると、自主事業に当たるものは今までやってなかったが、頑張っただけのこのことをやっていただける提案を求めているということで、それ以外のところは全て義務としてやってください、ということで2段構えにしたという理解でいいですか。</p>
担当課	<p>⇒はい、その通りでございます。</p>
委員長	<p>⇒今の管理業務がどこまで、それが義務的な事項なのかということ、しっかりと書いていただいて、自主事業としては、できたらこういうこともプラスアルファでやってくださいという、自由提案も含めてのお願いというようにすれば、すっきりするということですね。</p>
委員	<p>住宅管理センターとしての看板の掲示をお願いしていますが、今までは入居の申込みはどこに行けばよかったのでしょうか。</p>
担当課	<p>⇒入居の申込みは、基本的に郵送でした。入居のしおりにつきましては、市役所の住宅政策課や宿直、府民センター、金剛連絡所などで受け取っていただいて、申込書を記入し、応募していただくという形になっております。</p>
委員	<p>指定管理者になっても同じような場所で受け取れるという、そういう認識でいいですか。</p>
担当課	<p>⇒はい。もちろん新しくできる市営住宅管理センターにも置いてもらいますが、当然、市の出先機関にも資料は置かせていただきます。</p>
委員	<p>⇒今の質問は、若松団地までわざわざ行かないといけなくなると不便なので、既存のサービス水準は保ちつつ、さらに住宅管理センターにプラスアルファするのかわ確認をさせていただきました。</p>
委員	<p>災害が起きたときには365日24時間体制で、という説明がありましたが、市内で火事が起きた時に焼け出された市民の方が泊まる場所がないときに、市営住宅でもともと確保している政策的空き家を無料提供し、一時的に暮らしていただくというのがあったと思いますが、例えば、夜間や週末、連休中等に火事があったときに、入居の手続き等は、どこかで担保されているような形になっていきますか。</p>
担当課	<p>⇒一般市民の方で火災により住宅を失った方は、今も24時間体制で連絡を受けて、その場で入居していただくことが可能です。水道・電気・ガスについては、個人での申込が必要で、深夜はその手続きができないので、あくまでも、屋根のあるところに入らせていただくことはできますが、日常生活となると難しいのかなと思います。</p>
委員	<p>⇒鍵を開けて、要は案内して入っていただく、ということは指定管理者が対応していただけるということによろしいですか。</p>
担当課	<p>⇒はい。</p>

委員	<p>収納率で過去5年平均を取られています、平均がいいのか努力目標の方がいいのか二つの考え方あると思います。97%としっかり払っていただいている年もあります。だから97%でも、努力目標でもいいと私は考えましたが、平均にした理由はありますか。</p>
担当課	<p>➡指定管理にいたしまして、97%を当然目指してはいただきたいのですが、市においても、なかなか収納ができない部分もございます。今回、特に初めてですので、いきなり指定管理者に求めるのは厳しいので、まずは平均を確保していただき、5年後、次回指定管理者を更新するときに、さらにその上を目指すことを考えていきたいと思っております。</p>
委員	<p>選定審査基準表の、自主事業の項目が、一つの項目の中で、設置目的に沿った部分が5点と高齢者が5点となっていますが、審査評価する中で、自主事業全体で、10点という配点の方が、審査しやすいと思われました。</p>
担当課	<p>➡そちらは対応させていただきます。</p>
委員長	<p>⇒細かく分けるよりも全体を通して評価をした方がいいのではないですかというご提案ですが、よろしいでしょうか。合わせて10点ということに変更いただければと思います。</p>
委員	<p>ガイドラインに定めている年数は3年から5年で決めていると思いますが、5年にする理由は何ですか。</p>
担当課	<p>➡市役所の中で運営するのではなく、外部に事務所を構えていただく事もありまして、それに関して、初期投資する費用が大きくなってきます。事務所を作る工事費等がかかってきますので短期間で回収は難しいというところから5年にさせています。</p>
委員長	<p>⇒通常の利用施設で、いわゆる不特定多数利用ですけども、今回はかなり固定した住民の方との接触になるので、あまりコロコロ変わってしまうと、やはり信頼関係という意味でも構築しづらいのではないかとという観点もあると私は判断しています。</p>
担当課	<p>➡その通りでございます。</p>
委員	<p>収納率のところ、いきなり高い目標は、初めての指定管理者には厳しいと説明があったと思いますが、要求事項の設定を下回った場合にペナルティ等がありますか。高い目標を設定すると指定管理者に厳しくなるのは、何かその後に影響するものはありますか。</p>
担当課	<p>➡金額等でのペナルティはありませんが、毎年評価していく中で、そのパーセンテージを上回ってないということにつきましては、次の指定管理を募集する際の応募のときに、評価に減点等は考えたいと思っております。</p>
委員長	<p>⇒今回の話とは少しずれるかもしれませんが、先ほどコミュニティ形成の支援というのもありましたが、入居者と指定管理者と顔が見えてきて仲良くなることによって、この家賃収入も上がっていくという、収納率の向上という効果も期待できると思います。その辺り、指定管理者の選定後には常に顔を合わせながら、しっかり信頼関係を構築することで、収納率にもつなげていただければありがたいと思います。</p>
委員	<p>選定審査基準表の、(1)基本方針等③行動規範で、日常生活を送る入居者への配慮が十分であるか、ということで全体的に表現していると考えますが、特に障害者、高齢者等という表現を、入れた方がいいと考えますがどうでしょうか。</p>
担当課	<p>➡市営住宅につきましては高齢者、障害者に関しては当然その配慮は必要と考えますが、</p>

	<p>市営住宅に入居の方の中には、仕事をされている方、例えば日中では対応できない方等への配慮として夜間に訪問していただくとか、そういう配慮も必要ではないかと思い、高齢者、障害者だけではなく、全世帯に関していろいろな配慮がございますので、それを含めてこういう書き方にさせていただきました。</p>
委員	⇒わかりました。
委員長	⇒今のお話だと、日常生活を送る入居への配慮だけではわかりにくいような気がしますので、今おっしゃったようなことを例示して記載するほうがわかりやすいのではないかという気がしますがいかがでしょうか。
担当課	➡それは問題ないと思いますのでどこまで書けるかわかりませんが、幾らか例を挙げるような形にはさせていただきます。
委員長	⇒ありがとうございます。いわゆる生活支援が必要な部分が出てくるということですね。
委員	もし駐車場が空いている場合は、ここを収入源にするという考えはないのかと思います。そのあたりも含めて、駐車場に関して教えていただければと思います。
担当課	➡各住宅の駐車場の台数と使用数、使用率という形でデータを載せており、100%使用されているところもあれば、一番低いところでは令和4年度でいいますと11.5%というところもございます。空き区画を使って指定管理者が自主事業でサービスをしてはどうか、ということを考えましたが、我々もまだ実績ないため、次の指定管理の時にはその辺りを自主事業として、インセンティブをとれる形にしたいと考えていますが、今回は見送らせていただきました。
委員長	⇒例えば、団地外の方に使っていただくというのはいろいろ考える必要があると思いますが、世帯分離をされた後、ご実家に帰ってこられて駐車場を使いたいという時に、有料でその空き区画を一定期間お貸しするような手はないのかと思いますが。
担当課	➡何ヶ月間か、月極めというのは難しいかもしれません。
委員長	⇒日額でもいいです。なぜこういう話をするかというと、市営住宅の周辺はよく違法駐車が問題になります。それであれば、正しく駐車してもらったほうが周辺住民に迷惑かからないのではと考えたので、そこはどうかということも含めてお聞きしました。
担当課	➡今後検討して参りたいと考えています。
委員長	⇒例えば、自主事業の設置目的に沿って、入居者の利便性や満足度の向上に繋がるものということで、空き駐車場の来客者への対応として、有料で駐車場を貸すという自主事業が、今回の募集において提案された場合、可能なかどうかでしょうか。
担当課	➡基本的には可能だと思います。ただし、市営住宅が点在しているため、空いている所に勝手に止められているなどの苦情があった場合、それを把握できるのかという懸念がございます。例えば、時間貸しとか1日貸しで費用を負担していただいて停めることはできますが、勝手に停めてしまう人との差は出てきてしまうので、例えばゲートバーを設置し、コインパーキングのように整備すれば管理できると思います。本市は市営住宅にゲート等の設備がないので、止めようと思えば誰でも自由に止められる状態になりますので、不公平感などを考えると、現状では難しいかと思うところがございます。
委員長	⇒他市では、駐車場代を浮かせるために駐車場を借りず、周辺道路に違法駐車を続けている事例もありますので、そのような車を追いかけていくことは大変だと感じますので、そのあたりは慎重に対処していただければと思います。

委員	<p>費用分担のところでは1点、確認です。修繕に関する業務で、修繕の費用が、50万未満のものを指定管理者で、50万以上のものは市がというルールになっています。今回、普通修繕というと壊れれば随時修繕していくイメージかと思いますが、住宅の場合、入居者が退去された後に、その部屋を綺麗にすることも一般的に修繕と呼ぶと思います。新たな空き家が発生してそれを募集する際に、部屋を綺麗にする修繕でそれなりの費用が見込まれると思いますが、その費用はどちらが負担する仕組みでしょうか。</p>
担当課	<p>⇒退去後の部屋を募集する場合、先に修繕を行います。それに合計で680万円を見込んでおります。空き家修繕につきましては、空き家修繕は各年度の末日に精算を行うものとします。精算による余剰金が生じた場合は市に返還するものとし、不足金が生じた場合は、補填を行うものとするという書き方をしております。</p>
委員長 担当課	<p>⇒実質、実費で市が払ってくれるということですよ。 ⇒はい、そうです。</p>
委員長	<p>以上で予定しておりました議事はすべて終了となります。事務局より連絡事項の伝達がありますのでよろしく申し上げます。</p> <p style="text-align: center;">これより議事進行が事務局に移る</p>
事務局	<p><b>3. その他</b> ◆事務連絡</p> <p>委員の皆様、本日はありがとうございました。本日いただきました意見につきまして、今後の検討としていくものとして、審査基準表に関しては、反映した上で募集に進めさせていただきたいと思います。次回以降、3回目から5回目までの委員会につきましては、第1回目で審議をしていただきました6施設と、本日の案件であります市営住宅を含めた、7施設の指定管理候補者を選定していただきます。次回、第3回目の選定委員会の日時につきましては、10月3日火曜日、午後1時半からの開催となっております。審査していただきます案件といたしまして、市民会館、すばるホール、富田林市市民総合体育館他19施設及び市立総合スポーツ公園、この3施設の指定管理者の候補者の審査、選定をしていただくこととなりますので、引き続きご協力のほど、よろしくお願いいたします。それではこれもちまして、本日の委員会は終了とさせていただきます。誠にありがとうございました。</p>