

平成 29 年度第 3 回青森市指定管理者選定評価委員会（会議概要）
（「指定管理者候補者選定」に係る審査）

- 1 開催日時 平成 29 年 11 月 10 日（金）15：30～
- 2 開催場所 青森市役所 第 2 庁舎地下 会議室
- 3 対象施設 青森市営住宅（青森地区）（22 団地）
- 4 出席者
 - （1）選定評価委員
委員長 横内 修（市民政策部理事次長事務取扱）
委員 加福 理美子（市民生活部次長兼行政情報センター所長）
委員 森 宏之（青森大学教授）
委員 古川 司（東北税理士会青森支部）
 - （2）施設所管課（都市整備部住宅まちづくり課）
参事 石郷 昭規
主査 藤本 晃弘
 - （3）制度所管課（市民政策部政策推進課）
課長 船橋 正明
主幹 高野 新
主事 畑井 裕樹
- 5 欠席者
 - （1）選定評価委員
副委員長 加藤 文男（総務部理事次長事務取扱）
委員 岸田 耕司（財務部次長）
委員 坪 真紀子（経済部理事次長事務取扱）
- 6 案 件 指定管理者候補者選定について
- 7 審査結果
 - （1）指定管理者候補者
 - ・名 称 協同組合 タッケン
 - ・住 所 青森市桂木 4 丁目 8 番地 2
 - ・代表者 代表理事 川嶋 勝美

(2)指定期間

平成 30 年 4 月 1 日から平成 35 年 3 月 31 日 (5 年間)

(3)選定理由

- ・応募資格を満たしていること。
- ・最低得点 (82 点) 以上の点数 (115.94 点) を獲得していること。
- ・「効率性について」を除いた場合に、普通とした点数及び「財務の健全性」の配点の 50%の点数の合計 (67 点) 以上の点数 (97.75 点) を獲得していること。

8 主な質疑内容

【管理運営方針】

委員：高齢者や障がい者を強調した記載があるが、個別の提案はあるのか。

所管課：ヒアリングを行なったところ、指定管理者は入居者の高齢化について危機感をもっており、特に孤独死などが年々増えている実態に鑑みて、高齢者対応を手厚く考えたいという回答であった。

【職員等の配備計画】

委員：修繕について、業務の流れはどのようなものか。

所管課：修繕の通報があった場合、まず、修繕係 2 名と非常勤 1 名の中で現場を確認し、その状況と必要な事務を立案する。それを修繕部門責任者が判断して、係に修繕の対応を指示するというものです。

委員：平成 30 年度の職員 6 名とあるが、配置計画では職員が 4 名の記載であるが、残りはどうなのか。

所管課：修繕係のグループ会社出向職員 2 名を加えて 6 名である。

委員：現在の職員 7 名に対し、平成 30 年は 6 名を継続雇用するとあるが、1 名減ではないか。

所管課：協同組合である 6 社から、非常勤の職員がバックヤード的に業務を行うため、実際の稼働する職員の人数を減少させないとの説明であった。

よって、現在の職員 7 名と平成 30 年の職員 6 名との差 1 名には非常勤職員が対応することになる。

【職員の雇用・労働条件について】

委員：平成 30 年度から平成 31 年度に人件費が増となっているが、理由は何か。

所管課：賞与である。

委員：昇給はあるのか。

所管課：就業規則を確認したところ、定期昇給は行わないとのことである。

【施設管理計画】

委員：保守点検の特殊性のあるものは1社随意契約としているが割合はどの程度となるのか。

所管課：保守点検のうち特殊性から1社随意契約としているものに、エレベーター保守点検があり、エレベーターは2種類導入している。

これは全体の2割くらいである。

委員：市の仕様書に対しての具体的な提案の記載がないが、実際、指定管理者の現在の対応は、保守点検に関する市の水準に対してどうであるのか。

所管課：同等である。

委員：管理実績をみると、修繕件数は増える傾向にある。今後、経年劣化が続くことにより修繕件数が加速度的に増えた場合、指定管理者の人員配置等にも影響すると思われるが、どう考えるのか。

所管課：近年、主要部分の修繕を市で行っているため、修繕件数が際限なく増えないように取り組んでいる。

委員：施設存続のための修繕が増えるため、指定管理者の負担が大きいのではないか。

所管課：経常修繕については13万円以下のものを指定管理者が行うことに決めているため、躯体とかの抜本的な部分は指定管理者の守備範囲外である。

【個人情報保護の取扱いに関する取組】

委員：市営住宅の台帳管理についてはどのようになっているのか。

所管課：市営住宅の台帳を管理しているシステムに接続するパソコンは市と指定管理者執務室に各1台ずつ配備している。台帳の印刷ができるパソコンは市の執務室のもののみであり、指定管理者は台帳を印刷する場合、市の許可を取ることにしている。

委員：ネット接続禁止との記載があるが、市営住宅の台帳を管理しているパソコンはネット接続されていないため、あえて接続禁止と提案する意図はなにかと考えるか。

所管課：職員が他のパソコンから台帳のデータなどを外部に発信することを予防するための提案である。

【環境保全、負荷低減への取組】

委員：外灯の蛍光灯やLED電球の導入については指定管理者の修繕対応か。

所管課：13万円以下の修繕であれば指定管理者の対応となる。

【利用者等の要望等の把握と反映方法】

委員：市営住宅の団地数が多いが、当日対応は可能なのか。

所管課：真夜中などを除き、当日現場を確認している。修繕の具体に着手するのが翌日以降となっても、現場に駆けつけて確認するのは当日対応とのことである。

【修繕業務の対応】

委員：市と入居者の負担区分について、配付を行っているのか。

所管課：入居者に対し、入居のしおりを配付して周知している。

委員：必要に応じて市の指定業者を紹介するとあるが、市の指定業者すべてを紹介しているのか。

所管課：指定管理者の9年間の管理経験に照らして、適切と思われる者をピックアップして指定管理者の責任で紹介している。市の契約に準じるように指定管理者を指導しているため、平等に紹介することを心がけているとのことである。

委員：高齢者が蛇口を閉め忘れたため、他の住民に被害が生じた場合はどうなるのか。

所管課：施設の不備の場合は市や指定管理者で対応するが、入居者の瑕疵によるものは当事者間で対応してもらうことになる。

委員：入居者の瑕疵について金銭的な保証人といったものはあるのか。

所管課：家賃の支払いに関しては保証人をつけているが、入居者の不法行為により生じたものを賠償させる仕組みは特にない。ご本人、当事者間、ご家族で対応していただくことになる。

【収納業務への対応】

委員：現金の金庫の保管状況についてはどのようになっているのか。

所管課：業務時間中は手提げ金庫にて保管し、業務終了後は据え置き金庫で保管するとともに執務室も施錠する。現状、執務室自体は青森市役所内にあるので、守衛が管理している。

委員：業務開始と終了後に現金の残高は確認しているのか。

所管課：現金については業務開始と業務終了時に金庫に納めるときに確認している。

【不法行為等への対応】

委員：車両ナンバーによる所有者の特定とはどのようなものか。

所管課：陸運局や警察への調査によるものではなく、市営住宅駐車場利用者とのナンバーの確認によるイメージである。

委員：ペットについてはどの程度まで許されるのか。

所管課：生き物は全て禁止となっている。対応についてはあくまでも常識の範囲内での対応となる。

委員：ペットの飼育について指導するとあるが実際はどうか。

所管課：今年度、団地において猫の飼育を指定管理者が注意しても改善せず、市が現場に赴き対応し、解決に向かっている事例があった。