

平成24年度第3回指定管理者選定評価委員会会議概要

- 1 対象施設 青森市営住宅等（青森地区）
- 2 開催日時 平成24年10月25日（木） 9：58～11：52
- 3 開催場所 青森市役所第三庁舎1階会議室
- 4 出席者
 - （1）選定評価委員 委員長 工藤 清泰（市長公室理事）
副委員長 鈴木 裕司（総務部次長）
委員 小笠原 龍朗（環境部次長）
委員 小野 裕（都市整備部次長）
委員 岩船 彰（青森中央学院大学教授）
委員 鈴木 彰夫（東北税理士会青森支部税理士）
 - （2）施設所管課（事務局） 住宅まちづくり課
課長 佐々木 雅信
主幹 木下 優
主査 棟方 康晴
主事 滝口 貴史
 - （3）制度所管課 市民政策課 参事 相馬 紳一郎
主幹 福島 清裕
主事 田中 浩司
- 5 欠席者 増田 一（企画財政部次長）
- 6 議題 指定管理者候補者選定に係る審査
- 7 会議概要

最初に委員長より、公正・公平性の確保のために、施設所管課の担当次長は採点の審議には参加せず、事務局として参加していただく旨の意見が出され、委員から異議無く了承された。（小野委員は事務局として参加）

（1）応募資格

事務局より、応募団体が応募資格の要件を満たしていることを確認し、その内容を報告した。

（質疑なし）

（2）選定基準による審査

【収支計画】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

委員：消費税についての考え方はどうなっているのか。

事務局：市から支払う指定管理料は内税であり消費税が含まれているが、応募者の人件費の支払いについては、消費税が含まれていないので、それに相当する分が消費税相当額として記載されている。

委員：前年度の決算報告書を見ると 8,400 万円超という額の公営住宅受託売上高となっているが、（指定管理料との基準額 81,879,402 円/年との）差額は減額になったのか。

事務局：これまで外部に発注していた修繕費用等について自らが材料等を購入し、自社で修繕するなどの工夫をした上で業務を実施するという提案となっている。

【管理運営方針】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

（質疑なし）

【地域や関係団体との連携】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

（質疑なし）

【職員等の配置計画】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

委員：常勤 6 名・非常勤 3 名の計 9 名の体制とするとあるが、（社員全体での数ではなく）市営住宅の管理にあたる人数がこの人数ということで良いか。

事務局：良い。

委員：文言としては、修繕・収納・受付のそれぞれに責任者を配置すると記載があるが、組織図の記載の中では、「責任者」は 2 者しかいない。その点についてはどうなのか。

事務局：記載誤りであり、受付と収納の業務を統括する「事務部門責任者」と、修繕については修繕部門の業務を統括する「修繕部門責任者」を置くと聞いている。

【職員等の研修計画】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

委員：提案内容にある内容についてはこれまで実施してきたものなのか。

事務局：これまで実施してきた朝の朝礼にてあいさつ等の実務指導や外部講師を招いた研修等に加え、新たなものも含まれている。

【施設管理計画】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

委員：樹木の薬剤散布等を行っているのか。

事務局：必要に応じて適時実施している。

委員：指定管理者にではなく、市に苦情が直接寄せられるということはあるのか。

事務局：ある。指定管理期間の前半の部分においては、現在より多くの苦情が寄せられていたが、これまで当該施設の管理を行う中で指定管理者が蓄積してきたデータや他の物件等についても扱っていることなどのノウハウの活用等により徐々に改善傾向にあると認識している。

委員：保守管理業務について、「民間の相場価格に合わせて行きます」とあるが、どういう意味なのか。

事務局：大量の物件を抱え、管理をしている民間事業者の目線から見ると、コスト面での違いがあるように感じ、このように記載したと聞いている。

委員：随意契約を実施について、金額等の規定はあるのか。

事務局：業務内容にもよるが、修繕については、市の財務規則に準じた額である 130 万円の 10 分の 1 以下である 13 万円以下のものについて実施している。

【防犯、防災、緊急時の対応に関する取組】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

委員：「マニュアルを作成する」と提案書にあるが、現時点においてマニュアルはないのか。

事務局：これまでもマニュアルはある。連絡先の変更等もあることから、少なくとも年 1 回以上見直すこととしている。

委員：連絡体制のマニュアルがあることは分かったが、管理人等に配布するような緊急時の誘導マニュアルのようなものはあるのか。

事務局：避難に関するマニュアルもある。現在、指定管理者と協力しながら耳が不自由な方への対応も含めたマニュアル作成に向けた見直しを進めているところである。

【個人情報保護の取扱いに関する取組】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

委員：提案書の中に「本人から個人情報流出をさせない旨の念書を提出させる」とあるが、そもそも、指定管理の業務は公務に準ずるのではないかと考えるので、念書の提出をさせなくとも、指定管理者は個人情報を流出させてはならないといった趣旨の規定があるのではないか。

市民政策課：仕様書の中の「法令の遵守」の中に「青森市個人情報保護条例」も記載があることから、指定管理に当たっては、当該条例が遵守されるものと考えている。

委員：補足だが、個人情報保護条例の第六条において、「実施機関から個人情報の取扱いの委託を受けた者が受託した業務を行う場合について準用する」とあり、市の個人情報保護条例の中に指定管理者に当該条例が準用される旨が規定されている。

【環境保全、負荷低減の取組】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

委員：(指定管理者として選定された際は)コピーの際、個人情報の含まれる資料を裏面使用(再利用)することについて、取り扱いを十分に注意してもらいたい。

【市民の平等な利用を確保するための方針】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

委員：障害者への対応としては、例えば「日常的に見守りを行うこと」などが提案されるものと考えていたが、提案書には「障害者や高齢者の対応については、エレベーターまで同行します」といった、窓口での対応についてのみが記載されている。

これは採点対象となるのか。

事務局：例えば、手すりの設置など、施設の設備に関するものについては、指定管理者の対応ではなく、市の対応となる。

この役割の違いについては市と指定管理者の間では共通認識であるため、応募者は窓口での対応に関する部分について提案したものとする。

また、今回提案のあった窓口での対応に関する部分は、市の指導等を通じ、5年前から比べて改善されてきたところと考えている。

【利用者等の要望の把握と反映方法】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

(質疑なし)

【サービス向上の対策】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

委員：審査の視点にある「定期的な自己評価を行うか」という点はどこを評価すれば良いか。

事務局：「毎日、受付終了後スタッフミーティングを行い、当日の業務の点検を行います」という部分である。

委員：それだけでは、定期的な自己評価とまではいえないのではないか。

委員長：選定された際は、自己評価の視点も踏まえて業務を実施してもらいたい。

【修繕業務への対応】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

委員：「工事完了確認は出来る限り現地確認を行う」とあるが、現地確認を行わない工事があるということか。

事務局：全て確認しているということで報告を受けているが、入居者の希望（入居者が現場に入って欲しくない旨を述べているなど）で現場に入れないといったこともある可能性もあるので、このような表現になったのではないかと考えている。

【収納業務への対応】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

委員：実績として、現在の収納率は何の程度なのか。また、指定管理者制度導入以前の収納率は何の程度なのか。

事務局：指定管理者制度導入前の収納率は、平成 23 年度の実績では 93.80%であるが、導入以前の収納率については、現在手持ち資料としては持ち合わせていないので、後ほどお知らせする。

【補足】指定管理者制度導入前（平成 19 年度）の収納率：94.90%

委員：未納者に対する対応についてであるが、民間の賃貸事業者であれば立ち退き対応ができる場合でも、市営住宅となるとなかなか難しいものとする。悪質な未納者に対してはどのような対応をしていくのか。

事務局：現在、指定管理者と共同で法的な措置も含めた、収納マニュアルを作成しているところであり、指定管理者ともども解決に向けた取り組みを進めること

としている。

【不法行為等への対策】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

(質疑なし)

【同種の施設管理業務の実績】

事務局より、選定基準、市の水準、審査の着眼点、応募団体の申請内容を説明。

(質疑なし)

(3) 審査結果

委員長：採点を集計した結果、協同組合タッケンが 92.42 点となり、最低得点 75 点を上回っているため、指定管理者候補者として選定してよろしいか。

委員：(全員、異議なし)

委員長：それでは、協同組合タッケンを施設の指定管理者候補者として選定する。