

# 柏市営住宅に係る指定管理者導入方針検討委員会 会議録

## 1 日時

令和5年5月16日（火）

午前10時00分～午前11時35分

## 2 場所

柏市役所本庁舎 5階 第5・6委員会室

## 3 出席者

### (1) 委員

奥田副市長（委員長），小島企画部長（副委員長），飯田総務部長，中山財政部長，市原都市部理事，藤田住宅政策課長，籠委員，高橋委員

### (2) 事務局

市村副参事，齊藤副主幹，宮川主任，寺田主任，清水主事

## 4 配布資料

次第

資料1 柏市営住宅等指定管理者制度導入スケジュール（案）

資料2 柏市営住宅等の施設の概要と現状について

資料3 制度導入効果について

資料4 柏市営住宅等の募集概要及び要求水準

資料5 指定管理者候補者の選定審査評価表（案）

資料6 候補者選定の考え方（案）

資料7 柏市営住宅等の指定管理者募集要項（案）

資料8 柏市営住宅等の指定管理者募集時業務仕様書（案）

## 5 議事概要

### (1) はじめに

（以下，委員長が議事を進行）

- 委員長から開会の挨拶
- 各委員の自己紹介

- 委嘱状の交付（略儀）
- 配付資料の確認
- 会議録について（事務局からの説明）
  - ・会議録は，指定管理者を指定する以前においては，公にすることにより，率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が損なわれる可能性があることから，指定管理者指定の議案上程後にホームページ等で公開する。公文書の開示請求があった場合も，同様の対応とする。
- 会議録の内容は，要約筆記とし，発言者の氏名を記載する。
- 決定内容を修正する場合は，各委員の合議により対応する。

(2) 委員会の目的と今後のスケジュールについて（事務局から説明）

- 委員会の目的は，柏市営住宅等における次期指定管理者候補者を選定するために，施設の現状を踏まえた指定期間や応募資格等，及び今後の運営における要求水準を確認することである。また，要求水準を満たした上で，より優れた運営を実現できる団体を選定するための審査項目や選定基準について確認する。
- 本委員会終了後，7月3日から募集要項等の配布，8月14日から8月25日にかけて指定管理者の申請受付を行う。
- 候補者を選定する委員会は，9月下旬から10月中下旬にかけて開催を予定している。9月下旬は書類審査，10月中旬は面接審査を行う。
- 選定委員会の日程については，書類審査で1日，面接審査で1日の計2日を基本とするが，応募団体の数によっては，書類審査と面接審査を同日に行う可能性がある。
- 10月中旬に指定管理者の候補者を決定し，12月議会において指定管理者の指定の議案を上程する。

(3) 柏市営住宅の概要及び現状，要求水準，募集概要について（事務局から説明）

**【主な意見及び質疑応答】**

中山委員 市営住宅の間取りについて3DK等のファミリー

向けが多い。一方で単身者や高齢単身者の申込が多い状況であるが、運営の効率性の現状はどのようになっているか。  
**事務局** 建設当初の目的が急速な都市化に対応する住宅の確保（受け皿）であった。現在の公営住宅はセーフティーネット住宅としての役割が強いため、効率的とは言えないと考えている。

**奥田委員長** 施設の現状と入居者要望に乖離が生まれているのではないか。

**中山委員** 市営住宅に関しては管理事業が主体となり自主事業等の提案事業が少ないが、指定管理者制度以外に管理代行や包括委託等の導入の検討状況はどのようになっているか。

**事務局** 更新のため指定管理者制度以外の検討はしていない。

**藤田委員** 全国的に見ても住宅供給公社が管理代行を受けている事例はあるが指定管理者制度が主流である。

**奥田委員長** 事務局からの指定管理者導入効果等の説明があったが、過去10年間の実績も踏まえ指定管理者導入の要否について意見を伺いたい。

**全員** 指定管理者導入効果等の説明から、令和6年以降も指定管理者の導入に賛成である。

**小島委員** 資料7：5応募資格に関して共同住宅を800戸以上管理していることを要件としているが、当該要件を緩和した場合応募者の増加に繋がる可能性はあるか。

**事務局** 導入当初も同様の要件で7社から応募があった。事務局としては当該要件の緩和が応募件数の増加に繋がるとは考えていない。指定管理料の総額が重要と認識している。

**中山委員** 資料8：6-2（エ）巡回・監視業務に関して、高齢者見守り支援を重点化したいとのことだが、健康医療部及び福祉部との調整は出来ているか。

**事務局** 健康医療部及び福祉部との調整は実施していない。

**市原委員** 資料8：6-2（オ）鍵の管理に関して、指定管理者にも鍵を保管してもらおう形になると保管費用の増額が想定されるが、どのように考えているか

**事務局** 事務費内での調整を想定しており、現状からの増額は考えていない。

**中山委員** 資料 8 : 6 - 3 (1) 修繕業務に関して、修繕費は事業者側の提案あるいは柏市側の提示等あるがどのように考えているか。

**事務局** 指定管理料の総額から人件費等の経費を引いた額を想定している。事業者側の提案と考えている。

**中山委員** 他部署の指定管理の事例も踏まえ、修繕費の積算根拠を検討いただきたい。

**飯田委員** 資料 8 : 1 5 管理・責任分担表における物価変動等に関する費用の項目に変更はないか。今現在の光熱費等の上昇等あるが支障はないか。

**事務局** 物価上昇分に関しては指定管理料に反映させたいと考えている。

#### (4) 指定管理者候補者の選定審査評価表について

(事務局から説明)

##### 【主な意見及び質疑応答】

**小島委員** 居住者の高齢化対策と施設の老朽化が課題と設定しているが評価表における該当箇所は前者が 3 - 1 , 後者が 5 - 3 で問題ないか。

**事務局** そのように考えている。

**小島委員** 施設の老朽化を課題として考えているならば評価表 5 - 3 の掛点が低いという印象を受けた。

**事務局** 委員の指摘のとおり改善の余地がある。

**奥田委員長** 掛点を変更する場合他項目の掛点も変更する必要があるが考えはあるか。

**中山委員** 5 - 1 の配点や 5 - 2 の配点を見直してはどうか。

**藤田委員** 現状の課題を踏まえ 5 - 3 の掛点を「×1」から「×3」に変更してはどうか。

**事務局** 指定管理料の総額について重点を置いてはいないため、5 - 1 の掛点を「×2」から「×1」, 5 - 2 を「×3」から「×2」へ変更し 5 - 3 を「×1」から「×3」への変更としたい。

奥田委員長 詳細に関しては事務局内で協議して各委員への報告をお願いしたい。

(5) 選定委員会について（事務局から説明）

- 選定委員会の日程については、後日、調整する。
- 応募団体との間に利害関係が認められるものは、委員として採決に加わることはできない。
- 評価表の見直し案や指定管理料等については、検討結果を各委員に報告する。