

相模原市市営住宅指定管理者選考委員会の議事概要及び選考の概要

<選考委員会の議事概要>

1 日時

令和5年9月28日(木) 13時00分～16時45分

2 会場

相模原市役所第2別館3階 契約課奥会議室

3 出席者

- (1) 相模原市市営住宅指定管理者選考委員会委員 4名
- (2) 事務局（都市建設局まちづくり推進部住宅課） 4名

4 選考委員会の委員の構成

- (1) 相模原市住宅審議会委員（委員長） 1名
- (2) 相模原市住宅審議会委員 1名
- (3) 公認会計士 1名
- (4) 市職員 1名

5 公開の可否

相模原市市営住宅指定管理者選考委員会設置要綱第8条により非公開とした。

6 議題

- (1) 提案説明会
- (2) 採点
- (3) 選考委員会（意見交換）

7 議事概要

(1) 提案説明会

申請団体からの提案説明を受け、それに対して選考委員会委員が質疑応答を行った。

ア さがみはら市営住宅窓口センター

（主な質疑応答）

委員： クールスポットの提案について、光熱水費の負担は共益費での負担か。

申請団体： 市と協議して決定するが、基本的には自社で負担する予定。

委員： 修繕は、内製と、外部のどちらで行うのか。

申請団体： ほとんどは内製化を考えており、太陽光発電などの特殊なものは外部で想定している。

委員： 収入申告書説明会は、オンラインで行うことは、高齢者には難しいのではないか。高齢者に寄り添った内容の検討はしているか。

申請団体： 基本は対面で、オンラインの他にDVDでも想定している。団地住人の年齢構成を踏まえて会場等を検討する。

イ 共同企業体ウイツ

(主な質疑応答)

委員： 過去に指定管理の経験があるということであるが、人員配置については、以前の選任の方を想定か、それとも新規の採用を考えているのか。

申請団体： 業務経験がある人間は3人いる 新規採用とあわせて、現指定管理者の従業員が引き継がれることを期待している。

委員： 空き家修繕については、内製と外注のどちらの想定か。

申請団体： 原則として工事は外注を考えている。

委員： 24時間365日サポートについて入居者へどのような周知をするか。

申請団体： チラシや冊子で周知する。

(2) 各選考委員会委員が評価基準に基づき採点を行った。

(3) 事務局から各申請団体の合計得点を伝え、選考委員会委員で意見交換を行った。

(主な意見)

- ・行政との連携を考えると市役所に近く中央に事務所が所在する方が便利と考えられるのではないか。
- ・さがみはら市営住宅窓口センターは、予算科目の区分や説明が十分でなかった。
- ・共同企業体ウイツは、代表者の変更、納税地の変更、指定管理業務を取りたいがための作為的なものを感じた。

※ 選考委員会は申請団体名をブラインド化しており、当日はA社、B社としていたが、議事概要では申請団体の名称を使用している。

<選考の概要>

1 選考結果

さがみはら市営住宅窓口センターを指定管理者候補団体とし、共同企業体ウイツを指定管理者次点候補団体とすることとした。

2 選考理由

- (1) 評価基準に基づく各選考委員会委員の採点の結果、最低基準点を超え、かつ最も高い得点を得たこと。
- (2) 各評価項目において、施設設置目的に照らして適正な施設運営が行われる水準を満たしており、かつ、市民サービスの向上が図られるものと評価したこと。
- (3) 候補団体の経営状況が良好であり、継続的な管理運営が期待できること。

3 評価基準・評価結果

指定管理者候補団体（さがみはら市営住宅窓口センター）及び次点候補団体（共同企業体ウイツ）の評価基準に基づく評価結果は、次のとおりです。

評価項目		配点	候補団体	次点候補団体
事業計画書に対する評価				
内 訳	指定管理者の適正	20	15	13
	管理運営方針	60	48	45
	地域活性化	20	16	13
	事業計画（自主事業を除く）	100	95	75
	自主事業	60	51	48
	利用者ニーズ	60	51	45
	維持管理計画	100	80	95
	人員配置	60	48	36
	安全管理及び緊急時の対応	60	54	36
	適正な管理・経理	20	17	14
	小計	560	475	420
収支計画・経費的効果に対する評価				
内 訳	収支計画の妥当性	20	15	14
	指定管理料の削減	20	12	12
	利益の還元	20	16	16
	小計	60	43	42
管理能力に対する評価(団体本体に対する評価)				
内 訳	団体の経営状況	20	15	9
	団体の管理能力	60	33	45
	労働環境の適正性	20	13	9
	小計	100	61	63
合計		720	579	525

※ 合計得点における最低基準点は360点としました。