

# 令和7年度 第1回守口市営住宅指定管理者選定委員会

## 議事録

日 時 : 令和7年7月14日(月) 午後12時55分から  
場 所 : 守口市役所6階 教育委員会会議室  
議 題 : (1) 指定管理者候補団体の選定手続き等の情報公開について  
(2) 仕様書・募集要項等について  
(3) 採点方法等について  
出席委員 : 大坪明、岡田進一、長田幸一、本田裕一、増田敬宜(計5名)

	(開会、挨拶、委員・事務局紹介)
事務局	まず、初めに、委員長、副委員長の選出についてでございますが、当委員会の委員長は選定委員会条例第5条第1項に委員の互選により定めると規定されておりますことから、指名推選とさせていただきたいと存じますが、いかがでしょうか。
	(「異議なし」の声あり)
事務局	それでは、指名推選とさせていただくことといたします。
委員	大坪委員が適任かと思いますが、いかがでしょうか。
	(「異議なし」の声あり)
事務局	御異議がないようですので、大坪委員に委員長をお願いすることといたします。委員長が選出されましたので、これにて進行を交代させていただきます。大坪委員、委員長席によりしくお願いいたします。
	(大坪委員 席移動)
委員長	ただいま委員長に選出されました大坪でございます。 本選定委員会の選定が順調に進むことを願っております。 改めまして、議事を進めさせていただくに当たり、副委員長を選出していただかなければなりませんけれども、選定委員会の条例により互選となっておりますが、いかがいたしましょうか。
委員	委員長一任でいかがでしょうか。

委員長	<p>それでは、今、委員長一任というお声がありましたので、私から指名させていただきます。よろしいでしょうか。</p>
委員	<p>(「異議なし」の声あり)</p>
委員長	<p>それでは、岡田委員に副委員長をお願いしたいと存じますが、皆様いかがでしょうか。</p>
委員	<p>(「異議なし」の声あり)</p>
委員長	<p>皆さんの御異議がないようですので、岡田委員をお願いします。 続いて、議事を進めてまいります。ここで当委員会が諮問を受けておりますその内容について、事務局から説明をお願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>(諮問書 朗読)</p>
委員長	<p>それでは、議題に入ります前に、本委員会の公開についてお諮りしたいと思います。本委員会については、公開することにより事業者のノウハウといった法人等事業情報への配慮や委員の積極的な発言が困難となる恐れがあることから非公開とさせていただきたいと思いますが、皆様いかがでしょうか。</p>
委員	<p>(「異議なし」の声あり)</p>
委員長	<p>ご異議が無いようですので、本委員会は非公開の取扱いとさせていただきます。 続いて、議題１「指定管理者候補団体の選定手続き等の情報公開について」に移りたいと思います。事務局は説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(議題１ 説明)</p>
委員長	<p>今の説明に何か御質問、御意見はございませんでしょうか。</p>
委員	<p>「２．事後に公開するもの」の申請書類についてですが、複数の団体から申請があった場合、選定されなかった団体の申請書類も公開するのでしょうか。選定された団体の申請書類については、当然公開の対象であると思いますが、選定されなかった団体の申請書類は、ノウハウ等に該当し、非公開の取扱いであるという認識ですがいかがでしょうか。</p>
委員	<p>「３．非公開とするもの」に不適格団体名（不適格団体の提出資料も含</p>

	<p>む)とありますので、申請書類も提出資料の中に含むという理解でよいか と思います。</p>
委員	<p>おっしゃるとおり、非公開かと思います。</p>
委員	<p>それでは、「選定された団体の申請書類」に修正してはいかがでしょうか。</p>
委員長	<p>では、事務局は修正をお願いします。</p>
事務局	<p>ご指摘のとおり修正いたします。</p>
委員長	<p>他にございませんか。</p> <p>ないようですので、本件はそうにさせていただいて、続いて議題2 「仕様書・募集要項等について」に移りたいと思います。事務局は説明を お願いします。</p>
事務局	<p>(議題2 説明)</p>
委員長	<p>今の説明に何か御質問、御意見はございませんでしょうか。</p>
委員	<p>評価項目についてですが、今回、定性的評価と定量的評価の割合が60 対40になっていますが、前回の指定管理者選定時の割合と、もし割合が変 わっていれば、変わった理由を説明していただけますか。</p>
事務局	<p>前回の指定管理者選定時の評価割合ですが、定性的評価が80%、定量的 評価が20%の割合でした。これは市として初めての市営住宅への指定管理 者の導入といったことから、民間事業者の持つノウハウの活用や蓄積に重 点を置いたことによるものです。</p> <p>そして、今回については、2回目の指定管理者の選定であり、住宅管理 に関する一定のノウハウも蓄積されたことから、高齢化が進む市営住宅に 対する施設管理運営の品質の向上をしてもらうこと、また第6次守口市総 合基本計画の主な取組の中に「経費等の削減に取り組むことにより、経常 収支比率の引き下げを行う」と明記されていることから、市の掲げる経費 削減目標も確保しながら、サービスの質的向上を目指すという両方の視点 により、定性的評価を60%、定量的評価を40%としました。</p>
委員長	<p>要は価格評価を重視したということですね。</p>
事務局	<p>そのとおりです。</p>

委員	仕様書の「市営住宅の家賃等に係る業務」についてですが、利用料金制度は導入しないということで、すべて市の収入になるということですが、令和３年度に指定管理者を導入して、家賃等の滞納や徴収状況はどのように改善したのかを分かる範囲でお聞きしたいです。
事務局	指定管理者を導入してからは、徴収率は90％台を保っており、導入前の市が直営で運営していたときから、数値自体は上がっております。
委員長	募集要項の中で自主事業を幾つか事例として挙げられており、また、各団地の平均年齢を見ると、かなり高齢の方々がお住まいということですが、住民の方々は買物などはどのようにされているのでしょうか。例えば、事業者が宅配サービスやコンビニ等と提携して、買物を助けてあげられるような事業も併せてやっていただけると住民の方々に楽をしていただけるのではないかなと思うのですが、その辺りの内容を募集要項に記載していただくのはいかがでしょうか。
事務局	今いただいた御意見の内容を募集要項に追記いたします。
委員	<p>委員長の意見と同じような趣旨ですが、福祉的な観点から、今、地域共生社会の実現が求められている中、募集要項の「市営住宅内のコミュニティの促進」という記載のところに、「居場所づくり」などについても追記していただきたいです。</p> <p>また、単身の高齢者というのが一番生活に課題を抱えている方々なので、そのような居住者の生活課題を発見した場合に、社会福祉協議会のコミュニティソーシャルワーカーなどの専門の相談機関につなぐというようなことも具体例に追記してもらえますでしょうか。</p>
委員	相談機関として、社会福祉協議会や地域包括センターというのを記載するのがよいですね。
事務局	今いただいた御意見の内容を募集要項に追記いたします。
委員長	<p>他にございませんか。</p> <p>ないようですので、本件はそうにさせていただいて、続いて議題３「採点方法等について」に移りたいと思います。事務局は説明をお願いします。</p>
事務局	(議題３ 説明)

委員長	今の説明に何か御質問、御意見はございませんでしょうか。
委員	応募申請が1者のみの場合、総合評価における最低点は設定されていますか。
事務局	最低点は設定しておりません。
委員	その場合、申請者の点数がものすごく低い点数であっても、1者であれば採択ということになり得るのでしょうか。
事務局	現状では採択となります。
委員	1者のみの場合の最低点を総合評価の6割くらいを目処に設定するのはどうでしょうか。やはり質を問われるということがありますし、かなり低い点数の場合に、その点数でもよいのかという議論がありますので、最低点の設定についてここで議論しておいた方がよいかと思います。
委員長	今の委員の御意見についていかがでしょうか。
委員	<p>委員がおっしゃるとおりだと思ひまして、別の部署の選定の際にも同じ議論になりまして、確か最低点を設けました。やはり質の担保という意味では必要だと思います。</p> <p>そのときは募集要項にその旨記載したと記憶していますので、市の全体の事業状況を調べていただき、そのうえで判断すればよいかと思います。</p>
委員	私も両委員と同じ意見で、やはり60点ぐらいはとっておかないと安心して任せられないなと思います。
委員長	そうですね。例えば、大学の試験でも60点以下は欠点というものもありますし。
委員	最低点について募集要項に記載するのかどうかは事務局と委員長に一任いたしますが、なぜ落選したのかの説明責任を問われるときがあるので、できれば記載しておいたほうがよいかと思います。その辺りも含めて御検討いただければと思います。
委員長	選定要件に満たない場合は、その事業者と再度協議するというようなことも含めて記載していただければと思います。
事務局	わかりました。

委員	<p>配点表についてですが、評価方針（Ⅰ）の評価項目「ⅱ利用の公平性確保」の配点が15点で、その内容が「高齢者及び障がい者等に適切な配慮がなされているか」となっているんですけども、この内容はどちらかというと「ⅲ利用者サービスの向上、利用ニーズの把握」の方が適しているのではないのでしょうか。さらに、評価方針（Ⅳ）「その他管理に際して必要な事項」の内容にも、同じく「高齢者、障がい者等に配慮を要する事項について適切な提案がなされているか」とあり、同じ内容が重複しているので、（Ⅳ）「その他管理に際して必要な事項」の方の内容は削除したほうがよいのではないのでしょうか。</p>
委員	<p>（Ⅳ）「その他管理に際して必要な事項」については、「高齢者、障がい者等に配慮を要する事項について適切な提案がなされているか」ではなく、「高齢者、障がい者等の雇用の促進に対する取組みはあるか」というのが正しい表記かなと思うので、このように修正をしたうえで、この評価項目においては、障がい者等の雇用が趣旨ですので、この内容はぜひ残していただきたいです。</p>
委員	<p>ここには「雇用」ということをしっかり書いておかないといけませんね。</p>
委員	<p>おっしゃるとおりです。</p>
委員	<p>評価項目「ⅲ利用者のサービス向上、利用ニーズの把握」の内容の「家賃の収納率向上・滞納整理に対して取組み内容が適切かつ具体的か」についても、「ⅲ利用者サービスの向上、利用ニーズの把握」ではなく、「ⅱ利用の公平性確保」の方が適切ではないのでしょうか。</p>
委員長	<p>家賃の収納率向上の内容を「ⅲ利用者のサービス向上、利用ニーズの把握」から「ⅱ利用の公平性確保」に変更すると、「ⅱ利用の公平性確保」の点数が15点から20点になりますね。そして、「ⅲ利用者のサービス向上、利用ニーズの把握」が15点になります。</p>
委員	<p>ただ、「ⅱ利用の公平性確保」の欄の「高齢者及び障がい者等に適切な配慮がなされているか」の内容は、「ⅲ利用者のサービス向上、利用ニーズの把握」のほうに入る気がします。</p>
委員長	<p>そうすると、「ⅱ利用の公平性確保」は10点で、「ⅲ利用者のサービス向上、利用ニーズの把握」が25点になりますね。</p>

委員	はい。
委員長	<p>これまでの御意見をまとめますと、評価方針（Ⅰ）の評価項目「ⅱ利用の公平性確保」の内容が、「平等利用・対応を担保する内容となっているか」の５点、「家賃の収納率向上・滞納整理に対して取組み内容が適切かつ具体的か」の５点で合計１０点。</p> <p>それから、「ⅲ利用者のサービス向上、利用ニーズの把握」の内容が、「利用者のサービス向上について取組み内容が適切かつ具体的であるか」の１０点、「望まれるサービス等の利用者の意向把握策があるか」の５点、「高齢者及び障がい者等に適切な配慮がなされているか」の１０点で、合計２５点ということですのでよろしいでしょうか。</p>
事務局	はい、そのように変更いたします。
委員	<p>大阪府に、指定管理者の募集を掲載するするポータルサイトがありまして、要はどんな指定管理施設を募集しているかというのを府のポータルサイトに掲載して、多くの事業者を集うような仕組みができているそうなので、本案件もぜひそちらにも掲載していただいて、より多くの事業者から応募してもらえるような環境を作っていただきたいと思いますと思っているんですけど、大丈夫でしょうか。</p>
事務局	はい、そちらにも掲載する予定でございます。
委員長	<p>他にございませんか。</p> <p>ないようですので、本件はそのようにさせていただきます。</p> <p>本日予定されていまして議事等につきましては全て終了いたしました。事務局、ほかに何かございませんでしょうか。</p>
事務局	<p>プレゼンテーション及びヒアリングを行っていただく、第２回の選定委員会は、１０月上旬から中旬の間に開催を予定しております。開催日につきましては、本日以降メールにて調整を行いたいと考えておりますので、委員の皆様におかれましては、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>以上でございます。</p>
委員長	<p>以上をもちまして、委員会を閉会いたします。本日はありがとうございました。</p>