

第1回 横浜市市営住宅等指定管理者選定評価委員会議事録	
日 時	令和5年5月10日（水）午前10時00分～午前12時00分
開催場所	神奈川中小企業センター13F 特別会議室
出席者	<p>1 選定委員 大江守之委員、中島礼子委員、鈴木野枝委員、富澤雅之委員</p> <p>2 事務局 大友部長、小野課長、小林課長、石橋係長、久保係長、佐々木係長、中嶋係長、永田係長、廣沢係長、鈴木職員、端坂職員</p>
欠席者	なし
開催形態	非公開
議 題	<p>1 公募要項について</p> <p>2 評価項目・審査方法について</p> <p>3 今後のスケジュールについて</p> <p>4 今後の委員会の公開・非公開について</p>
決定事項	<p>1 公募要項の指摘事項を修正し、委員と調整のうえ決定とする。</p> <p>2 第2回、第3会員の委員会を非公開とする</p>
議 事	<p>1 公募要項について</p> <p>課 長：公募要項について、資料（2）をもとに説明。</p> <p>委 員：公募要項、評価項目のすべてを応募者へお渡しするのですか。</p> <p>課 長：応募者には、公募要項のみをお渡しします。</p> <p>委 員：最低評価基準は6割となっているが、応募者は詳細の評価基準がわからないので、結果として5割にしか満たしていない応募者が応募する可能性があるのでしょうか。</p> <p>課 長：可能性はあります。</p> <p>委 員：応募する段階で基本的には満たせる基準なのかどうか事業者は認識できるのでしょうか。</p> <p>課 長：公募要項に沿った計画を立てられれば、基本的に6割は満たせると認識しています。</p> <p>委 員：新たに共益費の徴収制度を導入するとのことだが、事前に応募者への説明はされるのでしょうか。</p> <p>課 長：現行の事業者には、既に制度について説明しています。合わせて6月の応募説明会で説明させていただく予定です。</p> <p>委 員：応募者が提出する資料は、ある程度評価項目に沿って記載していただくので、応募者はどのような項目が評価されるかはわかった上で応募されるということで良いのでしょうか。</p> <p>課 長：そのとおりです。</p> <p>委 員：新たに導入される共益費の徴収制度は、全ての住宅に導入するのでしょうか、導入を希望する住宅のみ導入するのでしょうか。</p>

課 長：全ての直接建設型の住宅に案内のうえ、希望する住宅のみで導入します。

委 員：住宅によって、費用負担の差があるのでしょうか。

課 長：選択するメニューによって住宅ごとに金額は異なります。

委 員：大きな修正点はないということで良いのでしょうか。

各委員：異議なし。

2 評価項目について

課 長：資料(3)～(7)に沿って説明。

委 員：管理運営委員会について、ご説明いただけますか。

課 長：市営住宅では、共同生活を送るために必要な活動を行うため、入居者のみなさんで自治的な管理運営委員会が組織されています。市営住宅の入居者は、管理運営委員会の構成員となっています。

委 員：管理運営委員会の運営については、横浜市が先駆的におこなっているものなのでしょうか。他都市もおこなっているのでしょうか。

課 長：管理運営委員会と同じ機能は、他都市でも行われています。多くは、自治会組織における機能と兼ねられています。しかし自治会は任意加入組織で、管理運営委員会は、基本的には全員加入を原則としているもので、横浜市では、この組織を運営してもらっています。

委 員：事業計画書に書いていることについて、実施されているかの確認はできるのでしょうか。

課 長：事業計画書に記載のあることは、実現されると考えて評価していただければと思います。例えば、管理事務所の配置の考え方の項目の利便性で事業計画書に記載されていれば、現時点では事務所は設置されていなくても実現されると考えていただければと思います。将来、事業計画書に書いてあることが実施されていない場合は、横浜市で指導させていただきます。

委 員：高齢者や障害者への配慮の項目等は、事業計画書に記載があるという認識でいいのでしょうか。

課 長：基本的には、記載されていると考えて良いと考えます。

委 員：新規参入への障壁がないようにしないといけないと考えています。実際の取り組みの実績がある場合は、より説得力は増します。実現性について疑義がある場合は、事務局へ確認していただければと思います。

委 員：財務の健全性に係る計画書の記載内容は、事業者ごとに記載内容が異なる場合があるのではないのでしょうか。事業者の経営内容としての金額でなく、本指定管理業務に係る部分のみの金額で書かれることがないようにしなければいけません。

課 長：記載内容は統一されるように、説明会で案内させていただきます。

委員：新規参入の事業者にとっては、管理実績でかなり差がついてしまうのではないのでしょうか。

課長：経験不足により5年間において業務上の大きな問題が生じることは避けることが必要で、ある程度の管理の実績は、必要と考えています。

委員：採点基準について、高い評価と低い評価との中間の評価と考えられる場合は、配点にない点数で採点することができるのでしょうか。

課長：採点基準の配点とおりに採点していただければと思います。

委員：5年間の長期の管理にわたるので、物価上昇の影響は避けられないと考えます。評価基準のおりに行うと無理が生じる可能性があります。社会情勢と採点基準に乖離が出てきているのではないのでしょうか。

課長：事業計画書では、現時点での計画を立てていただいて提出していただくが、社会情勢は加味させていただきます。

委員：同じ社会情勢でA社とB社で差がある場合は、コスト縮減について合理的な行動によって縮減できているのかを確認しましょう。

委員：適正な応募価格の設定の項目で、人件費を上げて、サービスを上昇する場合は、総合的に評価するという認識でよいのでしょうか。人件費削減してサービスが悪くならないように考慮されているということでしょうか。

課長：おっしゃる通りです。

委員：事業計画書の設問について枚数の上限は設ける予定はあるのでしょうか。

課長：プレゼンテーションは時間の制限を設ける予定ですが、設問については設けないと考えています。

委員：事業計画書の表紙には、1設問1ページと記載があるが、文字サイズの記載や最大ページ数等の記載があっても良いかと思います。

委員：提出された資料を審査する際に、仮採点・プレゼンテーションはどこの事業者かはわからないようになっているのでしょうか。

課長：ブラインド化をさせていただきますので、事業者は、わからないようになります。

委員：事業計画書の表紙に記載の方法を記載することについては、確認をお願いします。その他は良いのでしょうか。

各委員：異議なし。

3 今後のスケジュールについて

課長：今後のスケジュールについて、資料(8)をもとに説明。

委員：委員への資料送付はいつ頃でしょうか。

課長：7月中旬を予定しています。

委員：仮採点結果をまとめて第2回委員会までに事務局へお渡しすると

	<p>いうことでよろしいでしょうか。</p> <p>課 長：おっしゃる通りです。</p> <p>委 員：事務局から説明がありましたが、今後のスケジュールについては事務局案で良いでしょうか。</p> <p>各委員：異議なし。</p> <p>4 今後の委員会の公開・非公開について</p> <p>課 長：今後の委員会の公開・非公開について、資料(9)をもとに説明。</p> <p>委 員：事務局から説明がありましたが、第2回委員会、第3回委員会ともに、非公開とすることで良いでしょうか。</p> <p>各委員：異議なし。</p>
<p>資 料</p> <p>・</p> <p>特記事項</p>	<p>1 資料</p> <p>(1) 選定評価委員会の設置について</p> <p>(2) 公募要項 (案)</p> <p>(3) 評価項目 (案)</p> <p>(4) 採点の基準 (案)</p> <p>(5) 事業計画書 (案)</p> <p>(6) 事業計画書とりまとめ表 (案)</p> <p>(7) 採点表 (案)</p> <p>(8) 第2回・第3回委員会スケジュール案</p> <p>(9) 会議の公開・非公開について</p> <p>2 特記事項</p> <p>(1) 次回は、8月22日(火)に開催予定。開催場所については、神奈川中小企業センターを予定しています。</p> <p>(2) 会議録は、建築局ホームページで公表します。</p>

第1回 横浜市市営住宅等指定管理者選定評価委員会

令和5年5月10日(水)

午前10時から

神奈川中小企業センタービル 13階

特別会議室 A

次 第

1 はじめに

- (1) 建築局住宅部長あいさつ
- (2) 事務局紹介

2 議 題

- (1) 公募要項について(資料1)
- (2) 評価項目・審査方法について(資料2)
- (3) 今後のスケジュールについて(資料3)
- (4) 今後の委員会の公開・非公開について(資料4)

配布資料

- (1) 次第
- (2) 公募要項について(資料1)
- (3) 評価項目・審査方法について(資料2)
- (4) 今後のスケジュールについて(資料3)
- (5) 今後の委員会の公開・非公開について(資料4)