第１回県営住宅等指定管理者選定委員会

１　日　時　　平成30年７月24日（火）　13：30～15：50

２　場　所　　エスポワールいわて　１階　イベントホール

３　出席者

　（選定委員：６名）

　小山田委員、高橋委員、土岐委員、吉田委員、南幅委員、遠藤委員

　（事務局：５名）

　　建築住宅課　伊藤総括課長、小野寺住宅課長、高橋主任主査、山﨑主任、小原技師

４　委員長等の選任

　　委員の互選により、土岐委員が委員長に就任

　　委員長職務代理者に、高橋委員を指名

５　議事

〔事務局〕

開会あいさつ　～　資料名簿順により委員紹介　～　配布資料確認　～　委員長等選出

〔議長（土岐委員）〕

改めまして皆様こんにちは。

僭越ながらご指名でございますので、よろしくお願いします。他にふさわしい方がいらっしゃるのではないかと思いますが、私が10年前も５年前も委員をさせていただいたということで選任いただいたものかと思います。

また、新たな気持ちで務めさせていただきますので、皆様どうぞよろしくお願いいたします。

まず、県営住宅等の施設概要、指定管理者制度及び指定管理運営状況について、事務局から説明願います。

〔事務局（高橋主任主査）〕

施設概要、指定管理者制度、指定管理運営状況について資料により説明

〔議長（土岐委員）〕

ありがとうございました。

ただいまの事務局の説明につきまして、ご質問等なにかございますか。

皆さんが出しやすいように私からひとつ質問をします。

資料の１ページ目の２設置状況等の表の入居率ですが、これだけをみると、現在は87.58％という入居率であることが分かるのですが、５年前は93.6％でした。その間になんでこんなに下がってしまったのかと思うのですが、あるいは災害公営住宅の入居率が悪いのかなと見ると決してそういうことでもないようです。

むしろ、既存の災害以外の盛岡、奥州、一関、大船渡の住宅の入居率が下がっているように見受けられますがこの辺について、なんでそうなったのか教えていただけますか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

入居率でございますけれども、施設が古くなってきますとどうしても人気が下がるという状況があります。

また、立地についても街中に近いところは人気がありますが、街中から離れたところは人気がないという状況があり、そのようなことが要因かと思われます。

〔議長（土岐委員）〕

なるほど承知しました。

どんな細かいところでも結構です。小山田委員いかがでしょうか。

〔小山田委員〕

　では、この４ページの方ですが、今と同じように特定公共賃貸住宅も随分入居率が低いという感じを受けますが、これについて教えていただければと思います。

〔事務局（高橋主任主査）〕

特定公共賃貸住宅でございますが、盛岡の住宅だけは盛岡駅西口に立地しておりまして、県営住宅とは別の敷地にありますが、花巻、北上の特定公共賃貸住宅は、低額所得者を対象とした県営住宅と同じ敷地内にありまして、建物も県営住宅と同じような内容になっております。

同じような施設なのに家賃が高いということで割高感があるのではないかと考えています。

収入超過者や高額所得者の方には、こちらに移ってはどうですかとご紹介もしておりますが、なかなか入居が進まないという状況になっています。

〔議長（土岐委員）〕

５年前65.3％だったのですが、盛岡は87.5％で下落率が大きいと思います。

今の割高感というところに設定の仕方について、今日の本題ではないかもしれませんが、県としてもっと住宅の有効活用をしていただくことをご検討していただければと思います。

高橋委員いかがですか。

〔高橋委員〕

要望などに対する対応状況についてですが、14ページの評価シートの業務内容の中に苦情・要望への対応というのが入っていますが、今回指定管理者を選定するにあたり、要望などに対する責任範囲について、どの程度の対応をすることが期待されているものでしょうか。

この内容を見ますと一般的な住民トラブルというものが書かれていると思います。これは、通常の施設の不具合などとは違うものかと思いますが、これらに関してもある程度対応することを期待されているのであれば、どの程度の対応をするものでしょうか。私が想定していたものより一般的な住民トラブルが多いと思いました。

〔事務局（高橋主任主査）〕

　指定管理者にお願いする要望等の対応についてですが、募集要項の25ページに管理業務概要がございますので、御覧いただければと思います。

苦情・要望対応については、県と指定管理者の双方が行うことになります。

　詳しい内容については、29ページの下の方からでございますが、まず、最初の受付は指定管理者にしていただきます。また、県に直接苦情・要望が寄せられた場合は県も当然対応します。

　過去に類似案件がないとか、対応方法の判断がつきかねるという場合は、県に協議をいただき、対応方法を検討することで指定管理者の業務としてお願いする予定でございます。

〔高橋委員〕

私がお伺いした趣旨は、ここにあるような多様な事に対応できるということが指定管理者に期待されている部分であるとすれば、それなりの人的な用意などがなければいけないということになってきますので、管理者に立候補する者が必ずしもそういうことを備えていないことが想定される場合もあるので、どうなっているのかについて興味をもってお聞きしました。

〔吉田委員〕

指定管理者が現在の指定管理者に決まった経緯、何社から応募があって、現在の指定管理者が行うことになったのか教えていただきたいと思います。

また、現在の指定管理者は５年間やっているが、前もそうだったのかについてお伺いしたいと思います。

２点目は、高橋委員もおっしゃっていましたが、いろいろな業務への状況でいうと15ページ以降の評価指標がありますが、これは県の誰が評価をしているのか。みんなで話し合ってやるのか、幹部が見てこうだということなのか、ある程度指定管理者が言ってくることに対して、資料を見て、まあいいだろうということになるのかについて伺いたいと思います。

最後に、23ページの災害公営住宅ですと被災された方が入って、なかなか慣れない土地から来て、住んで、ということで私たち生協とか消費者団体はコミュニティを作ることに対して支援を行っていますが、ボランティアが入ってやる場合、指定管理者との関係で、快く間に立ってやっていただいているのか、排除するような官僚的なやり方をしていないのかについて、関心としてはあったので、コミュニティ支援について、どのようにされているのかお伺いしたいと思います。

〔事務局（高橋主任主査）〕

まず、応募者数ですが、前期については二者から応募がございました。現在の指定管理者は、第１期から指定管理をしていただいています。

評価の方法ですが、所属によっては、評価委員会などを立ち上げ、評価をしている場合もありますが、県営住宅等については、評価委員会を設置しておりませんで、当課で評価をしています。

Ａにつきましては、県が求めている水準以上のものをやっていただいているという判断でございますので、主に自主事業として水準以上のことをしていただいていることに対して評価しております。

災害公営住宅のコミュニティ形成支援についてですが、平成28年度から災害公営住宅の入居者を対象としたコミュニティ入居者情報を指定管理者業務とは別に委託して実施しています。

入居者情報の把握など指定管理業務と密接な関わりがありますので、こちらも現在の指定管理者に委託をしております。

交流会、相談会の実施や、コミュニティ形成支援員を配置し、自治会設立等の相談や入居に関するルールなどの相談などを受け付けて対応しています。

〔吉田委員〕

人数が増えて33人で行っているのでしょうか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

そうです。

平成18年度から指定管理者制度を導入しており、その際、11名で業務がこなせるということで積算をしています。

その後、災害公営住宅が増えましたので、増えた分の予算を増額しています。

〔南幅委員〕

33人というのは県が指定した人数ですか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

県が何人という指定はしてございません。現在の指定管理者さんは、釜石市とか大槌町の市町の指定管理も行っており、33人で兼務をしているという状況です。

〔南幅委員〕

管理費用の積算は33人で行っているのでしょうか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

平成18年度に指定管理制度に移行する際、その当時の事務量で11人という人数を出し、そこから戸当たり単価を求め、その後災害公営住宅の増加分を戸当たり単価を乗じて積算していますので、33人ということで積算しているものではございません。

〔南幅委員〕

　３ページの６の家賃収納状況が90％という微妙な数字になっていますが、７の滞納対策は全て県が行っているものでしょうか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

　７の（３）が指定管理者が行っている滞納対策で、指定管理者が雇用している納入指導員が２ヶ月以上の滞納者を対象に臨戸訪問を行っています。

　それ以外については、県が行っている対策となります。

〔遠藤委員〕

　２ページで御説明があった入居者の定期募集について、応募倍率が２倍から３倍になっている一方で、１ページの入居率が80％、75％ということになっていますが、補修などをしている場合を除き、空いているものは全て定期募集をしているものでしょうか。

　応募倍率が非常に高いのですが、説明にもあったように人気がないところは、応募がなくて、人気があるところはもっと倍率が高くなっているということでしょうか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

空いていれば募集をしますが、募集しないものとしては、みなし仮設住宅となっているものや、雇い止め対策用住戸や建替えのため計画的に空けているところがございます。

応募倍率ですが、人気の高いところで申しますと盛岡市の仙北アパートの倍率が高くなっており、23.5倍となっております。

次に高いのが青山アパートで14倍となっております。

低いところですと、金ケ崎町の羽沢アパートが５戸の募集に対し、１戸の応募で0.2倍となっています。

〔遠藤委員〕

　人気のないところがなかなか埋まらない。一方で人気のある街中に近いところは募集倍率が高く、まだまだ需要があるという状況ととらえていいでしょうか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

　はい、そのような状況です。

〔議長（土岐委員）〕

　一巡させていただきましたが、よろしいでしょうか。

この後でも今までのところについてご質問いただいたり、あるいはご意見をいただいてもよろしいかと思います。

次に募集要項について、事務局から説明をお願いします。

〔事務局（高橋主任主査）〕

募集要項について資料により説明

〔議長（土岐委員）〕

　どうもありがとうございます。

　募集要項の２ページをご覧いただきたいと思います。下の方に業務の範囲があります。入居率の向上までやりたいと募集者がおっしゃった場合、県は受けるのでしょうか。

　また、６ページの真ん中に委員への不正の接触ということがございます。

　以前、県以外の審査会のプレゼンテーションの場で、プレゼンテーションが終わった後に、その場で応募者から名刺交換を求められ、非常に戸惑った覚えがあります。

　県で行う審査会ではそのような経験はありませんが、同様の状況がおこらないようにしていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

〔事務局〕

　県が想定している募集要項では入居率の向上まで求めておりませんが、提案者の自主事業として提案いただくことは大歓迎ですので、そのような提案があれば是非お願いしたいと考えています。

〔議長（土岐委員）〕

　分かりました。小山田委員お願いします。

〔小山田委員〕

　募集要項の30ページに甲種防火管理者の資格を有するものとありますが、４ページの申請資格の（５）の中には1級又は２級建築士の資格者ということで、甲種防火管理者の資格については明記していません。それは問題ないでしょうか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

　現在、指定管理者が防火管理者となっておりますのが、盛岡と沿岸になります。その他については、各広域振興局の土木部の管理課長が防火管理者になっており、人事異動などで４月に着任し、直近の講習を受けて防火管理者の資格を取得することで許されておりますので、指定管理の場合もそれで問題がないと考えています。

〔高橋委員〕

　８ページの内容については、今の時点で話題にしていいものでしょうか。それともまた改めてということになりますか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

　お示ししているのは事務局案でございまして、まさにご審議いただきたい内容でございます。

　御意見などがあればお伺いしたいと存じます。

〔高橋委員〕

　経営基盤が安定しているというのは財務状況ということを想定しているのでしょうか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

　そうです。

〔高橋委員〕

あるいは、社会的な使命への対応については、団体としてより相応しいかという書き方をしているので、その団体の社会的信用、日ごろの公共性に関する信用に近いような印象を受けるのですがそのような内容を聞いているのか。それとも今回出される内容にこのような形で地域に対して貢献するということが現に書かれているというようなことを想定しているのか。どちらでしょうか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

　どちらということにはなるかと思いますが、基本的には受けていただくということにふさわしい団体かということが主たるものになるかと思います。

〔高橋委員〕

　ふさわしい団体ということは、どちらかというと前者ですね。日ごろから世の中で信用を受けているような活動実績があるか。今回の提案内容とは切り離して、通常の活動内容について信頼がおけるものであるかということに近いのかと思います。

〔事務局（小野寺住宅課長）〕

　81ページの県営住宅等事業計画書の８に法人等による社会貢献活動や環境に配慮した取り組みなどをご記入いただくことになっておりまして、その団体全体でどのようなことをされているか。ひいてはそれが入居者のために繋がると考え方でおりますのでその視点で書いていただくものと考えております。

〔高橋委員〕

　信用できるので４点か５点なのか、今のような話を重視していくと、提案が多ければ評価されるけれども、提案がない場合は評価されないのかというのが、想定要求されていることがどこまでかということに興味があります。

〔吉田委員〕

　募集要項のどこというものではないのですが、なかなかこれだけの膨大な基準がある中では応募者が少ないんだろうなと予想したら、やはり二者しかないということで、人を管理したりする業務なので、経験値が高い方が入居者にとってもいい団体になるんでしょうから、前回選ばれたところが、次も選ばれるような気がしますが、馴合いになってしまうというデメリットもあろうかと思います。

　馴合いが駄目と言い切るわけではないのですが、どのような施策をすることにより馴合いになることを防ごうとしているのか伺いたいと思います。

〔事務局（伊藤総括課長）〕

　お話がありましたとおり、確かに経験値で評価される部分というのは当然、あるかと思います。

県営住宅の指定管理を行っている団体の他、県内でも県営以外の市町村の公営住宅の指定管理を行っている業者さんが他にもあるものかと思います。それは市町村での実績を踏まえて、県営住宅の管理を今後していく中で生かしていくということが当然あると思いますので、当方としてもこれまでの県営住宅としての実績だけを評価して、やるわけでもございませんし、応募の中でそのようなことも含めて行っていくものと思いますので、ご心配いただいている馴合いという部分は必ずしも当たらないのかなと考えます。

むしろ県以外での実績等を踏まえた提案をいただくことで、入居者にとってどのようなサービスが提供できるのか、あるいは先ほども話があったコミュニティの部分でもどういったことができるのかなどきちんと評価していければと考えています。

〔南幅委員〕

　資料編の計画修繕と緊急修繕について、１戸あたりですと大したことがないのかもしれませんが、計画修繕は契約する期間はどの程度になるのでしょうか。契約は個別に行うのでしょうか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

　計画修繕の平成29年度の全体額は１億８千万となっております。契約は個別に行い、契約期間についてはそれぞれです。計画修繕は件数的にはそれほど多くありません。件数が一番多いのは緊急修繕ですが、１件あたりの額も大きくなく、緊急を要するということで随意契約が多くなります。

〔南幅委員〕

入札案件がそれほど多くなく、１件あたりの額も大きくないということであれば良いのですが，そうでないと（になると）、コンプライアンスの方が重要になってくるのではないでしょうか。業者さんとの馴合いのことが心配になってきます。

〔遠藤委員〕

　先ほど高橋委員からもご質問のあった８ページの選定基準に関してですが、本日の日程としては募集要項の内容について、委員の了解を得て、８月１日から募集を開始したいと趣旨かと思います。

そこで選定基準をお示しすることになりますが、具体的に細かい内容がいろいろと解釈もあるでしょうが、これで提案してくるからには配点と、どういったところをポイントに申請書に書き込めばいいのかというところをはっきりさせてあげなければいけないかと思います。

ひとつ訂正してほしいのは、配点が20点満点、25点までありますよね。

採点基準を下に示していますが、15点満点までしかないのですが、20点、25点も示すことになりますね。

15点というのは逆にありませんから。

また、内容について、例えば20点満点のサービス向上策、利用者のニーズを把握し、新たな視点によりサービスを向上させる提案がなされているか。この辺とかが提案者のＰＲしたい部分であれば、20点配点重みを付けていますよ。支出計画でも重みを付けていますよ。というのが申請書をみる時に、私たちが次の委員会とか、あるいは配布された資料をもって評価する時の尺度的なものがないとそれぞれがいろいろばらばらの考えを持って、それで分野が違うからいいわけですね。20点というのはどういったもの、例えばサービス向上策の数がいっぱいあればいいのか、それをどう評価するのかなど、何か物差し的なものを要項には必要ないかもしれませんが、委員会できちんと評価するためには、皆さんが共通の物差しをもって、また、それぞれの分野で評価するための手持ち資料がほしいので、意見として事務局にお願いしたいと思います。そうするとその解釈として社会的使命への対応の部分も、どういった時にどう考える。

もし、事務局からの物差しが疑問だというのであれば、一回話し合って変えればいいのですよね。それで納得した上で評価してあげるべきかと思いますので、そこを事務局にこれを評価するに当たっての目安となるものを作っていただくことをお願いしたいと思います。

〔高橋委員〕

私が質問したことを発展させていただき、私もそういう趣旨だったのですけれども、先ほど社会的使命への対応のところの項目を例にとってお話したのですが、そこにしてもサービス向上策にしても、非常に単純な言い方をするとある意味で安定性とか堅実に求められているものに達している的なものを求めているのか、それともかなり新しい提案がたくさん書かれているみたいなことを重視するのかなど、特段新しい内容は書かれていないけど安定した堅実な提案内容である場合20点満点で何点なのかとか、一方では新しい内容が書かれているという時に同等だと考えるのか。堅実な提案内容であれば15点であるとか、それ以上は何か新規のものが必要だと考えるのかなど、そこらへんがいろいろ考え方があるところだと思うので、先ほど私が挙げた５点の項目については、どちらにしろ大した差がつかないと思うのですが、遠藤委員が挙げた20点についてはかなり幅が出てくるので、そこら辺の目安が具体化されていると、我々の質的な意味での解釈がばらけるのは専門性が違うのでいいと思うのですが、配点自体の解釈の話になると心配があるので、遠藤委員の意見に賛成です。

〔議長（土岐委員）〕

８ページの上半分の表に関して、内容欄のところに基準が示されているのですが、この部分を、もっとかみ砕いたり、例示などを事務局から可能な限り出せませんか、ということですよね。

〔高橋委員〕

必ずしも公開するということではなくて我々のコンセンサスとして目安があればいいなというものです。

〔議長（土岐委員）〕

審査する立場からするとそういうものがあれば、確かに助かりますよね。審査の甘辛やばらつきが減るというメリットが非常に大きいと思いますが、いかがですか。

〔事務局（伊藤総括課長）〕

確かにそれぞれの専門的な部分での違いがあるにしても、評価基準的な部分、例えば新たな提案であれば、提案がいくつくらいあって、確実性であれば、どこかでの実績がちゃんと書かれているとかそういったことで評価ができることになるかと思いますので、評価的な目安になるものとしてかみ砕いた内容で例示的なものを含める形でお示しするというのは可能かと思います。

その辺のところをまとめさせていただきまして、委員会を開くということは難しいかもしれませんが、こちらの方の考えをお示しした上で御意見等頂ければと思いますのでよろしくお願いいたします。

〔小山田委員〕

先ほどの御説明の中で71ページから申請書がありますが、これが事前に委員に送付され、それに基づいて、今お話しいたただいていた８ページの採点を各自やってくるということになるわけですよね。

そうなると、やはり今みたいな話がなければとても難しいと思いますので、よろしくお願いします。

〔議長（土岐委員）〕

ありがとうございました。そうですね。申請者の方は、一所懸命ですので、少しでも分量を多く書いてこられる傾向にあります。これに対して評価をしていくのはそれなりに負荷がかかりますので、評価基準が少しでも具体化される方が望ましいです。今日の委員会の中で審査方法等についてのご意見がこれ以上出なくても、後から皆さんから何かご意見が提示された場合は、できる限り対応いただければと思います。

まだ、言い足りないというところはないでしょうか。

議事の（２）については終了させていただきますが、今までの説明で確認したいことや、全然違う観点でのお話でも結構ですが、ありませんでしょうか。

今回、現在の指定管理者だけしか申し込んできませんでしたと言うときはどうなるのでしょうか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

一者だけの応募であってもプレゼンテーションを行って、ふさわしい者であるか審査をしていただきたいと考えています。

〔委員長〕

　そうしますとその一者さんに対してもプレゼンテーションの場面で、もっとこうしていただきたいとか意見を言える場面があるわけですね。

　また、点数の甘辛ですとか捉え方の違いなどが出るかと思いますが、審査会内のすり合わせなど、点数の意見の出しあいの場も設けていただくのですね。

〔事務局（高橋主任主査）〕

　事前に資料を送付して各委員さんに事前採点をいただくわけですが、プレゼンテーション後に再採点を行っていただきます。

　その結果について、審査会で審議をいただく予定です。

　その内容について必要に応じて調整等していただくものと考えています。

〔高橋委員〕

　今の調整というのは、それぞれが再採点するのですが、他の委員がつけた評価に対して意見を言うということがあるのでしょうか。自分で書類を見て採点をして、プレゼンテーションを見て変える、他の委員の評価を見たりして変えるということはあると思いますが、複数の人が点数をつけて合算する場合、それぞれの委員の評価は評価であって、調整の機会をつくるという考え方もあると思いますが、今の調整というのは、委員同士でその評価の付け方はという意見を言い合ったりするのでしょうか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

　先ほどの説明は訂正させていただきます。委員同士で評価の付け方に対し意見を言うということはございません。失礼いたしました。

〔議長（土岐委員）〕

　議事３点に関しましての御意見を頂戴しました。何しろこれだけの金額が動くコンペということになりますし、県民サービスの向上の観点からもかなり責任感のある審査が求められているということを、ひしひしと今日の御説明や質疑を通じて感じております。

〔遠藤委員〕

１点よろしいでしょうか。

今日はこれで要項を固めるということですが気になった点がありますので、皆さんにお諮りしたいと思います。

８ページの選定基準等と75ページから様式第５号県営住宅等事業計画書が対になっていないといまひとつピンと来ないのかなと思います。

「業務運営の考え方」は８ページにしっかりありますし、「法令の遵守」もあります。「業務の実施体制」もあります。「３管理業務の実施方針」などもあります。「４維持修繕及び保守点検業務の実施方針」もあります。「クレーム処理体制」とは書いていませんが、「入居者等からの苦情要望に対する方針」を書いてもらうことにより、クレーム処理体制の分をどう考えているかが分かります。「６情報管理」が評価基準ですと「エその他情報管理体制」になります。

「７収支計画の妥当性」が８ページの「イ支出計画の妥当性」に該当すると思います。

「社会的使命の対応」が81ページの８、その次の「９その他」ですが、「入居者サービスの向上につながる独自の提案があれば記入して下さい。」が括弧書きで全くその他扱いになっているのです。

サービス向上策が20点満点となっているのであれば、はっきり項目として書いてあげてはどうかと思います。

順番については事務局に任せたいと思いますが、この評価基準でこの評価項目の順番になっていればすごくすっきりするかと思います。

ここは事務局に任せて整理させたいと思いますが、その点委員の皆さんにご了解いただければと思います。よろしいでしょうか。

整理して要項発出前に皆さんにお知らせする形で了解をいただければと思います。

〔議長（土岐委員）〕

　８ページと75ページ以降の整合性のご指摘ですね。表現上どことどこを対比するということに関して、事務局でお願いできますでしょうか。

〔事務局（高橋主任主査）〕

　承知しました。

〔議長（土岐委員）〕

そういうことで、今日議事３点について、ご協力をいただきまして、皆さんありがとうございました。次は事務局に進行をお願いします。

〔事務局（小野寺住宅課長）〕

会議次第６のその他に入らせていただきます。

事務局から次回選定委員会の予定等についてご説明します。

〔事務局（高橋主任主査）〕

　スケジュールについて説明。

第２回選定委員会の日程については改めてご相談させていただきたいと考えておりますが、現在のところ10月１日～５日又は10月16日～10月26日の間で委員の皆様のご都合のいい日をお伺いして設定をさせていただきたいと考えています。よろしくお願いいたします。

〔事務局（小野寺住宅課長）〕

　長時間にわたりご審議いただきありがとうございます。

　本日頂戴いたしました計画書と採点基準の整合性については、事務局で責任をもってさせていただきます。

また、評価する基準の目安につきましても策定いたしまして皆様に事前に周知させていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

以上を持ちまして第１回県営住宅等指定管理者選定委員会を閉会いたします。

ありがとうございました。