

箕面市営住宅等指定管理者選定会議 議事概要

1. 会議の開催状況

(1)開催日時 令和6年1月31日(水) 午後3時～午後4時

(2)開催場所 箕面市役所 本館6階 第3会議室

(3)出席者

構成員 松政 秀史 (みどりまちづくり部長)、村田 尚記 (総務部長)

北村 清 (健康福祉部長)、徳尾野 徹 (大阪市立大学准教授)

柳原 健治 (公認会計士・税理士)

事務局 みどりまちづくり部 営繕室

2. 議事概要

(1)審査対象施設及びスケジュール等について

(対象施設) 市営住宅10団地、管理戸数392戸及び駐車場等の共同施設
(スケジュール)

- ・公募に対し1社の応募があり、本日の選定会議を開催
- ・令和6年第1回市議会定例会に「指定管理者の指定の件」の議案を提出
- ・議決後、3ヶ月の延長期間を経て、令和6年7月1日から指定管理業務を開始

(2)審査基準について

- ・提案金額に関する評価(100点)
 - ・団体そのもの・施設共通管理事項に関する評価(定量的評価 100点)
 - ・提案内容に関する評価(定性的評価 100点)
- 合計、3項目300点で採点する。

(3)提案内容の説明(プレゼンテーション)における主な質疑について

応募者からのプレゼンテーションの後、質疑応答を行った。

【日本管財(株)】

- ・調定額は、現年度の家賃額であるため、過年度分の家賃の支払いがあった場合は、収入額は100%を超えることとなる。
- ・営業時間は、現状どおりと考えている。
- ・家賃収納に関し、現指定管理業務初年度の徴収はよくなかったが、夜間訪問を2回に増やすなど努力した。
- ・滞納者の事情も聞いたうえで、その方に最適な、例えば分納などで、徴収率をあげる努力はしている。
- ・業務内容に応じ、市内業者を活用している。
- ・行方不明者の対応事例はないが、徘徊などがあった場合は、家族の方や保証人

に対して相談している。

- ・入居者とのトラブルは、修繕はすべて指定管理ですよう言われて揉めたことはある。
- ・時間外の対応は、管理センター長が 20 分くらいで現場に到着する。これまでに、夜中に出たことは 5～6 回くらいある。
- ・徴収率向上のため、口座振替を勧め 60～70%は口座振替にしてもらっている。口座振替の案内は、新規入居者全員にしている。

(4) 構成員の意見等

なし

3. 選定理由

選定会議の結果を踏まえ、日本管財株式会社を指定管理者候補者として選定します。