

## 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 平成30年11月14日(水) 午前9時～午前10時55分

(2)開催場所 箕面市役所 本館3階 委員会室

(3)出席者

構成員 肥爪慶一郎(みどりまちづくり部長)、中井 正明(総務部長)  
大橋 修二(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副部長 藤田 豊

同 営繕課長 井手本 晃、同 参事 岡本 和美

### 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12団地、管理戸数426戸及び駐車場等の共同施設  
(スケジュール)

- ・公募に対し2社の応募があり、本日の選定会議を開催
- ・12月議会に「指定管理者の指定の件」の議案を提出
- ・議決後、翌年1月から準備期間、4月1日から次期指定管理期間を開始

(2)審査基準について

- ・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)
  - ・提案金額に関する評価(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)】

- ・高齢者の巡回や生活支援サービスの提案は、市営住宅入居者のほかNPO団体への委託等で対象者は広がり、地域活性にもなる。
- ・地域との関係では、府営住宅の指定管理で包括支援センターの圏域会議等に参加した実績もあり、箕面市でも同様に普段から顔なじみになることで相談しやすい関係づくりを積極的に進めていく。
- ・単身入居者にはオートメッセージによる安否確認サービスを無償で実施する。
- ・家賃の滞納対策は、毎月1回市の担当者と収納会議を行い、個別のケースの状況確認を行う。市に対して法的措置の助言もする。強化月間には夜間訪問を実施する。
- ・市内企業との連携については、メーカーや専門業者による作業が必要となる業

務以外はすべて市内事業者への発注を推進する。

- ・高齢者に特化した提案以外では、周辺地域も対象にした子育てサロンの開催や、高層階の若い世代向けの間取り改修、看護学生の誘致等を提案している。

#### 【(株)東急コミュニティー】

- ・入居者コミュニティー形成支援では、他自治体で祭イベントの開催実績、箕面市では2住宅で認知症の講習会を実施した。日常生活圏域への貢献は、住宅利用者組合、自治会、包括支援センター等の地域資源との連携を継続する。
- ・入居者等からのオンコール対応は、修繕が主目的だが、現状も身体の不調等にも対応している。今後、逆発信で単身高齢者へのコール等は考えられる。
- ・滞納から生活状況を把握した場合の市との連携は、生活困窮者自立支援相談員と連携し、減免や分納誓約の相談により対応する。
- ・市内企業との連携については、市内業者への外注は現状80%程度であり、提案の50%以上は可能である。
- ・災害時の協力体制は情報収集班のほか物資提供や人的支援も実施する。6月の地震の際も建築士5名を応援要請し、発災後3日で全市営住宅の点検を行った。
- ・住宅困窮者対策として、市営住宅の落選者に不動産業者の紹介、仲介等のサポートを実施した。今後も、丁寧に対応したい。

#### (4) 構成員の主な意見等について

- ・両者とも、公営賃貸住宅の管理実績は豊富で、これまでに培った業務ノウハウや専門知識を活かして、公平公正な住宅管理に取り組む企業環境を有している。
- ・入居者の利便性やコミュニティー形成、地域との連携等による安心安全な居住の確保にそれぞれ配慮している。
- ・品質マネジメントの考え方では、社内規程での法令遵守の姿勢と、積極的な国際基準の取得とで、企業としての考え方の違いがある。
- ・自主事業について、一方は現状の管理を踏まえた現実的な提案、もう一方は多岐にわたる興味深い提案をしている。

#### 3. 選定結果について

応募書類、プレゼンテーション、ヒアリングに基づき評価した結果、評価点数は次のとおりとなった。(300点満点)

- ・日本管財株式会社 225.95点  
(定量的評価92点、定性的評価83.4点、提案金額評価50.55点)
- ・株式会社東急コミュニティー 210.45点  
(定量的評価80点、定性的評価81点、提案金額評価49.45点)

上記の採点結果を踏まえ、日本管財株式会社を指定管理者の候補者として、株式会社東急コミュニティーを候補者の次点者として選定した。