

会 議 録

会 議 名 (付 属 機 関 等 名)		第 1 回 川 西 市 市 営 住 宅 等 に 係 る 指 定 管 理 者 選 定 委 員 会		
事 務 局 (担 当 課)		都 市 政 策 部 公 営 住 宅 課 (内 線 2 9 1 4)		
開 催 日 時		令 和 2 年 7 月 7 日 (火) 午 後 1 時 ~ 3 時		
開 催 場 所		川 西 市 役 所 4 階 庁 議 室		
出 席 者	委 員	野 崎 委 員 長、安 本 副 委 員 長、相 川 委 員、柴 田 委 員、松 尾 委 員		
	そ の 他			
	事 務 局	都 市 政 策 部 松 井 部 長、金 淵 副 部 長 公 営 住 宅 課 中 西 課 長、田 中 課 長 補 佐、岸 主 査、田 中 主 査		
傍 聴 の 可 否		一 部 不 可	傍 聴 者 数	0 人
傍 聴 不 可 ・ 一 部 不 可 の 場 合 は、そ の 理 由		議 題 と な る 審 査 の 視 点 (落 札 者 決 定 基 準) な ど の 情 報 が、公 表 前 に 公 に な る こ と に よ り、公 平 な 競 争 環 境 を 阻 害 す る と と も に、 民 間 事 業 者 の 競 争 上 の 地 位 そ の 他 正 当 な 利 害 を 害 し、又 は 契 約 に 係 る 事 務 に 関 し 本 市 の 財 産 上 の 利 益 を 不 当 に 害 す る お そ れ が あ る た め。		
会 議 次 第		1. 開 会 2. 委 員 紹 介 3. 委 員 長 及 び 副 委 員 長 の 選 任 4. 指 定 管 理 者 候 補 法 人 等 の 選 定 に つ い て (諮 問) 5. 議 事 < 報 告 事 項 > (1) 会 議 公 開 運 用 要 綱 及 び 傍 聴 要 領 に つ い て (2) 川 西 市 市 営 住 宅 等 の 概 要 に つ い て (3) 川 西 市 市 営 住 宅 等 指 定 管 理 者 募 集 要 項 に つ い て < 審 議 事 項 > (1) 川 西 市 市 営 住 宅 等 の 指 定 管 理 者 候 補 選 定 に つ い て (2) 指 定 管 理 者 候 補 者 選 定 結 果 の 公 表 に つ い て 6. そ の 他 7. 閉 会		

会議結果	<p>議事</p> <p>< 報告事項 ></p> <p>(1) について 審議事項 (1) (2) は、非公開とすることとした。</p> <p>(2) について 概要の説明を行った。</p> <p>(3) について 委員からの下記指摘事項を再検討・修正し、書面で委員に諮ることとした。</p> <ul style="list-style-type: none">・募集要項に事務所、窓口時間を記載すべきではないか。・別紙 2 リスク分担表に費用について記載すべきではないか。 <p>< 審議事項 ></p> <p>(1) について 委員からの下記指摘事項を再検討・修正し、書面で委員に諮ることとした。</p> <ul style="list-style-type: none">・仕様書において、跡地利用について丁寧に記載すべきではないか。 <p>(2) について 原案のとおり承認された。</p>
------	---

審議経過

事務局	<p>ご案内しておりました時間が参りましたので、川西市市営住宅等に係る指定管理者選定委員会を開催いたします。</p> <p>皆様にはお忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>本日、進行をさせていただきます都市政策部副部長の金淵でございます。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>なお、事務局では、記録用として、会議開催中の写真撮影並びに録音をさせていただきたいと考えておりますので、ご了承いただきますようお願いいたします。</p> <p>資料の確認</p> <p>本来なら、委嘱状を交付させていただくのですが、新型コロナウイルス感染症を予防するため、机の上に置かせていただいておりますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>委員の紹介</p> <p>事務局職員の紹介</p> <p>続きまして、委員長及び副委員長の選出についてです。</p> <p>資料1をご覧ください。</p> <p>川西市市営住宅等に係る指定管理者選定委員会規則第5条では、委員長及び副委員長を委員の互選で定めるとしております。</p> <p>本日は初めての顔合わせでございますのでなかなか互選で定めるというのは難しいかと思えます。</p> <p>そこで、もしよろしければ事務局の方から選任案をご提案させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。</p>
委員	<p>< 異議なしの声 ></p>
事務局	<p>異議なしとのことですので、事務局から提案させていただきます。</p> <p>委員長には野崎委員、副委員長には安本委員にご就任していただくという案を提案させていただきたいと思えます。ご承認していただけますでしょうか。</p>
委員	<p>< 異議なしの声 ></p>

事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>委員の皆様のご賛同が得られましたので委員長を野崎委員に、副委員長を安本委員にお引き受けいただくことといたします。</p> <p>続きまして、次第の4番目、都市政策部長から川西市市営住宅等に係る指定管理者候補法人等の選定について諮問させていただきます。</p> <p>諮問書を朗読し、委員長に手交</p>
事務局	<p>それでは、これからの進行につきましては委員長にお渡ししたいと思います。委員長、議事の進行をよろしくお願いいたします</p>
委員長	<p>ただいま、当委員会に対して川西市市営住宅等に係る指定管理者候補法人等の選定について諮問を受けました。</p> <p>委員の皆様から種々のご意見をいただき、指定管理者候補法人等を選定してまいりたいと思いますので、ご協力をお願いいたします。</p> <p>早速ではありますが、議事に入りたいと思います。</p> <p>まず、報告事項の1、川西市市営住宅等に係る指定管理者選定委員会会議公開制度運用要綱ならびに同選定委員会の会議公開に係る傍聴要領についてです。事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>報告事項1について説明</p>
委員長	<p>事務局から説明がありましたが、この件についてご質問はありますか。</p>
委員	<p>自分の発言は確認できず公開されるということでしょうか。</p> <p>発言内容そのものが公開されるのか、要旨が公開されるのか、どのように取り扱われるのかが気になります。</p>
事務局	<p>議事録は委員にお見せし、最後に委員長に承認を得て決定することとします。</p>
委員	<p>公表されるのは要旨でしょうか。また、それぞれの名前は公開されるのでしょうか。</p>
事務局	<p>公表するのは要旨です。名前については、委員、委員長、事務局といった表現で公開されます。</p>
委員	<p>わかりました。</p>
委員長	<p>それでは、議事録については事務局で作成の上、各委員が目を通した上での公開でよろしいでしょうか。</p>

委員	はい。
委員	会議公開については事前に周知を行っているのでしょうか。
事務局	市役所1階のインフォメーションや行政センター、ホームページに事前に公開しています。
委員長	<p>それでは、公開制度運用要綱、傍聴要領に基づき会議を一部非公開とさせていただきます。</p> <p>続きまして報告事項の2、川西市市営住宅等の概要について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	報告事項2について説明
委員長	事務局から市営住宅の現状について説明がありました、何かご質問はありますか。
委員	北部には市営住宅はなくなるということでしょうか。
事務局	北部には県営住宅があり空室も多いことから、その辺のバランスを考えながら決めていくことになるかと考えております。現状では、現在ある市営住宅をなくしていく方向で進めております。
委員長	平屋の市営住宅を順次なくしていく話ですが、大体何年位で行う、目標年度などはあるのでしょうか。
事務局	10年の計画の中で、という大きな枠組みになっています。
委員長	3年間募集を停止しているという話ですが、その間申し込みがあつてお断りしたとかその辺の状況はどうなっているのでしょうか。
事務局	週に一回程度は、市営住宅の募集はありませんかといった内容の問い合わせがあります。現状では県営住宅の募集のご案内をしています。
委員	次回の市営住宅の募集はいつか予定は決まっていますでしょうか。
事務局	11月に募集を再開できればと考えております。
委員長	多世代コミュニティの形成の中で若年世帯に入居してほしいような内容が書かれているが、そういった世帯を呼び込むような施策を何か実施しているので

	<p>しょうか。</p>
事務局	<p>現在は入居募集を行っていないこともあり、そのような施策を具体的に何か行っている事はございません。</p> <p>ただ、栄南団地や花屋敷団地のように駅前立地で非常に立地の良い団地もあり、便利な場所に低廉な家賃で住むことができますので、その辺は若年世代にとっても大きな魅力なのではないかと考えています。</p>
委員	<p>市営住宅は抽選で入居者が決定するため、なかなか入居者の希望が反映されない側面もありませんか。</p>
事務局	<p>現在、単身高齢者の方や障害をお持ちの方等に優先的に部屋を割り当てるような枠を設けております。</p> <p>今後、4DKのような広い部屋にはファミリー世帯が優先的に入居できるような条件をつけていくなど、施策的に希望が反映されやすいような条件付けをしていくことが大事と考えております。</p>
委員長	<p>団地の高齢化が進んでいるため、住宅の施策と福祉的な施策がセットになってくると思いますが、福祉部局との連携は進んでいるのでしょうか。</p>
事務局	<p>確かに福祉部局との連携は課題であると感じております。</p> <p>公営住宅法に則った住宅の使用と、福祉部局が要望するシェルター的な住宅の使用とは少し隔たりがあり、今後法律的な面、運用上の面の両面から整理が必要であると考えております。</p>
委員	<p>ふれあい活動については、民生委員が様々な活動を行っており、またコミュニティの方でもいろいろな施策を行っているので、そういった方面の連携を深めていった方が良いのではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>分りました。</p>
委員長	<p>続きまして報告事項の3、川西市市営住宅等指定管理者募集要項について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>報告事項3について説明</p>
委員	<p>どこまでがマストな部分で、どこからがプラスアルファの部分なのかが分かりにくく思いました。</p> <p>一般的に自主事業というと独自の財源で行うものをいうことが多いですが、見分けが付きにくい箇所が何箇所もありました。</p>

具体的にいいますと仕様書の 7 ページで「入居者のサービス向上に資する自主事業」と書いてあるが、高齢者世帯の見守り業務は募集要項にも事業計画書にも記載があり、どちらかという企画提案事業であるように感じます。

高齢者世帯の見守り業務以外を自主事業とするのかなど応募される事業者がわかりやすい記載にする必要があると感じました。

仕様書の 7 ページに高齢者世帯の見守り業務があるが、入居者のコミュニティ交流促進のための取り組みというのは提案を求めるという形になっており、具体的に書式に書く欄がなく、おそらく最後の総合的な提案のところに含まれると思われます。

そのような点をどこまでが提案で、どこまでがマストなのか書き分けて様式を分ける必要があるのではないかと思います。

これは募集要項の指定管理者が行う業務のところをどう表現するのかということにつながると思います。

また、別紙のリスク分担のところですが、これがリスクの分担表なのか主体の分担表なのか、誰がお金を払うのかが分かりづらかったです。

これを見ると例えば「維持補修」の「管理上緊急を要する応急措置」が指定管理者の方になっているが、これは市の決裁を待たないで指定管理者が行うものという意味だと思いますが、リスクというものが何なのか、主体なのかお金なのかわかりやすく使い分けたほうが良いと思います。

具体的には、協議事項の方にしておいて実施主体はリスク分担表に書かれているものであるが費用の分担は別途協議するといった内容で書き分けたほうが良いのではないのでしょうか。

事務局

最低限やってほしいと思っていることと、提案をいただきたいところの差が不明瞭と感じております。

ただ、例えば講座の実施とかそういうものが自主事業であると感じています。

委員

自主事業を自己財源でやるのか指定管理料の中でやるのか、その整理が必要であると思います。

事務局

わかりました。そのあたりの書きぶりや様式について整理したいと思います。

委員長

応募する団体によって、全体の経費の比較の際に混乱することがあり得ると思うのでしっかり整理する必要があると思います。

事務局

我々は、リスク分担表については責任の分担であると考えています。ただ費用についてはその責任の分担に伴って変わってくるものなので、線引きをはっきりしていきたいと思います。

委員	<p>その場合リスクという書き方になりますか。役割分担表や責任分担表という言葉の方が合っているのではないかと感じます。リスクというとお金のお話も含めてというイメージがあるような気がします。</p>
委員	<p>お金の部分もこのリスク分担表に含まれているような気がします。 リスク分担表という表は他の自治体でも見たことがあるのでこういった表現があるのかもしれませんが。</p>
委員	<p>その辺が曖昧なので、資料下部あたりに費用については別途相談といった文言が入っていると安心なのではないでしょうか。</p> <p>また、仕様書の1ページにいきなり業務実施体制として事務所やセンター長という言葉が出てくるが、応募要項の中にこの言葉が出てこないように思います。このままではわかりにくいのではないのでしょうか。</p> <p>事務所を設けてセンター長を置くという事は募集要項の中に記載すべきではないかと思いました。</p>
事務局	<p>用語の使い方や事務所の開設について募集要項に記載がないのでその辺はしっかり整理したいと思います。</p> <p>また、リスク分担表については、本市のPFI事業等で一般的に使われる言葉であり、リスク分担表という言葉を使いながら費用についてしっかり記載するなどもう少し検討させていただきたいと思います。</p>
委員	<p>跡地利用について16ページにさらっと書いてあるが、もう少し丁寧に記載しておかないとわかりにくいのではないのでしょうか。</p> <p>駐車場の外部開放について記載があるので空き地を使って仮設店舗をやるということが可能なのかといったことも考える事業者もあると思うので、しっかりと条件の記載が必要だと思います。</p> <p>< 審議事項の1、川西市市営住宅等の指定管理者候補者選定について、 審議事項の2、川西市市営住宅等の指定管理者候補者選定結果の公表について、 は非公開 ></p>
委員長	<p>それでは、最後にその他ということで事務局から何かありますか。</p>
事務局	<p>募集要項等ご指摘いただいたところは、早急に修正させていただいた上で委員の皆様にはメール等でお送りいたしますので内容等ご確認いただき決定させていただきたいと思いますのでよろしくお願いたします。</p> <p>次回委員会のスケジュールは別途調整することを確認</p>

委員長	<p>以上をもちまして、第1回川西市市営住宅等に係る指定管理者選定委員会を終了します。お疲れ様でした。</p> <p>< 閉会 ></p>
-----	---