

第2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8月22日（火）午後1時00分～午後4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 大江守之委員長、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、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、福留職員、端坂職員</p>
欠席者	なし
開催形態	非公開
議 題	<p>1 本日のスケジュールについて</p> <p>2 面接審査時の質問について</p> <p>3 面接審査の実施</p> <p>4 第3回の委員会について</p> <p>5 本採点の実施について</p>
決定事項	1 第3回の委員会のスケジュールを確定
議 事	<p>1 本日のスケジュールについて 委 員：本日のスケジュールについて、資料（1）をもとに説明。 各 委 員：異議なし。</p> <p>2 面接審査時の質問について 係 長：資料（2）～（5）に沿って説明。 委 員：質問事項一覧は、どのように利用すればよいのですか。提出はしますか。 係 長：メモとして利用していただければと思います。提出は不要です。 委 員：終了時刻は、どのくらいを見込んでおりますか。 係 長：本採点終了は、16時頃を見込んでいます。 委 員：本採点は、採点基準とおりはですか？ 委 員：そのとおりです。 委 員：採点基準とおりは、難しい結果も出てきています。例えば、コストの面で前年比500%の事業者もありました。採点の基準については、プレゼンテーションの後に検討する必要があると考えています。 係 長：検討についてお時間頂戴できればと思います。</p>

3 面接審査の実施

以下の順で面接審査を実施した。

- (1) 一般社団法人かながわ土地建物保全協会 (100 社)
- (2) 株式会社東急コミュニティー (200 社)
- (3) 横浜市住宅供給公社 (300 社)

<質疑応答>

【100 社】

委員：市内業者と連携していると記載がありますが、どのくらいの数の事業者と連携していますか。

100 社：各エリア約 20 社と連携しています。

委員：個人情報の保護、例えば個人情報の書類の誤送付について気を付けていることはありますか。

100 社：書類送付の際は、確認者の印を押して確認しています。封緘には、責任者で確認しており、未然に防ぐ対策を行っております。

委員：新たに始まる共用部分の代行管理について増員対応は、予定してないようですが、対応する業務は増えるはずであるが、対応できるのはなぜでしょうか。

100 社：これまで、公営住宅における共用部分の管理代行の実績があり、職員が当該業務に精通しています。その職員を配置して対応させていただく予定ですので、増員は予定しておりません。

委員：自主事業のコミュニティーの活性化に関する事業の取組として NPO 法人等に補助を支援しているようですが、NPO の収支の管理や活動報告等は受けていますか。

100 社：書面で活動報告を求めているほか、収支報告書の年 1 回提出を求めています。

委員：自主事業で損害保険の加入の案内とあるが、既存の保険を案内しているのでしょうか。

100 社：既存の保険を案内させていただいています。

委員：案内の周知の徹底として、ホームページに記載とあるが、ホームページを見ることが難しい方も多いと思いますが、その点はどのような対応をされていますか。

100 社：職員が、週 1 回は各団地を巡回しているので、その際に情報共有や案内をさせていただいています。

委員：個人情報の保護について、プライバシーマークの認証等は取得されておりますか。

100 社：プライバシー認証等は現在取得していませんが、今後取得に向けて取り組んでいくつもりです。

委員：匿名の場合は、苦情の対応をしないとのことですが、何度も匿名で苦情がはいる場合もあるのではないのでしょうか。

100 社: 事例として、本社にも匿名で苦情が入ることがありますので、団地だけでも特定できれば、各事務所と情報共有して対応しています。

【200 社】

委員: 開所時間の延長に伴う人件費の増加は、見込んでいますか。

200 社: 従来から開所時間は変更しておりませんので、今回の予算に計上していません。

委員: Dブロックの管理事務所を二俣川駅に設置予定とのことですが、現事務所は鶴ヶ峰に設置していますが、なぜ二俣川を選んだのでしょうか。

200 社: 現在、バリアフリー対応可能で事務所の運用に必要な広さが保できた物件が二俣川駅だったが、中山駅や鶴ヶ峰駅でも設置の検討は可能です。

委員: 共用部分の代行管理については、必要経費についてはある程の試算はしてもらっての金額でしょうか。

200 社: モデルケースを基に試算した金額を基に人件費を見積もっている。導入初期の投資をするべきと考えています。

委員: 本事業における増額の理由を教えてください。

200 社: 増額の理由2点として、①事業にかかる間接投資、②初期投資の電話回線等の費用が理由です。

委員: DX化等が進んでいるが、投資に関して回収できているのか、投資を増加している段階なのでしょうか。

200 社: 新たにエリアセンサーで公営住宅の管理を集約化するなど投資を増加させている段階で、マニュアルの統一化等をはかっている段階です。

委員: Dブロックの職員数の算出の根拠はありますか。

200 社: Gブロックの職員数を算出の根拠にしています。Dブロックは、Gブロックと同じように大規模団地があるので、指標にさせていただいています。

委員: 複数ブロックを管理する場合は、全体統括を配置するとのことですが、その人の人件費は含まれていますか。

200 社: 含まれております。

委員: 職員の配置数について業務量に応じて増減での対応は、検討していますか。

200 社: 職員の配置数の増加の対応は、難しいが、DX化や業務効率化を図り、必要に応じ、配置数を減らすことは可能と考えています。

委員: 高齢者ふれあいサポートは、年4回の訪問では少ないような気がしますが、増やすことは可能なのでしょうか。

200 社: 月2回等に対応することは可能ですが、回数が多いと「煩わし

い」とお声もありますので、年4回としています。ニーズに応じて、回数を増やすことは可能です。

委員：マルシェ等の取り組みが年1回では少ないような気がします。希望によっては回数が増えることはありますか。

200 社：今回、新規提案事業として提案させていただいているので、まずは、年1回で実施予定です。その後、ニーズに応じて開催の回数等は検討していきます。

委員：個人情報保護について、再委託先の個人情報の取扱いについてはどのようにお考えでしょうか。

200 社：個人情報を取り扱う再委託先の事業者は、プライバシーマーク等を取得している事業者を登録しています。また、再委託先と勉強会等を実施しています。

委員：Fブロックの移転についての経緯はなにかありますでしょうか。

200 社：Fブロックは大変ご好評をいただいていたが、ビル自体の閉鎖があり、移転します。新事務所は、大規模団地（勝田住宅）の近くでセンター南に設置予定です。

【300 社】

委員：指定管理者連絡会を行うことによって、解決できた事案等があれば教えてください。

300 社：情報共有することにより、困難事案の解決に役立てています。

委員：共用部分の代行管理について、試算等は行っていますか。

300 社：概算ではありますが、試算は行っています。

委員：その分の予算は計上しているのでしょうか。

300 社：主に人件費の部分に計上しています。

委員：Cブロックの自主事業（野庭住宅）の取り組みで特に注力しようと考えているのはどれでしょうか。

300 社：地元のショッピングセンターや商店街の活性化です。併せて、コミュニティスペースの新設を行い、地域コミュニティの活性化を支援したいと考えています。

委員：事務所は、バリアフリー対応でしょうか。

300 社：Cブロックの事務所は令和2年より1階に配置し、バリアフリー対応となっております。

委員：収納率の向上の取り組みとして口座振替推奨のチラシの配布を行っているようですが、Hブロックの口座振替率がやや低いようですが、その理由とそれに対する取り組みはなにかありますでしょうか。

300 社：高齢者の中には現金で、窓口で直接納付したいというニーズも一定数あるため、その場合にはニーズに合わせるようにしています。

	<p>引き続き、口座振替への推奨は行っています。</p> <p>委員：警察・福祉部門との連携体制の実施として、CブロックとHブロックで各種会議の開催の回数の差があるのはなぜでしょうか。</p> <p>300 社：Hブロックでは、地域ケア会議と見守り会議を行っており、Cブロックでは、地域ケア会議のみを行っています。</p> <p>委員：「指定管理者検討会」を実施することで対応が可能になっていることはありますか。</p> <p>300 社：民生委員等と知恵を出しあって情報共有することで解決に向かうことはあります。</p> <p>4 第3回の委員会について</p> <p>係長：第3回の委員会について、資料(5)をもとに説明。</p> <p>委員：採点基準のすり合わせは、第3回の委員会で行うとのことよろしいでしょうか。</p> <p>係長：第3回の委員会で行います。</p> <p>各委員：異議なし。</p> <p>5 本採点の実施について</p> <p>各委員本採点の実施。</p> <p>委員：コスト面が事前の採点基準では、(応募団体すべてが)0点となってしまう、評価不能となってしまいます。</p> <p>また、競合しているDブロックの計上の予算は、かなりの差があることについてコスト面だけで判断すべきかについて検討しなくてはいけないと考えています。</p> <p>部長：改めて、この項目の採点基準について、設定しなおして改めてご相談させていただきます。</p> <p>各委員：異議なし。</p>
<p>資料 ・ 特記事項</p>	<p>1 資料</p> <p>(1) 第2回 選定評価委員会スケジュール (資料1)</p> <p>(2) 面接審査の流れ (資料2)</p> <p>(3) 面接審査時レイアウト (資料3)</p> <p>(4) 質問票一覧 (資料4)</p> <p>(5) 第3回 選定評価委員会スケジュール (資料5)</p> <p>(6) 平成30年度指定管理者選定審査報告書<参考> (資料6)</p> <p>2 特記事項</p> <p>(1) 次回は、9月1日(金)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>

