

第3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9月1日(金) 午前9時30分～午前12時00分
開催場所	神奈川中小企業センター13F 第3会議室(特別会議室から変更)
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、石橋係長、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 採点結果の確認について</p> <p>2 応募団体の財務諸表の評価について</p> <p>3 指定候補者及び、次点候補者の決定について</p> <p>4 審査報告書について</p> <p>5 振り返りについて</p>
決定事項	指定候補者及び次点候補者の決定
議 事	<p>1 採点結果の確認について</p> <p>課 長：採点結果の確認について、資料(1)をもとに説明。</p> <p>委 員：交通の利便性について機械的に評価するのは難しいと思います。高齢者はバス券があるので時間がかかってもバスや地下鉄を利用することが多いです。各委員の評価が分かれる項目ではないかと思います。</p> <p>委 員：事務所の配置の考え方への評価は様々な考え方があるかと思います。事業者へはどのように評価基準を公表しているのでしょうか。</p> <p>課 長：事業者へは細かな徒歩の分数等による評価基準は公表しておりません。提案書に記載された内容が委員の評価を拘束するものではありません。</p> <p>委 員：この内容で再評価するということがよろしいでしょうか。</p> <p>各 委 員：異議なし。</p> <p>2 応募団体の財務諸表の評価について</p> <p>係 長：資料(3)～(5)に沿って説明。</p> <p>委 員：資料(4)に沿って説明。評価は各委員で行っていただきます。5年間の指定管理は、総じて問題ないと考えられます。</p> <p>委 員：100社の減収については管理公社住宅の減少とのことですが、県営公社住宅でしょうか。</p> <p>委 員：そのように考えられます。</p>

委員：200社の財政状況は、会社全体の数値でしょうか。住宅管理業務のみの数値でしょうか。

委員：会社全体の数値です。

委員：県営の収益が10億減少しているのは把握しておりますか。

課長：把握しております。

委員：県営住宅の建替を行っている関係で管理戸数が減少しているのは一時的なものでしょうか。

部長：県営住宅の建替事業を行っている関係で一時的な減収ではないかと考えています。

3 指定候補者及び、次点候補者の決定について

係長：先ほど再度採点いただきました交通の利便性、財務諸表の点数をを反映させましたのでご確認をお願いします。

各委員：異議なし。

係長：資料(6)に沿って説明。応募者資格及び欠格事項確認について欠格事項は該当ありませんでした。次のとおり指定候補者及び次点候補者を決定します。

ブロック・管理区域		現在の指定管理者	指定候補者	次点候補者
A	鶴見、神奈川	株式会社東急コミュニケーション	株式会社東急コミュニケーション	—
B	西、中、南、保土ヶ谷	株式会社東急コミュニケーション	株式会社東急コミュニケーション	—
C	港南、戸塚	横浜市住宅供給公社	横浜市住宅供給公社	—
D	旭	(一社) かながわ土地建物保全協会	(一社) かながわ土地建物保全協会	株式会社東急コミュニケーション
E	磯子、金沢、栄	(一社) かながわ土地建物保全協会	(一社) かながわ土地建物保全協会	—
F	港北、青葉、都筑	株式会社東急コミュニケーション	株式会社東急コミュニケーション	—
G	緑	株式会社東急コミュニケーション	株式会社東急コミュニケーション	—
H	泉、瀬谷	横浜市住宅供給公社	横浜市住宅供給公社	—

委員：ブロックごとにより点差があるのはなにか要因がありますか。

課長：新規設置の事務所のコスト面や人件費の面でかなり差がついているものと思われます。

4 審査報告書について

係 長：資料(7)に沿って説明。

委 員：競合したDブロックについてコスト面に加えて、交通の利便性の評価をした旨の記載があると良いと思います。

委 員：同意見です。

各 委 員：共用部分の代行管理については、どちらに記載がありますか。

課 長：審査講評に記載させていただいています。

委 員：管理事務所の配置の考え方は、当初より細かく評価していますのでその旨の記載があると良いと思います。

委 員：審査報告書の修正の文案の確認及び提出については、一任していただくということよろしいでしょうか。

各 委 員：異議なし。

5 振り返りについて

委 員：今回競合は、1ブロックのみでしたが、新規参入が進まないとコストは上昇する一方だと思しますので、新規参入の導入の取組みが必要かと思えます。

課 長：県内公営住宅の管理を行っている事業者などには、お声がけさせていただいたが応募がなかった状況でした。

委 員：コスト面では、どの項目が一番かかるのでしょうか。

課 長：修繕業務です。

委 員：修繕業務がなるべく少なくなるように、建替や大規模修繕等に投資する必要もあるかと考えます。

部 長：改めて、今回お声がけさせていただいた事業所で応募がなかった事業者や応募者にも応募しなかった理由などの聞き取りを進めていきたいと思えます。

委 員：公営住宅の管理の部門への参入には、システム投資が必要なものでなかなかハードルが高い面もあります。

委 員：事業計画書等であまり事業内容に記載がない事業者がありました。一方で、大規模事業者は、システム面や人員に投資ができるので、有利かもしれないですね。

社会福祉の視点から言うと、現場では、住民に対するきめ細かなサービスが必要だと考えます。

委 員：評価の項目に、住民への対応やサービスが垣間見えるような項目があるといいかと思えます。また、事業計画書等の上限文字数等も決めて限られた中で、事業者が何を重視しているかを確認出来たらいいと思えました。

委 員：実際に、事業者によって住民への対応の方法に差があるのでしょうか。

	<p>係 長：事業者によって、マニュアル通りの対応を行う事業者とマニュアルはあるが、個別の対応を行う事業者もあります。個別の対応では、状況に応じた対応ができる反面時間がかかることもありますので一長一短ではないかと思います。</p> <p>部 長：項目内容や、事業計画書等の上限については検討させていただきます。</p> <p>委 員：今後に向けては、評価の項目やどの点を評価するか等を市でも検討していただく必要があるかと思います。</p>
<p>資 料 ・ 特記事項</p>	<p>1 資料</p> <p>(1) 確認項目一覧（資料1）</p> <p>(2) 採点表（とりまとめ）（資料2）</p> <p>(3) 財務諸表評価の考え方（資料3）</p> <p>(4) 財務分析結果表（資料4）</p> <p>(5) 財務諸表採点表（資料5）</p> <p>(6) 応募者資格及び、欠格事項確認一覧（資料6）</p> <p>(7) 横浜市営住宅等指定管理者選定評価委員会審査報告書（案）（資料7）</p> <p>2 特記事項</p> <p>会議録は、建築局ホームページで公表します。</p>