

西宮市営住宅等指定候補者選定委員会（第2回） 議事録

日時：令和4年4月27日（水）午前9時～午前11時10分			
場所：西宮市役所 南館3階 南351会議室			
出席委員	松山 康二（公認会計士、税理士）	事務局	原 住宅部長
	洞 良隆（弁護士）		富山 住宅調整課長
	伊丹 康二（武庫川女子大学 准教授）		岩田 住宅管理課長
	清水 陽子（関西学院大学 教授）		瀬川 住宅入居・家賃課長
	藤谷 弘光（兵庫県マンション管理士会事務局長）		田中 住宅整備課長
欠席委員			寺本 住宅調整課係長
			牧 住宅調整課副主査
			山田 住宅調整課主事

■協議内容

前回欠席委員の自己紹介

開会

委員長より開会の挨拶。続いて本委員会を非公開とすることを確認。

1. 指定管理者募集の概要について

事務局が指定管理者募集の概要について説明。その後、委員と事務局との間で質疑応答。

<質疑応答>

（委員）

建替・廃止統合による入居者移転に係る業務は、前回募集時にはなかったが、今回からの追加業務なのか。

（事務局）

現行指定管理者業務では入居・退去に係る業務や一般管理に係る業務に含まれていたが、今回の募集より集約して記載している。新たな業務が追加されたものではない。

2. 西宮市営住宅等指定管理者募集要項及び要求水準書の審議

事務局が西宮市営住宅等指定管理者募集要項及び要求水準書について説明。その後、委員と事務局との間で質疑応答。

<質疑応答（評価内容に関する事項は非公開）>

（委員）

一般空家修繕のクリーニングに関して、どの状態まで修繕を行うかについての確認はどのように行うのか。

(事務局)

例えば冷蔵庫の置いてあった跡があったとしても、生活上支障はないと考えて、修繕不要とする考えである。また、指定期間の最初は市が空家修繕に立ち会い、指定管理者と修繕レベルの認識を共有した上で業務を進める。

(委員)

生活に支障がない程度というところが主観によって変わる可能性がある。基準表等は作成するのか。

(事務局)

そこまではしない想定である。指定管理者が建築業者、電気業者、設備業者等の様々な業者に分担して修繕を発注する際に、指定管理者自ら確認業務を行っているが、その確認業務を行うための共通認識をもっておくイメージである。

(委員)

指定管理者がその確認業務を行うかどうかは任意なのか。

(事務局)

任意であるが、市が求めるレベルは立ち会い等を通じて示す。

(委員)

長年空家のまま放置されている住戸や長年入居されていた住戸については修繕費用が高額にあることが懸念されるが、どの程度発生する見込みか。

(事務局)

そのような住宅は建替計画に含まれていることが多いため、空家修繕の対象となることは少ない。

(委員)

要求水準書は、前回募集時には仕様書という名称であったがなぜ変更したのか。

(事務局)

仕様書は記載のとおり業務を行えばよいものであるが、要求水準書は業務の最低水準を定めるものであるため、それ以上のものを求めるというメッセージが強まると考えたため名称変更した。

(委員)

家賃等収納のペナルティについて今までに発生したことはあるか。

(事務局)

今までで発生したことはない。

(委員)

ペナルティとなる収納率について、指定管理者が企業努力により収納率を上げれば上げるほど次期入札時のペナルティとなる収納率のハードルを自らあげることになるということか。そうであるならば、それを基準としてペナルティを与えるのは妥当でないように感じる。

(事務局)

ペナルティとなる収納率は市が直営で収納を行っていた平成26年度から28年度の平均を基に算出しているため、そのようなことにはならない。

(委員)

その旨を募集要項に記載したほうが良い。

(事務局)

記載する。

(委員)

入居者が市営住宅で事故等を起こしたときは示談交渉をすることを業務に含んでいるが、弁護士以外が行ってもよいのか。

(委員)

事故等が起きた時に示談交渉を業務として行うことができるのは弁護士等に限られているが、市営住宅管理業務を行う当事者である指定管理者が事故等の初動対応を行う分には問題ないと思われる。

議題2の関連審議 令和2年度包括外部監査の意見を受けての指定管理者募集業務等について

事務局が令和2年度包括外部監査の意見を受けての指定管理者募集業務等について説明。その後、委員と事務局との間で質疑応答。

<質疑応答>

(委員)

利益内容の精査に関する意見について、包括外部監査人の意見の趣旨はどこにあるのか。

(事務局)

監査人からは、指定管理業務のモニタリングの一環として利益内容を見ることによって、指定管理業務を請け負っている企業の事務事業の安定性を見ることができるとの説明であった。また、損益計算書に変更することで、企業が間接経費や諸経費等に溶け込ませていると思われる利益を明らかにすべきであるとの説明もあった。

(委員)

収支計算書と損益計算書とはどちらも同じ内容であるため、そこは問題ないと思われる。監査人が修正すべきと考えている箇所は、収支計算上の差し引きを0円とするのではなく、利益が見える形にすべきということだと思われる。

しかし、西宮市では企業が事務事業を行う中で、どこで利益を生み、どこで損をしているかは、企業の裁量に任せるといふ、通常の委託契約と同様の運用を採用しており、考え方が監査人とは違う。また、利益内容が分かったとして、それを基に市が企業にどのような指摘をすべきか判断するのは難しいため、現在の収支計算の手法を採用していると説明すればよいと思われる。

(委員)

管理経費の縮減に関する意見について、事務局の説明では複数業者からの下見積もりを基に提案上限額を算出しているという説明であったが、資料に記載されている監査人からの意見では、初年度は5年度前の実績の9掛け、以降3%ずつ減少という事務局独自の計算を加えているとあるため、説明と事実が矛盾しているのではないか。

(事務局)

監査人からの意見に記載されている施設の維持修繕に係る業務については、下見積もりを基に算出するのではなく、市の実績を基に算出しており、それにその他業務の下見積もりを足し込んで提案上限額を算出している。前回選定時は、3地区を1地区に統合することによって施設の維持修繕に係る業務においてスケールメリットが働くと想定していたため、初年度は5年度前の実績の9掛け、以降3%ずつ減少という計算を加えていた。

(委員)

今回の募集ではどうなっているのか。

(事務局)

今回の募集では、1地区体制での実績があるため、上記のような計算は加えていない。

(委員)

そうすると初年度は5年度前の実績の9掛け、以降3%ずつ減少という考え方には無理があるという意見は、今回の募集については該当しなくなるという認識でよいか。

(事務局)

そのとおりである。

(委員)

募集要項様式について、「収入済額」「支出済額」という表記は分かりにくいいため、指定管理者の支出予算と実績を想定しているのであれば、監査人の意見を反映させた方がよい。事務局の考えと監査人の意見をすり合わせ、誤解のない表現に変更しておくべきと思われる。

(委員)

市が直営で管理業務を行ったときに比べて管理経費がどれだけ縮減できているかという意見があるが、市が直営で行ったときとの比較はできるのか。

(事務局)

できないと考えている。

(委員)

私も困難であると考えている。直営の場合の管理経費を算出する際に、市役所会計では市営住宅管理経費の中に職員の人件費を織り込んでいないため、正しく比較することができない。

なお、監査人からの意見は、評価項目をどうとらえるかという観点からの意見であるところ、直営に比べてのどれだけ削減できているかという比較はできないが、当該選定基準が業者間で価格を競わせる、すなわち業者間の価格を比較しているものであるという点から、現行の方法でも特に問題ないと考えている。

議題2については事務局提案のとおり決定し、議題2の関連審議については選定委員会の意見を基に監査人に事務局から回答することとした。

3. 指定候補者選定基準の審議

事務局が指定候補者選定基準（案）について説明。その後、委員と事務局との間で質疑応答。

<質疑応答（評価内容に関する事項は非公開）>

指定候補者選定基準の審議の結果、事務局案の一部について、配点の変更と視点の追加を行うことを決定した。

4. 今後の日程について

事務局が今後の日程について説明。

閉会

原住宅部長より閉会の挨拶。

以 上

議事録署名人 松山 康二