

## 第2回道営住宅指定管理者候補者選定委員会 議事録

日 時：令和3年8月3日（火）15：00～16：30

場 所：第2水産ビル4階4S会議室

参加者：（委員）下記のとおり

役 職	氏 名	現 職
委員長	岡田 直人	北星学園大学 社会福祉学部 教授
委 員	片山 めぐみ	札幌市立大学 デザイン学部 講師
委 員	八木 由起子	「北海道生活」編集長
委 員	遠藤 謙一良	（公社）日本建築家協会 北海道支部 顧問
委 員	中井 悦子	江別消費者協会 会長

（事務局）太田住宅管理担当課長、下佐課長補佐ほか

1 開会

2 議事

（1）次期指定管理者候補者選定に向けての見直し内容について

（2）適格な候補者として選定しがたいと認める場合の考え方について

（3）その他（次回開催予定など）

3 閉会

## 1. 開会

【下佐課長補佐】

定刻になりましたので、ただいまより第2回道営住宅指定管理者選定委員会を開催いたします。まず初めに、住宅管理担当課長の太田よりご挨拶申し上げます。

【太田住宅管理担当課長】

住宅管理担当課長の太田でございます。

皆様におかれましては、お忙しい中ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日は第2回の選定委員会でございます。前回第1回の委員会で選定にあたっての検討事項ということで、事務局から何点かお示しさせていただいて、選定項目や配点などについて事務局で検討致しましたので、皆様に内容についてご審議いただきたいと思います。

本日はどうぞよろしくお願いいたします。

【下佐課長補佐】

議事を進める前に、資料の確認をさせていただきます。

各資料の右上に資料番号を記載しておりますので、ご確認ください。

資料1としまして、「次期指定管理者選定にあたっての見直し内容について」、資料2としまして、「適格な候補者として選定しがたいと認める場合の考え方について」の2つになります。

あとは、参考資料を1～6まで添付しておりますので、ご確認ください。

本日は、Web会議での開催となっておりますので、ご発言の際には挙手又はお声がけをお願いします。

また、会議の声や映像不良の場合についてもお知らせ願います。会場の都合もあり、不良状態が解消されない場合にあっても、進行させていただく場合がありますので、ご了承ください。

なお、遠藤委員及び八木委員は会場での参加となっております。

それでは、以降の進行は岡田委員にお願い致します。よろしくお願いいたします。

【岡田委員長】

皆様、こんにちは。北星学園大学の岡田です。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日予定されております議事に入りたいと思います。次期指定管理者候補者の選定に向けての見直し内容などについて事務局から説明をいただきます。よろしくお願いいたします。

議事（１）次期指定管理者選定に当たっての見直し内容について

【下佐課長補佐】

（見直し内容について説明）

【岡田委員長】

ありがとうございました。

ただいま、事務局から説明がありましたが、ご意見、ご質問などはありませんか。

（片山委員、挙手）

【片山委員】

ご説明ありがとうございました。

参考資料３の３ページにおける現指定管理者が継続して申請する場合についてですが、私も色々と事業者選定業務に関わる際に、能力のある事業者がたくさん手を上げる訳ではなく、何年間も同じ業者という場合が多いのですが、発注者側、今回の場合であれば市町村側がその業者と数年やり取りをしてどうだったか、という事を聞くようにしております。

というのは、必ず審査項目から漏れる事柄があり、雇用者側としてどうであったか、何か問題や困ったやり取り、少し怠慢と感じたようなことなどを聞き取るチャンスはあるのでしょうか。

【下佐課長補佐】

北海道の場合、毎年四半期ごとに実地検査をしており、その内容について審査をしておりますが、実際に選定にあたって直接評価しておりませんが、継続して申請する事業者については、⑬、⑮、⑯のように道の視点からの項目により、使用料の収納状況や入居者支援など指定管理者が行っているかどうかを検査・確認し、評価に反映させております。

只今の質問は、もっと道の視点に立った評価を入れたほうが良いということでしょうか。

【片山委員】

⑬～⑯は、申請者側が応募書類として提出してくるものと考えていたため、先ほどの質問をしたところ です。

【下佐課長補佐】

これは、既に実績のある指定管理者になります。

【片山委員】

客観的な検証又は調査の結果として外部から出てくるということでしょうか。

【下佐課長補佐】

例えば、入居者の満足度に関する調査がありまして、実際に入居者の方に指定管理者の管理方法について評価していただき、客観的に道とは異なる視点で評価が行われることとなりますので、それを反映させることとなります。

また、使用料の収納状況については、機械的に数字が示されるので、それを基に評価することとなります。

入居者支援については、実際に提案してもらい、例えば「毎月単身の高齢者に電話により安否確認を行う」などを実施とあれば、検査で実施の有無を確認して評価することとなります。

行政処分については、道の内部で行政処分が行われたかどうかとなりますので、処分の有無について確認することとなります。

【片山委員】

わかりました。そうであれば、業務を行う上で何かしらの問題があった場合は、評価の材料として見えてくるということですね。

【岡田委員長】

他にいかがでしょうか。

ご質問等がございませんでしたら次に移ります。

それでは、3. 協定額の適切及び柔軟な執行についてお願いいたします。

【下佐課長補佐】

(協定額の適切及び柔軟な執行について説明)

【岡田委員長】

ありがとうございました。

ただいまの点につきまして、何かご質問、ご意見はございますでしょうか。

(中井委員、挙手)

【中井委員】

修繕費について、実際にお住まいの方から、「いくら言っても修繕してくれない」などの苦情は指定管理者の方へ伝えられるのか。

【下佐課長補佐】

はい、窓口は指定管理者になります。

【中井委員】

「何度言っても修繕してくれない」となった場合に、住民の方は、指定管理者では対応が困難となった時に、道に報告できるなど上部に伝えられる仕組みはあるのでしょうか。

要するに、消費者側から見ると納得できる修繕をしてくれないなど、賃貸住宅にはよくある話ですが、そういう話は公営住宅でもあり得る話ですので、苦情を上げる仕組みづくりがあるのかお聞きしたい。

【下佐課長補佐】

入居者にお知らせしているものではありませんが、道営住宅と言う以上、指定管理者というのは道から任せられているという認識がありますので、指定管理者の方で修繕をしない又はもつれた状況になると、振興局の方に連絡がきます。その後、振興局から指定管理者に指示したり、現地確認を行います。入居者の責任でなければ我々管理者が修繕を行う必要がありますので、入居者との相談にもなりますが、修繕対応をしております。明確に連絡を積み上げていくルールというものはありませんが、入居者の皆様は意識されているところです。

【中井委員】

わかりました。ありがとうございます。

【岡田委員長】

今の点について、なにか入居者の手引きみたいなのところに申立をする場所は明記されていないのでしょうか。

【下佐課長補佐】

入居者の方には「住まいのハンドブック」というものをお渡ししています。生活していく上での注

意点や修繕に関しての費用負担の範囲などといったルールブックたるものをお配りして、入居者に周知を図っております。

振興局や指定管理者の連絡先までは記載しておりませんが、何か変更があった場合にはその旨周知をしておりますので、周知が不十分であることはないと考えております。

【中井委員】

指定管理者の名前は入居者の方はご存じだけでも、そこでトラブルが生じた場合は「振興局にご連絡してください」といった内容は伝わっていないということですね。

あくまでも指定管理者との間でトラブルが生じた場合は、指定管理者と話し合いをしてくださいというものしかないということですね。

【下佐課長補佐】

大原則はそうです。指定管理者制度というのは包括的に管理するというものですので、指定管理者で解決するというのが基本となります。

ただ、やはり長く住まわれている年配の入居者や自治会長などもいらっしゃるため、道営住宅というのは北海道で管理している住宅であることを認識しております。今までの傾向を見ると、指定管理者が実施しないことによって、どこに確認取ればいいのか困惑することはないかと考えております。

【中井委員】

色々ご存じの方は、そこで納得できなければ消費生活センターなどに相談に来ることになるのかと疑問に感じたため質問させていただきました。そういう場合は、我々消費生活センターとしても振興局にお話を持って行く方が良いということですね。

【下佐課長補佐】

そういうことになります。

【中井委員】

わかりました。ありがとうございました。

【岡田委員長】

他の委員の方々、いかがでしょうか。

ご質問等がございませんでしたら次に移ります。

それでは、4. 家賃収納業務における報奨金等制度の改正と5. 公募要項及び協定書等の見直しを合わせてご説明いただきます。お願いいたします。

【下佐課長補佐】

(4. 家賃収納業務における報奨金等制度の改正及び5. 公募要項及び協定書等の見直しについて説明)

【岡田委員長】

ありがとうございました。

只今、二つの項目について説明いただきましたが、何かご質問等はございますでしょうか。

(中井委員、挙手)

【中井委員】

報奨金制度を導入して12年目になるとお聞きしましたが、報奨金制度ができた経緯は何でしょうか。実際に指定管理者は家賃を収納する業務を請け負っております。多くの家賃を収納すると報奨金が支給される制度ですが、12年前は家賃の収納が低い状況だったのでしょうか。それにより報奨金制度ができたのでしょうか。

【下佐課長補佐】

指定管理者制度というものは、一般的には公園などの施設を管理し、工夫して入場者を増やすことで入場料を増やして収益としておりますが、道営住宅の場合は利用料金制度を導入していないため報奨金制度を導入しております。

【中井委員】

収益の部分が道営住宅には当てはまらないということで報奨金制度を導入したということですね。

【下佐課長補佐】

そのとおりです。

【中井委員】

ありがとうございます。

【岡田委員長】

他にいかがでしょうか。

なければ、次の議事に移りますがよろしいでしょうか。

そうしましたら、次の議事をお願いいたします。

【下佐課長補佐】

(資料2について説明)

【岡田委員長】

ありがとうございました。

ただいまの件について意見・質問等がございますでしょうか。

私の方からよろしいでしょうか。

今回の資料2とは直接関係はしませんが、入居者支援に関する評価につきまして、例えば良い実践例みたいなものを集めて事業者に知らしめるというのは今後検討できないでしょうか。おそらく色々な事業者が入っているので、どうやったら良い支援に結びつくのかというのが会社によってはイメージがつかないところもあると思いますので、今後良い例をご紹介いただけると、こうすればいいのかと新たにイメージが湧いてきて質が上がっていくかと思いましたが、今後、余力があればご検討いただければと思います。

【下佐課長補佐】

全国でも指定管理者制度を導入しているところがありますので、事例等を確認しながら今後提供できるものは提供できるよう検討していきたいと考えております。

【岡田委員長】

ありがとうございます。

他に意見等がございますでしょうか。なければ次の議題に移りますがよろしいでしょうか。

それでは、第3回目の選定委員会についてお願い致します。

(次回の選定委員会について説明)

以上