

## 大阪府営住宅指定管理者評価委員会 議事要旨

1 日時 平成26年9月29日(月) 10時～11時30分

2 場所 大阪府新別館北館1階 会議室兼防災活動スペース2

### 3 議題

- (1) 平成25年度下半期・年間評価について
- (2) 入居者・自治会長アンケートの実施について
- (3) その他(平成27年度からの指定管理者の公募について)

### 4 主な意見等

#### (1) 平成25年度下半期・年間評価について

(府) 資料に基づき説明

(委員) アーバンサービスグループ及び日本住宅管理(株)における収支赤字について、大阪府として原因と課題をどのように分析しているのか。

(府) 府が提示した参考価格の7割の提案価格で入札しており、修繕業務等で赤字が出ていると認識している。

(委員) 赤字が出ていることについて、大阪府としてどう思っているのか。

(府) 赤字が入居者サービス低下を招くようなことがあれば、大阪府としても問題がある。

(委員) 入居後、修繕内容に不満がある、というような苦情が出ないか。

(委員) 赤字を避けるために、手抜きをされるとそのような苦情に繋がる可能性があり、また、大阪府としても行政財産の毀損という点で問題だが、仕様書どおりに修繕しているかはチェックしている。赤字に伴い、損失があるのは指定管理者だけということ。

(委員) 管理戸数が少ない指定管理者で赤字がしやすい、といった傾向はあるのか。

(府) 管理戸数の大小は関係ないと認識している。提案価格の低い業者で赤字がでているということ。

なお、最初のモデル実施の際の審査基準では、参考価格の7割を提案価格とした場合、無条件に価格点が満点となる方式だったが、現在は各法人の提案価格の大小が点数の大小に反映される方式に見直している。

(委員) 今後も赤字が継続する見込みか。

(府) 赤字が出ているのはモデル実施を行った地区の指定管理者であり、今年度末で指定期間が終了する。それ以外の地区については、順調に事業を行っており、赤字になっていない。

また、審査基準の見直しも行っており、今後は赤字の状況は是正されるものと認識している。

(委員) AA評価となっている(株)東急コミュニティによる自主提案事業の地震対応マニュアルについては、府の対応マニュアルとの整合等を事前に確認しているのか。

(府) 府で事前に確認している。入居者の自主的な避難活動の支援となるような内容となっている。ただ、全自治会の協力を得られているわけではない。

(委員) 赤字が出ている指定管理者については、そもそもの提案価格が低すぎるという認識を持っている。次の公募でも、管理戸数規模の少ない地区があり、そのような地区には広告宣伝効果を狙った業者が、きちんと計算した積算よりも低い提案価格で入札してくる可能性がある。積算を歪めた価格で提案された場合、適切な事業収支評価ができない。積算と提案価格の差額を広告宣伝経費として報告してもらい、それを考慮した事業収支評価ができないか。

- (委員) 1円入札のような次の指定を意図した割引なのか、広告宣伝を意図した割引なのか等の区別が難しいのではないかと思います。修繕等にかかる費用については、仕様が決まっております、チェック機能もあることから、削減が難しい。その中で赤字解消のためにしわ寄せが来るのは入居者サービスであろう。入居者サービスの低下は避けなければならないが、そのためにはきちんとした金額に基づく入札が必要であり、委員が提案したような仕組みがあってもいいのではないかと思います。
- (府) 委員から提案のあった方法については、できるかどうかも含めて府で検討したい。審査基準は価格と品質で半分ずつの総合評価となっており、提案価格に見合ったサービス提供が本当にできるのかどうかを選定の段階できちんと見極めて、入居者サービスに影響がないようにしていく。
- (委員) 指定管理制度導入の目的の大部分はコスト削減である。入札後は発注者である府が事業者の収支をチェックする必要すらないのではないかと、という議論もある。
- (委員) 指定管理制度が始まって数年経つので、どのくらいのコスト削減効果があるかは、おおよそ分かってきている。それ以上の削減を提案してきた事業者に対しては、何か特別な理由があるのではないかと、各選定委員が思うことが重要である。
- (委員) サービス内容に対して低すぎる価格を提案した事業者に対しては、積算の精度の低さを疑うことになり、信頼度を欠くため、逆に低い点数を付けたくなくなってしまう。
- (委員) 指定管理制度の導入の経緯にコスト削減があることから、審査基準の中に価格要件は必ず入っており、主観が入らない客観的な数式によって点数が決まる仕組みが一般的である。逆に、選定委員の主観で決まる項目として、信頼度・誠実さをチェックできる項目を追加するようなことも検討していかなければならない。
- (委員) 個人情報漏洩事案はなかったか。
- (府) 平成25年度はなかった。
- (委員長) 各指定管理者の評価を取りまとめ
- ① アーバン(大東朋来)
    - ・業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。
    - ・収支赤字が入居者サービスの低下につながらないよう府は定期的にチェックすること。
  - ② 日本住宅管理(東大阪)
    - ・業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。
    - ・府と指定管理者で評価が相違する項目について、府はその意図を説明し、指定管理者の理解を得て改善すること。
    - ・収支赤字が入居者サービスの低下につながらないよう府は定期的にチェックすること。
  - ③ アーバン(守口・寝屋川・門真)
    - ・業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。
    - ・府と指定管理者で評価が相違する項目について、府はその意図を説明し、指定管理者の理解を得て改善すること。
    - ・収支赤字が入居者サービスの低下につながらないよう府は定期的にチェックすること。
  - ③ 日本管財(枚方)
    - ・業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。
    - ・AA評価の地域包括支援センターとの連携は、他の指定管理者にもおこなっていただきたい。
    - ・当選番号記載ミスに関し、当選番号は申込者にとって非常に重要な情報であることを認識してもらうこと。

⑤公社・大ガス（千里）

・業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。

⑥公社・三菱ビルテクノ（泉大津）

・業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。

・府と指定管理者で評価が相違する項目について、府はその意図を説明し、指定管理者の理解を得て改善すること。

⑦公社・住生活（泉北NT）

・業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。

⑧東急(藤井寺)

・業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。

・外灯等のLED化の推進・地震対策マニュアルの取り組みは他地域の住宅にも参考になる。

⑨東急(天満橋)

・業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。

・外灯等のLED化の推進・地震対策マニュアルの取り組みは他地域の住宅にも参考になる。

⑩東急(堺東)

・業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。

・外灯等のLED化の推進・地震対策マニュアルの取り組みは他地域の住宅にも参考になる。

(委員) 異議なし

(2) 入居者・自治会長アンケートの実施について

(府) 資料に基づき説明

(委員) 実施日の予定は

(府) 10月中旬から開始する予定

(委員) アンケートの内容は5年間変更せず、5年ごとに見直すということか。

(府) 今年度は前年度と同内容だが、回答の選択肢を増やす等の微修正は施している。

(委員) この内容で願います。回収率が上がるようお願いしたい。

(3) その他(平成27年度からの指定管理者の公募について)

(府) 募集要項に沿って概要を説明

(委員) 指定管理の最終年度に、次回の公募に入札しないことを決めている事業者が修繕等で手抜き工事をする可能性がある。次の指定管理者に想定以上の費用負担がかかることを避けるために、「修繕引当金」を積むことを提案したい。「修繕引当金」を超える修繕費がかかった場合には、その年は引当金を積まないが、修繕費が「修繕引当金」を下回った場合、差額が引当金として残る仕組みにしておき、指定管理終了時に引当金が残っている場合には、新しい指定管理者に対して金銭をもって引き継ぐことにするのはどうか。

(府) 委託料は払いきりで支払っており、募集要項上、余剰金が出た場合は事業者の利益としていただくことにしているので、委員の提案実現は難しい。

(委員) 指定管理者が交代になった直後に空家修繕が多く発生した場合、新しい指定管理者は費用負担がきつく、また、前事業者の責任となるべき費用もあると思う。

(府) 指定管理者が交代になった場合、そのような問題に対しては、引継ぎをやる中でしっかり対応したい。

以上