令和7年度

第1回 鈴鹿市公の施設の指定管理者選定委員会 会議概要

- 日 時 令和7年4月11日（金）
午後1時58分～午後3時42分
- 場 所 市役所本館12階 1202会議室
- 出席委員 齊藤委員、別府委員、市川委員、小津委員、吉崎委員

(内 容)

1 諮問

- 市長から選定委員会会長に対し、鈴鹿市市営住宅に係る公の施設の指定管理者の候補者選定に関することについて諮問を行った。

2 公の施設の指定管理者選定委員会について

(1) 選定委員会の審議事項について

- 事務局から選定委員会の審議事項について、以下の説明を行った。
 - ・ 選定委員会の所掌
 - ・ 選定委員会の審議事項

(2) 選定委員会の運営等について

- 事務局から選定委員会の運営等について、以下の説明を行った。
 - ・ 選定委員会の運営
 - ・ 選定委員会の議事録の作成及び公表
 - ・ 委員と指定管理者の指定を受けようとする団体の利害関係に対する申出

(3) 指定管理者選定スケジュールについて

- 事務局から指定管理者選定スケジュールについて、説明を行った。

3 公募施設の指定管理者候補者の選定方法の変更について

- 公募施設における指定管理者候補者の選定方法の変更について、事務局から以下の提案及び説明を行い、原案のとおり承認された。
 - ・ 申請者ヒアリングに係る時間配分等について、あらかじめ定めず、会長が定めることに変更。
 - ・ 審査（採点）について、5段階評価に縛られず、柔軟な評価を行うこ

とができるように変更。

4 公募施設の施設概要及び評価基準について

○ 鈴鹿市市営住宅について、当該施設を所管する住宅政策課から施設概要及び評価基準の考え方と理由を説明し、次のとおりの結果となった。

- ・ 評価基準について、施設の設置目的を効率的、効果的に達成することができる団体及び提案であるかどうかの適否を適切に判断できるものと確認できたが、名称が類似している評価項目があるため、整理されたい。

○ 主な審議内容は以下のとおり。

【担当課への質疑応答】

(委員)

- ・ 指定管理者となる団体は、施設の管理運営、修繕、入居相談などの業務を行うことになるのか。

(住宅政策課)

- ・ 市営住宅の管理業務のうち、法律上、行政でしか行うことができない、入居契約、家賃決定、家賃の強制徴収、訴訟などを除いた、入居募集、入居審査、入居相談などを行ってもらう。

(委員)

- ・ 入居募集は頻繁に行うのか。

(住宅政策課)

- ・ 現在、年4回の募集を行っているが、ニーズに応じて頻度を増やすなど、できる限り空き部屋が少なくなるような方策を自由に考えてほしい。

(委員)

- ・ 募集要項を公表する際には、施設ごとの入居率、高齢者比率、外国人比率などの情報は提供されるのか。

(住宅政策課)

- ・ 参考資料として団地ごとの入居状況や退去修繕に要する費用を提供する。

(委員)

- ・ 三重県内において、指定管理者制度を活用している自治体はあるのか。

(住宅政策課)

- ・ 三重県、伊勢市、名張市が導入している。

(委員)

- ・ 過去の市営住宅の管理運営事業における収支状況について、差額が大きくなっているが、家賃の設定は適正であるのか。

(住宅政策課)

- ・ 家賃は、入居者の収入状況、お風呂やエレベーターが整備されているなどの施設の環境などにより算定する。
- ・ 収入増に向けて、滞納者へ督促状を送付するなどの納付指導も行っている。

(委員)

- ・ これまで民間へ委託していた業務に係る支出額は、概要調書の工事請負費の部分のみか。

(住宅政策課)

- ・ 修繕や保守点検など委託している業務は全て委託料に含まれている。

(委員)

- ・ 給与等に計上されている金額は誰に対するものか。

(住宅政策課)

- ・ 直営時における、市職員への支払である。

(委員)

- ・ 今後、給与等の支出はなくなるということか。
- ・ また、指定管理料の総額はいくらになるのか。

(住宅政策課)

- ・ 給与等の支出部分はなくなる。
- ・ 指定管理料の総額は、約18億7,000万円を上限としており、募集要項で示す指定管理者の業務の全てをこの範囲内で行っていただく。
- ・ 指定管理料は、管理費と事業費に分けて、事業費は毎年度、精算するものとしている。

(委員)

- ・ 修繕を行うに当たり、物価変動の影響を大きく受けると思うが、定期点検による修繕費も事業費に含まれているのか。

(住宅政策課)

- ・ 指定管理料に含まれる。
- ・ 計画的に行う修繕は募集要項における指定管理業務仕様書にて記載しており、指定管理者へは引継ぎを行う。

(委員)

- ・ 修繕に要する経費は、募集時に示してもらえるのか。

(住宅政策課)

- ・ 参考資料として想定される金額を示すため、過去の実績を踏まえながら応募いただきたい。

(委員)

- ・ 修繕費が不足した場合、優先順位をつけて修繕を行うと思うが、修繕できない部分は翌年以降に対応するのか。

(住宅政策課)

- ・ そのとおりである。
- ・ 修繕は、一般修繕、退去修繕、計画修繕などに分けているが、一般修繕に緊急修繕も含まれているため、優先順位をつけて対応する。また、状況に応じて修繕計画を立てて計画的に対応する。

(委員)

- ・ 適切な修繕を行ってもらうために、指定管理者から市への定期的な報告機会や協議を行う場はあるのか。

(住宅政策課)

- ・ 指定管理者には、施設維持管理計画書を毎年8月末までに提出してもらい、今後について協議する。
- ・ また、維持管理や保守点検の実施状況などは、毎月報告してもらう。
- ・ 国の補助金の交付対象となる修繕については、引き続き、市が行うが、これら以外の修繕は指定管理者に行ってもらう。

(委員)

- ・ 障がい者へ優先する住宅など、市からアドバイスはもらえるのか。

(住宅政策課)

- ・ エレベーターが整備されている住宅やバリアフリー工事が完了した住宅へ案内するなど、これまで市が行っていた運用を引き続き、指定管理者へお願いしたい。

(委員)

- ・ 入居審査も指定管理者が行うのか。

(住宅政策課)

- ・ 指定管理者には、書類に不備がないのかなどの下審査となる入居審査をお願いする。
- ・ 一方で、家族構成の確認など、指定管理者で行うことができない業務は、引き続き、市が行い、最終チェックを経て契約を締結する。
- ・ 市が行う業務は、行政の裁量でないとできない、承認行為、契約行為などである。

(委員)

- ・ 滞納者への対応は指定管理者へ移行することはできるのか。

(住宅政策課)

- ・ 強制徴収や訴訟などは行政が行うことと規定されているため、引き続き、市が行うが、督促状の発送に係る事務については支援できると示されていることから、指定管理者へは事務支援を行ってほしい。

(委員)

- ・ 指定管理者へは、入居率を積極的に向上してもらうように依頼するのか。

(住宅政策課)

- ・ 募集要項に対象施設の概要を記載しており、定期募集団地に該当する施設は入居率100%を目指してもらい、空き部屋を少なくすることで家賃収入も上げていきたい。
- ・ 一方で、用途廃止団地は、入居者の住み替えを促し、住み替えが完了した棟から解体するため、施設の特性に応じた対応をお願いする。

(委員)

- ・ 用途廃止団地における住み替えは順調に進んでいるのか。

(住宅政策課)

- ・ 住み慣れたという理由により、引っ越しされない方はいる。
- ・ この場合、無理に引っ越しをお願いするものではないが、移転料として市から25万円を支給している。

(委員)

- ・ 住み替えに関する業務について、移転料の支給以外にも市で行うのか。

(住宅政策課)

- ・ 連携して行っていくが、住み替えを促す声かけは指定管理者にお願いしたいと考えている。
- ・ 住み替えが決定した場合は、移転先の入居業務として下審査を指定管理者に行ってもらい、契約締結は市が行う。

(委員)

- ・ 退去修繕ができておらず、入居募集を行うことができない住宅について、指定管理者制度を導入することで解決できるのか。

(住宅政策課)

- ・ 年間71戸の退去修繕を行っていただきたいと考えており、退去修繕費は指定管理料に含まれている。

(委員)

- ・ 入居率を上げるほど、退去修繕に要する費用は大きくなるが、入居率の目標値を達成することによるインセンティブはあるのか。

(住宅政策課)

- ・ 過去5年間で平均56戸の退去修繕を行っており、これらを71戸にしてもらいたい。
- ・ 過去の実績から、71戸の退去修繕を行った場合でも指定管理料の上限を下回る試算をしているため、募集時に相場が分かる資料を提供する。
- ・ 先に部屋を見学してから申込みを行うといった、募集方法の工夫により、部屋全体をリニューアルするのではなく、一部のみの修繕で対応するなど、様々なアイデアを含めて提案してもらいたい。

(委員)

- ・ 指定管理者の創意工夫により、修繕費のコスト削減が期待できるが、最低限の水準を確保するために、どのようにモニタリングを行うのか。
- ・ また、指定管理者制度を導入することにより、市の業務は現状からどの程度軽減するのか。

(住宅政策課)

- ・ 指定管理者では行うことができない業務と新たにモニタリング業務を市が行うことになるが、現在、一番大変なことは、入居者からの苦情や要望、問合せの対応であるため、これらを指定管理者にお願いすることで、大きく負担が軽減される見込みである。
- ・ また、滞納した家賃の収納業務について、現在は夜間に訪問しているが、不在も多く納付されるケースは少ない。日中に電話をかけることで、収納率は向上してきているが、現在の職員体制ではとても大変であることから、収納業務の事務支援を指定管理者にお願いすることで、負担の軽減が期待できる。
- ・ これらを踏まえて、現在の業務が6割軽減すると考えており、軽減した分を、行政しかできない業務に集中して取り組んでいきたい。

(委員)

- ・ 導入2年目以降はもっと軽減されるのか。

(住宅政策課)

- ・ 収納業務として滞納者の追跡があり、国内国外問わず、現在の居住先を調べて手紙を送付することや、時効の援用手続は、引き続き、市が行うため、これらを踏まえて現在から6割軽減するものである。

(委員)

- ・ 評価基準について、「施設の課題解決に向けた取組み」とあるが、指定管理者に課題と解決策を提示してもらおうのか、市で設定した課題に対する解決策を提示してもらおうのかどちらか。

(住宅政策課)

- ・ 募集要項で示す市が掲げた市営住宅の現状と課題、目標に対して、解決策などの提案をいただきたい。

(委員)

- ・ 評価を行うに当たっては、市が掲げた市営住宅の現状と課題、目標に対して、適切に業務を遂行することができて、目標が達成できる取組が提案されているのかを判断すれば良いのか。

(住宅政策課)

- ・ そのとおりである。

(委員)

- ・ 「施設の課題解決に向けた取組み」については、当該項目だけでなく、評価全体にも影響することから、運営目標に対する評価を中項目に設定したということか。

(住宅政策課)

- ・ そのとおりである。
- ・ 申請してもらうに当たり提出すべき書類の1つとして、事業計画書があり、課題解決に向けた取組に対する対応策を記載してもらう。

(委員)

- ・ 入居の決定通知の発送は市が行うのか。

(住宅政策課)

- ・ そのとおりである。入居決定後に契約を締結する。

(委員)

- ・ 滞納状況が改善されない場合、部屋の明渡し請求は指定管理者が行うのか。

(住宅政策課)

- ・ 納付指導や督促状の発送は指定管理者にお願いするが、明渡しの請求通知は指定管理者では送付することができないことから、市が行う。
- ・ 送付後に対応がなされない場合は裁判を行うことになるが、これらも市が行う。

(委員)

- ・ 滞納状況が改善されない場合、指定管理者は退去に向けた対応を行うのか。

(住宅政策課)

- ・ 指定管理者に提供する市営住宅管理システムにより滞納情報を共有する。
- ・ 明渡し請求は市が行い、裁判の判決後にも退去しない場合は強制執行

を行うことになるが、強制執行により初めて法的に部屋へ入ることができるため、指定管理者には私物の処分や修繕をお願いしたい。

(委員)

- ・ 滞納状況が改善されず、裁判や強制執行まで手続が長引くと、別の費用が発生するため、管理運営に支障を来すことになる。

(住宅政策課)

- ・ そのような状況は考えられることから、すぐに対応が可能な空き部屋の修繕を優先的に行うなど、情報共有を行いながら対応していきたい。

(委員)

- ・ 入居者が部屋を傷めた場合、修繕費は誰が負担するのか。

(住宅政策課)

- ・ 指定管理者には退去検査を行っていただき、入居時に徴収する敷金を充当する。
- ・ 退去検査の結果、敷金の範囲内であれば差額を返還し、不足があれば差額分を請求する手続は、引き続き、市が行う。

(委員)

- ・ 評価基準の大項目「適切な業務遂行のための体制・規律の整備と実行性」と「業務遂行能力」は重複していると考えられる。
- ・ 中項目「指定管理料対象業務（本業務）」について、指定管理料業務という表現は、評価全体に関係しているように見える。また、本業務という表現は重要点と捉えられる可能性があるため、項目名を検討した方が良い。

(委員)

- ・ 本業務は指定管理業務全般を指しているに見えるが、当該評価は、施設の課題解決に向けた取組として、自主事業と本業務を分けているものではないか。

(住宅政策課)

- ・ そのとおりであるが、意見を踏まえて評価項目を検討する。

(委員)

- ・ 業務遂行に関する評価を1つにまとめる場合、財務状況に関する評価をどのように区分するのか整理が必要である。

(委員)

- ・ 大項目「適切な業務遂行のための体制・規律の整備と実行性」の中項目とするのはどうか。

(委員)

- ・ 財務状況は、指定管理者の会社全体における財務状況を確認するための項目であり、指定管理業務だけのものではないことから、提案のとおり、評価項目を別に設定した方が良いのではないかと。

(委員)

- ・ 自主事業はどのような取組が提案されると想定しているのか。

(住宅政策課)

- ・ 全国的な事例は、電灯のLED化や集会所を利用したセミナーの開催、高齢者の見守などの取組がある。

(委員)

- ・ 指定管理者が自主事業を行うに当たり、施設を利用する場合、使用料を支払う必要はあるのか。

(住宅政策課)

- ・ 市営住宅の管理に資するものであれば、行政財産目的外使用の申請手続により使用料を免除することも可能である。

(委員)

- ・ 自主事業は、指定管理者の利益になる事業を行うため、事業を実施するに当たり利用者へ説明する際には注意した方がよい。

(委員)

- ・ 集会所などを貸出しすることは可能か。

(住宅政策課)

- ・ 集会所は自治会が管理しているため協議が必要になる。

(委員)

- ・ 三重県が指定している指定管理者は不動産会社や施設管理会社か。

(住宅政策課)

- ・ 三重県と名張市は不動産事業協同組合で、伊勢市は建設系の会社を指定している。

(委員)

- ・ 指定管理者として応募するに当たり、宅建士の資格は必要になるのか。

(住宅政策課)

- ・ 宅建士の資格は不要である。

(委員)

- ・ 議論を行った評価基準の表記については、現地見学会や応募説明会の中で補足説明する対応でも問題ないと考えため、それらも含めて検討してほしい。

5 その他

- 事務局より、第2回選定委員会は、令和7年9月に開催予定のため、近日中に日程調整を行う旨を連絡した。

以 上