

港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会会議録

会 議 名	第1回港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和4年10月14日（金） 14時から15時まで
開 催 場 所	区役所9階 研修室
委 員	（出席者）7名 今村委員、平田委員、野崎委員、杉浦委員 富田委員、富永委員、奥村委員 （欠席者）なし
事 務 局	街づくり支援部住宅課長 富沢 街づくり支援部住宅課住宅政策担当係長 河野 街づくり支援部住宅課住宅管理係長 東條 保健福祉支援部障害者福祉課長 小笹 保健福祉支援部障害者福祉課障害者施設係長 高尾
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	1 開会・挨拶 2 委員委嘱 3 委員紹介 4 委員長選出 5 議題 （1）公募要項（案）について （2）指定管理者候補者の選考について 6 その他 7 閉会
配 付 資 料	資料1 港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会設置要綱 資料2 港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会委員名簿 資料3 港区特定公共賃貸住宅等指定管理者公募要項（案） 資料4 選考（審査）に当たってのチェックポイント 資料5 港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者第1次審査選考基準・採点表（案） 資料6 港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者第2次審査選考基準・採点表（案） 資料7 港区特定公共賃貸住宅等指定管理者公募要項（案）【別紙集】 資料8 港区特定公共賃貸住宅等指定管理者公募要項（案）【様式集】 資料9 住宅関係条例・規則
会議の結果及び主要な発言	
（発言者）	1 開会・挨拶 2 委員委嘱

	3 委員紹介 4 委員長の選出 委員長は、港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会設置要綱第5条第2項の規定により、委員の互選で選任します。 C委員 今村委員を推薦します。 (委員一同、異議なし) 事務局 副委員長は、港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会設置要綱第5条第3項に基づき、冨田街づくり支援部長が務めます。 5 議題 (1) 公募要項(案)について (事務局から、公募要項(案)の説明) F委員 公募要項9頁から記載のある施設の維持管理業務は、標準的にどのようなことを行うのかを記載した標準仕様はありますか。気になった点は、管理人業務が365日なのか、勤務時間はどのくらいなのか、それらが標準仕様としてあるのか確認させてください。 事務局 業務基準書及び業務仕様書があります。 委員長 管理人が常駐なのか、勤務時間がどのくらいなのかは、そこに記載してありますか。 事務局 仕様書に詳細な記載があります。 F委員 公募要項28頁(7)提出書類に関する留意事項で、「区が必要とする書類の提出を求めることや、ヒアリングを実施する場合があります」と記載がありますが、このようなことを想定しているのはどのような場面ですか。 事務局 申請書類の不足等があった場合、不足部分の資料を求めます。 F委員 公募要項31頁(2)指定管理者候補者の選定のイの部分に、「候補者に事故のあるときは、選定されなかった応募者のうちから新たに候補者を選定することがあります」と記載されていますが、次点の候補者を繰り上げるということでしょうか。 事務局 過去にはそのような事案はありませんが、そのような場合については、本委員会で対応を審議いただきます。 F委員 公募要項32頁(5)第2次審査用資料の提出で、後ほどの採点の部分に係るかと思いますが、第1次審査の選考の目安もしくは第2次審査に進む事業者の数といった設定はありますか。 事務局 第1次審査の委員合計点は1,400点満点ですので、60%以上の840点以上の得点が必要です。840点未満の場合は委員会で審議して判断して頂きます。第2次審査も同様に60%です。第2次審査の委員合計点は700点満点ですので、60%の420点以上の得点が目安になります。第2次審査に進む事業者数の設定はありません。目安となる得点により判断します。 F委員 区の契約に関するプロポーザルの事例で言うと、第2次審査に進む事業者数を予め決めている場合もありますが、今回の選考においては、第2次審査に進む事業者数の設定はしないのでしょうか。 事務局 第2次審査に進む事業者数の設定はせず、第1次審査の委員合計点の60%を超えれば、全事業者が第2次審査に進みます。
--	---

委員長	公募要項（案）のとおり決定してよろしいでしょうか。 （各委員賛同） 港区特定公共賃貸住宅等指定管理者公募要項を決定します。（結論）
A委員	（２）指定管理者候補者の選考方法について （事務局が、資料５、６について説明） 例えば、Ａ者とＢ者があった場合、Ａ者の方が得点は高いが、委員会での審議ではＢ者の方が、評価が高かった場合はどうしますか。
事務局	評価を点数に反映するのが原則なので、点数が低い方を選定することはないと考えます。特殊事情等何かあれば、本委員会で議論いただき判断を仰ぎたいと思います。
A委員	総合的な評価が点数として反映されるものですが、施設の管理運営に必要な要件を満たさない事項がある場合は、本委員会で審議し、次点の事業者を選考する場合があるということによろしいですか。
事務局	必要な要件を満たしているかの目安として、６０％以上の得点を基本にしていますが、特定の項目で不安がある場合などは、改善の可能性なども含めて委員会で審議いただき、総合的な評価として判断します。
F委員	第１次審査の採点表の管理運営実績については、申請書類に記載してある事項を採点表下欄の「類似実績の評価について」に基づき評価を行うものだと思います。そこは各委員の審査によらずとも評価ができる部分かと思いますので、ここは事務局採点にしてはいかがでしょうか。
事務局	ご指摘のとおり、客観的に判断するものであり、点数にぶれがあるものではありませんので事務局採点とします。
委員長	採点表を修正するというものではないですね。
事務局	事務局で採点したものを採点表に記入し、各委員へお渡しします。
委員長	第１次審査表（案）、第２次審査表（案）のとおり決定してよろしいでしょうか。 （各委員賛同）
委員長	第１次審査表、第２次審査表を決定とします。（結論）
	６ その他 （事務局から今後のスケジュールについて説明）
	７ 閉会 本日の委員会は以上をもって閉会します。

会 議 名	第2回港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和5年2月9日（木） 14時から15時まで
開 催 場 所	区役所9階 研修室
委 員	（出席者）6名 今村委員、平田委員、野崎委員、杉浦委員 冨永委員、奥村委員 （欠席者）1名 冨田委員
事 務 局	街づくり支援部住宅課長 富沢 街づくり支援部住宅課住宅政策担当係長 河野 街づくり支援部住宅課住宅管理係長 東條 保健福祉支援部障害者福祉課障害者施設係長 高尾
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	1 開会 2 財務状況等分析結果について 3 議題 （1）財務状況等について （2）第1次審査について （3）第1次審査通過者の決定について 4 第2次審査の選考方法について 5 今後のスケジュール 6 閉会
配 付 資 料	資料1 財務状況調査・分析報告書 資料2 資金・収支計画の状況分析報告書 資料3 第1次審査採点集計表 資料4 第2次審査選考基準・採点表 資料5 第2次審査の選考方法について 資料6 第1回港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会会議録 参考資料 公募要項 応募書類一式
会議の結果及び主要な発言	
（発言者） 委員長	1 開会 本日、委員1名が欠席していますが、委員の過半数の出席があるため、当委員会は有効に成立しています。また、欠席者からの講評については、事務局が代読します。

公認会計士	2 財務状況等分析結果について						
	(1) 財務状況調査・分析結果						
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="453 192 1062 241">A 事業者</th><th data-bbox="1062 192 1369 241">可否判断</th></tr> <tr> <td data-bbox="453 241 759 291">共同事業体</td><td data-bbox="759 241 1062 291">A 1 事業者 可</td></tr> <tr> <td></td><td data-bbox="759 291 1062 340">A 2 事業者 可</td></tr> </table>	A 事業者	可否判断	共同事業体	A 1 事業者 可		A 2 事業者 可
A 事業者	可否判断						
共同事業体	A 1 事業者 可						
	A 2 事業者 可						
	(2) 資金計画調査・分析結果						
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="453 439 925 488">事業者</th><th data-bbox="925 439 1398 488">総合評価</th></tr> <tr> <td data-bbox="453 488 925 537">A 事業者</td><td data-bbox="925 488 1398 537">B</td></tr> </table>	事業者	総合評価	A 事業者	B		
事業者	総合評価						
A 事業者	B						
	財務状況分析結果は両社とも可です。十分安定的な経営基盤を有していると言えます。A 1 事業者の財務規模は大変大きく、収益性は高いと言えます。安全性の指標である流動比率及び固定長期適合率も高いです。2022 年 3 月期は増収減益ですが、組織再編（合併）によるものです。将来に向かっての組織再編であり、次期以降の業績に悪い影響を与えるものではないと考えられます。A 1 事業者、A 2 事業者とも上場会社の系列で、連結対象です。監査法人の監査が入っており、決算は適正に監査されています。A 2 事業者は A 1 事業者と比較すると売上高の規模は小さいですが、それでも 80 億円ほど売上高がある会社です。2021/3 期の業績の落ち込みは、コロナの影響と考えられますが、2022/3 期に回復しています。この回復は、雇用調整助成金によるものだと考えられますが、いずれにしても A 2 事業者は、十分な内部留保があり、特に問題はありません。 共同事業体での資金計画を評価しました。総合評価は優れているの B です。現在の指定管理料と比較して人件費が増加していますが、港区の最低賃金の増加と比較して問題ありません。人件費の水準をみても、概ね適正と考えられます。財務的に問題ありません。						
委員長	質問ありますか。						
	(委員一同、質問なし)						
	(公認会計士退出)						
	3 議題						
	(1) 財務状況等について						
委員長	財務状況分析の評価について決定してよろしいでしょうか。						
	(委員一同、異議なし)						
	(2) 第 1 次審査について						
委員長	審査項目 2 公的賃貸住宅又は集合住宅の管理運営実績の評価について、事務局から説明してください。						
事務局	A1 事業者の過去 3 年間の類似施設の管理運営実績では、他自治体の公営住宅の実績は、全国にわたって多数の実績があります。54 自治体、249,550 戸です。23 区内では、11 区の実績があります。また、住宅との複合施設の管理運営実績は、品川区では、地域センター、高齢者福祉施設等があります。渋						

委員長 E委員 G委員	谷区では、地域包括支援センター、グループホーム等があります。よって、以上の実績状況から総合的に判断し、評価を5とし、各委員10点としました。 各委員から講評をお願いします。 記載内容に問題はなく、ほぼ適正であったため、高い評価をしました。 高齢者や障害者への配慮という視点で評価しました。全体的に災害弱者や支援が必要な方への配慮や思いは細かく記載されていましたが、一部、災害時の対応という点で、高齢者や障害者への記載が不足していた点が気になりました。しかしながら、全体的には、実績があり、これまでの実績を踏まえると非常に心強いパートナーになるのではないかと思います。
F委員	全体として提案は良くまとまっている印象です。指定管理者としての実績も多く、過不足なく提案されています。業務執行体制では、全ての項目について基本的事項を網羅しています。その中で、エリアごとの管理体制や職員研修の実施内容も詳細に示されている点を高く評価しました。危機管理・安全対策も概ね問題なく、施設の管理運営についても基本的事項を網羅しています。ただ、再委託について、事業者の選定理由等の記載が不足していました。シルバー人材センターの活用についても今一つであったため、この辺りは評価を低くしています。その他、サービスの提供、地域の拠点としての計画性、温室効果ガス排出の取組、デジタル技術の活用について、特に評価を下げたものはなく、概ね不足ない提案がされていると感じています。
D委員	目的を正しく理解しているか、提案は妥当であるか、実現性があるかを中心に評価しました。資金計画等、人件費が上がっている中、コスト削減も図っていることが見受けられ、好意的な管理面が期待できると考えます。管理運営計画、施設運営についても正しく理解できていますし、運営方針も明確だと思います。入居者の満足度CS向上について、特にコミュニティ形成のサービス部分について、マルシェ、キッチンカーの誘致、イベント開催等は、出歩く機会が減少しているコロナ禍の中、高齢者、子育て層の支援、地域支援になると思いました。このような取組を評価しました。危機管理体制は365日対応可能体制であり、災害発生時の対応は一般的な対応が示されています。施設の管理運営は有識者、経験者が配置されており、連携体制もとれていると思います。修繕計画は長寿命化を意識し、緊急センターマニュアルの整備が出来ているということで、迅速な対応体制が構築出来ていると思います。再委託は、シルバー人材センターの活用が列挙されており、区内の事業者も活用するという記載がありましたので、その辺を評価しています。障害者、高齢者へのふれあいサポート、年6回の個別訪問、子育て交流、コミュニティイベントの開催等の提案があり、実現性が高いと考えています。
C委員	実績が非常にあり、提案も具体性があり、実現性が感じられます。ただ、全体的に見て、障害者福祉とか、弱者に対する支援体制についての具体性のある提案が一部に見られませんでした。業務執行体制につきまして、職員の研修取組の中に障害者福祉の点が無かったことが少し引っ掛かりましたが、それ以外は全体的によくまとまった具体的な提案がされていると思います。研修、職員体制、勤務体制の考え方につきまして、具体的な配置とか管理体制の問題は記載されていますが、人手不足の中、どのように人材を確保するのか、その辺の提案に具体性があまり見られなかった点を低く評価しました。危機管理体制、

	安全対策につきまして、非常に実績のある会社で、対策を十分とられているということが良くわかるような内容になっています。危機管理体制、個人情報の取組なども非常に具体的な提案がされており、良かったと思います。ただ、災害発生時の対応で障害者とか高齢者、災害弱者に対する支援体制の表現に具体性がなかったので、評価を下げています。再委託について、選定理由が明確でないため、評価を下げています。効果的で質の高いサービスについて、非常にたくさんの事例をもったサービスを提供しており、高い評価をしました。温室効果ガスの対策、デジタル化への対応も具体性があり、非常に評価できると考えております。
B 委員	まず評価の観点ですが、優れた提案は4、提案がよくても具体性に欠けるような提案は3という評価をしています。極めて優れた提案の5、劣っている提案の2、1というものは、今回はありません。全体を通じて、各項目概ね4と評価していますので、評価3としたものについて触れさせていただきます。まず、危機管理安全対策の入居者の安全対策等について、シティハイツ港南に高齢型住戸があったり、竹芝に障害者住宅があったりするにもかかわらず、高齢者、障害者に配慮した安全対策や取組が具体的に示されていないということで、評価を3としました。次に施設の管理運営の再委託について、再委託を行う理由が具体的に示されていません。シルバー人材センターは、記載はあるものの、さらに活用してほしいという思いから3と評価しました。最後に、自治会との協働、地域との連携について、今後さらに力を入れていく分野であるものの、提案についてはさらなる工夫が必要と考え3と評価しました。
A 委員	指定管理者の経験が豊富にあり、施設運営に関する基本的な考え方を理解しています。苦情解決のための取組は、迅速な対応体制と苦情事例の共有による未然・再発防止が評価できます。代表企業の設備緊急センターにおける24時間365日受付対応が評価できます。複合施設の管理についての経験・実績が評価できます。
委員長	評価点数が、3段階以上差がある審査項目について、評価ポイントをお聞きます。まずは、災害発生時の対応と体制について伺います。
E 委員	計画書には様々な提案がされていますが、特に障害のある方たちは現場でどれだけのものを実践して訓練することが正に生きてくると思います。計画でどれだけのことをやると言葉で丁寧なことを書くよりも、防災訓練を実践することで充実した防災対策が実行できると思います。提案内容を実行して欲しいと期待も込めて高い評価としました。
G 委員	他の提案に比べてボリュームのある内容で様々なプランが提案されていますが、災害弱者のキーワードが見当たりませんでした。他の提案では、障害者、高齢者への配慮について丁寧に書いている部分も見受けられましたが、慎重な配慮を必要とする災害発生時に、災害弱者への取組がなかった点は残念に思いました。
F 委員	リスクの事前把握、災害情報をリアルタイムで取得出来るシステムの活用、住民の防災訓練参加向上の取組、自助共助の意識付けとしての避難地図の作成など、具体的な取組が示されていた部分を評価しました。弱者に対する災害時の対応という点については、防災パンフレットの配布や、ワークショップで自分たちはどのように行動したらよいかという取組の中で、居住者達の意識を高

	めながら、助け合い、自助共助が醸成されていけばケアが出来るという思いもあります。そういった意味も含めて、少し高めの評価としました。
D委員	防災備品の整備、防災訓練の参加を促す取組、パンフレットには防災意識の啓蒙が示されており、一般的な対応は示されています。災害リスクの対応システムの導入、避難地図というワークショップの記載は、すでに区のハザードマップがあることから、具体的な運用一般的な位置づけと判断しました。
C委員	防災訓練、防災意識を高める活動等、具体的で非常に良い取組をされています。災害弱者への対応は、防災訓練の中でも必ず出てくる内容です。それが欠けているのは、意識が向いていないという意味で、少し評価を下げました。
A委員	この事業者は全国展開しており、他地区から応援支援ができる点を高く評価しました。災害発生時の障害者支援については、きめ細やかな検討が必要だと思います。
委員長	再委託について、点数にばらつきがありますので、評価理由をお願いします。
C委員	資料はきめ細かいですが、委託先選定理由に具体性がありませんでした。区内事業者の活用についても具体性がない考え方に留まっていたため評価を低くしています。
D委員	シルバー人材センター、区内事業者の活用割合が少ないので、さらに活用してほしい気持ちがあります。具体的な選定理由が記載されていませんでしたが、これだけ大きな会社ですので、他の業者さんを入れていくのはなかなか大変な中、こういった活用と言及されていることを評価しました。
F委員	業者の選定理由が不明確でしたので、もう少し明確にしてほしいと感じました。シルバー人材センターの活用は、委託している業務が非常に少なく、区内業者の活用も少ないと感じました。このあたりの物足りなさもありまして、評価を低くしています。
G委員	シルバー人材センターをもう少し活用してほしいと思います。障害者授産施設の活用についても、点字名刺以外の視点を今後期待したいと思います。
E委員	再委託業務の詳細を把握しているわけではありませんが、これまでの実績と事業規模等の点で判断しました。
A委員	シルバー人材センターや区内業者の活用について、いろいろな制約があると思いますが、工夫が足りないと思いました。
委員長	それでは、今までの意見交換を踏まえて、ご自身の採点について振り返る時間を設けたいと思います。採点を変更される場合には、お手元の採点表を朱書きで修正してください。 (A委員、D委員、E委員、F委員が採点変更)
委員長	(3) 第1次審査通過者の決定について
事務局	第1次審査集計結果について事務局から説明してください。
	A事業者の得点の集計結果は、合計1,109点です。配点1,400点の79.2%となっており、選考の目安とする60%に達しています。
委員長	A事業者を第1次審査通過者として決定して良いですか。 (委員一同、異議なし)

事務局
F 委員

4 第2次審査の選考方法について

(事務局から資料4 及び資料5 について説明)

ヒアリングは、質問する順番を事前に決めておくのでしょうか。

(委員一同、異議なし)

5 今後のスケジュールについて

(事務局から今後のスケジュールについて説明)

6 閉会

会 議 名	第3回港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和5年3月17日（金） 14時から15時25分まで
開 催 場 所	区役所9階 912、913会議室
委 員	（出席者）7名 今村委員、平田委員、野崎委員、杉浦委員 富田委員、富永委員、奥村委員 （欠席者）なし
事 務 局	街づくり支援部住宅課長 富沢 街づくり支援部住宅課住宅政策担当係長 河野 街づくり支援部住宅課住宅管理係長 東條 保健福祉支援部障害者福祉課長 小笹 保健福祉支援部障害者福祉課障害者施設係長 高尾
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	1 開会 2 第2次審査：応募事業者プレゼンテーション及び質疑応答 （1）プレゼンテーション （2）質疑応答 3 議題 （1）第2次審査について （2）指定管理者候補者の決定について 4 閉会
配 付 資 料	資料1 第3回港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会次第 資料2 港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者第1次審査採点集計表 資料3 港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者第2次審査選考基準・採点表 資料4 第2回港区特定公共賃貸住宅等指定管理者候補者選考委員会議事録 資料5 プレゼンテーション資料
会議の結果及び主要な発言	
（発言者）	1 開会
委員長	2 第2次審査：応募事業者プレゼンテーション及び質疑応答 はじめに、プレゼンテーションを15分間行っていただきます。それでは、プレゼンテーションをお願いします。
委員長	（A事業者がプレゼンテーションを実施） プレゼンテーションを終了します。ありがとうございました。これより、各委員からの質疑を行います。
C委員	2点質問します。1点目は、現在、人材の採用が難しい情勢の中、全然困らない

	状況なのか、それとも何か採用について努力されていることがあるのか、お伺いします。2点目は、災害時の弱者対応について、計画書にあまり記載がなく、今回のプレゼンテーションでも特に説明がありませんでした。災害時の弱者対応について、どうお考えなのかお伺いします。
A事業者	1点目について、人材はある程度確保していますが、欠員等が生じた場合は防災センター間でフォローし合い、採用が決まり次第、研修を行った後、人材を配置しています。今回、共同事業体を組んだ目的の一つは、人材の確保にあります。共同事業体を組むことで、一定数の人材を事業体として確保でき、バックアップ体制が構築されるので、欠員のリスクはかなり低いと考えています。 2点目について、他の自治体の事例では、災害時の要救助者の名簿等をいただいで対応しているケースがあります。そのような名簿等をいただけるようでしたら、予め情報を共有し対応します。また、通常の業務の中で、入居者の中に要介護者の方がいらっしゃることを確認できる部分もあり、何かあった際は対応するような形を考えています。
D委員	高齢者への対応に関する研修は行っていますか。行っていない場合、要望があれば実施を検討できますか。
A事業者	高齢者をサポートする民間の研修機関を利用して研修を行います。高齢者への接し方については、急かさないとか、後ろから急に話しかけないとか、細かい配慮をしっかりと行うという点を重視しています。
D委員	マルシェ・キッチンカーの誘致について伺います。高齢者の出歩きが難しい今、マルシェは出歩く機会の創出になると思います。開催頻度は指定管理期間内1回以上と書かれていますが、費用がそれほどかからず好評であれば、回数を増やすことはできますか。
A事業者	マルシェは、23区内の他の公営住宅で実施経験があり、大変好評をいただいています。23区内で行った事例では、1日に30組以上の来場がありました。終日開催する予定が午前中で全部売り切れてしまったこともありました。このような実績を踏まえ、港区でも好評であれば、開催を増やしていけると考えています。
F委員	再委託先の選定について、区内経済活性化、シルバー人材センターの積極的活用ということを挙げていますが、再委託先を予定している業務一覧のところでは、区内業者の割合やシルバー人材センターへの委託業務が、それほど多くない印象を受けております。このあたりについて、どうお考えなのかお聞かせください。
A事業者	再委託先の選定は、メーカー保守が指定されている設備が多いため、一覧には指定メーカーが多くなっています。メーカー保守を指定されていない業務は、港区内の事業者から選定するようにしています。委託業務の中には、シルバー人材センターで実施できる業務があるので、うまく活用していきたいと考えています。
F委員	次に、危機管理安全対策の部分でお伺いします。大規模災害時の対応体制について、初動対応を迅速に行う為に、事務所等への参集、建物巡回点検を行うと示されているのですが、御社としてどれくらいの災害を大規模災害と位置付けているのか、基準のようなものはありますか。また、災害が発生してからどれくらいの時間で参集、建物巡回点検できるのかについて、想定があれば教えてください。
A事業者	明確な基準はないのですが、震度6以上を想定しています。参集は、安否が確認でき次第出社としています。何時間以内というのは難しいので、明確な規定はありません。3月11日の地震の時は、3月13日には東北地方の物件96%の現地確

G委員	認が済んでいました。当社には多数の社員がおりますので、マンパワーを使った実施が可能だと考えています。 高齢者、障害者、災害弱者の方達と様々な場面で関わることがあったと思います。その中で上手くいかなかったケース、逆に上手くいったケースがありましたら、そういった事例やエピソードを教えてください。
A事業者	まず、上手くいったケースです。他の自治体の事例で、ふれあいサポートで訪問した際に、部屋の中で倒れていたという事例がありました。この方は一命をとりとめたということがありました。上手くいかなかったケースは、ふれあいサポートを提案させていただくと、『要らないよ。』ということを言われたりすることがあります。コミュニケーションを取れない方も実際にいるところが上手くいかないケースなのかなというところです。今回ご提案させていただいているのは65歳以上ですが、最近は65歳を超えても元気な方が多数いらっしゃるの、そういう方に対しては、無理に訪問するというよりも、例えばメーターボックスで、ちゃんと電気が回っているか確認したりとか、郵便ポストを確認したりという形の安否確認を行うようにしています。
G委員	港区の特徴とその特徴に対して御社が特別に意識し、工夫しているところがありましたら教えてください。
A事業者	港区の特徴は、複合施設が多いということです。他の自治体は住宅単体が多いですが、港区は複合施設が多く、他の施設管理者がいる場合もあると認識しています。複合施設には特殊な設備もあり、設備点検を実施するための資格者を適正に配置することが大事だと考えています。
E委員	オンラインや緊急連絡通報などのシステム等が使いこなせない人に対する配慮について教えてください。
A事業者	今回提案したオンライン申請は、サービスの選択肢を広げるものです。オンライン申請に馴染みがない方には、窓口で丁寧に説明することを前提に考えています。すべてをオンライン申請に切り替えるつもりはありません。より使いやすい方法を使っただければと考えております。
E委員	訪問や電話による声掛けの実施について、不安や不審感を持たれないようにするためにどのような配慮をされていますか。
A事業者	ふれあいサポートを行う人間は、同じ者が毎回行くようにし、面識ができることで対応することができると考えています。ふれあいサポートを行うに当たり、アンケートを実施し、要望を確認することで、うまい具合にマッチできると考えております。
B委員	業務の効率性ということで、59名による効率的な体制を提案されています。指定管理者事務所と各防災センターがあると思いますが、それぞれの役割をお伺いします。また、そこで工夫されている点を教えてください。
A事業者	指定管理者事務所の主な役割は、全体の統括です。各防災センターに対し、技術的な支援、事務的な支援を行います。その他、入居者の募集、入居者管理、訪問督促等の業務を担っています。各防災センターは、各チーフがリーダーになり管轄しています。 複合施設であり、夜間対応が求められることから、防災センターは非常に重要であると考えています。今回、大手の専門業者とタッグを組み、防災センターに特化した業務を行えるというところが今回一番工夫したところです。

B委員	入居者対応のところで、区有施設とのコラボイベントの開催というのがありますが、具体的にどのような区有施設とのコラボレーションを考えているのか教えてください。
A事業者	いきいきプラザとスポーツセンターです。いきいきプラザでは高齢者向けのイベントを考えています。折り紙教室や羊毛フェルト教室、そういった類のイベントの開催を考えています。スポーツセンターでは、インボディ測定という、筋肉やたんぱく質とかの体組成の測定を行うイベントを考えています。
A委員	各住宅の入居者は、団体というか自治会的なものがあるのかどうか、あるいは近隣の町会との連携等をこれからどのように考えているのかお伺いします。
A事業者	今回いろいろご提案させていただいています。例えばコミュニティ醸成等の提案ですが、こちらを実施するには、自治会にまずご了解をいただく必要があります、連携していく必要があると考えています。近隣の町内会についてもマルシェとかのイベントであれば、是非ミクストコミュニティという意味で繋がりたいと考えています。もし可能であればそういった所にもマルシェやキッチンカーの周知を行いたいと考えています。
A委員	防犯カメラ等は、港区の各住宅にどのような設置状況かわかりませんが、設置方針とプライバシーの保護についてどのようにお考えか教えてください。
A事業者	防犯カメラの設置方針につきましては、人の目が通りづらいところを中心に設置することが一つ抑止力になると考えております。また、プライバシーに関する問題については、港区独自の指針がありますので、そちらに則り対応します。
委員長	それでは、A事業者のプレゼンテーション及び質疑を終了いたします。選考結果については、後日通知いたします。本日はありがとうございました。
委員長	3 議題 (1) 第2次審査について それでは第2次審査について審議を行います。各委員から講評をお願いします。
B委員	事業計画の実現性については、実績や欠員の発生時のサポート体制のみであったこと、入居者対応については、高齢者や障害者の見守りふれあいサポートや区有施設とのコラボイベントの提案の実施に際して、より具体的な検討が必要であると感じました。施設運営への考え方については、区民向け住宅は複合施設であることを認識し、運営を考えている点が良かったと思います。業務の効率性については、指定管理者事務所と防災センターとの役割分担や指定管理者事務所のサポート体制が構築されているところを評価しました。施設の安全管理については、構成企業が警備業専門業務の実績が多くあり、24時間365日対応の体制ができていたと思います。
E委員	施設運営の考え方について、各項目について全体的に目配りができ、体制がとれています。実績とあわせて、比較的良いと思いました。記載されていることは目配りされていると思いますが、それをどのように実現していくかというのはこれからの話であり、例えば、施設の安全管理の面についても実施と検証が行われることが前提となって効果を生み出すものだと思います。また、入居者対応についても、訪問や電話などのコンタクトの仕方が、どう図られるかが重要です。
G委員	港区ならではの質問については、ハード面の回答のみだったので、何か新たな工夫、港区でこんな事をやっていきたいということが感じ取れなかったのが残

	念でした。災害弱者について、高齢、障害、万遍なく回答が欲しかったのですが、高齢者の方に内容が偏っていたように感じます。障害者の視点は非常に大事だと思うので、障害者対応について、運営を通して確認してほしいと思います。各委員の質問に対し迅速に答えていたので、各職員が業務を把握している証拠と安心感を持ちました。
F 委員	区内業者やシルバー人材センターの活用、大規模災害時の対応については、より明確な回答がいただきたかったです。しかし、プレゼンテーションや質疑に対する受け答えをみても、今日の第2次審査のためにしっかり準備をしてきたところは見られましたし、誠意のある受け答えができていたと感じています。そうした意味では意欲はしっかり確認できたと思います。事業計画の実現性については、企業規模の大きさを生かした体制であるとか欠員リスクに対するバックアップも確認できたというところで、評価を高くしています。
D 委員	施設運営の考え方については実績もあり、港区の特性も把握できており、設置目的も十分理解していると思いましたので、高い評価としました。企業計画の実現性は、組織体制が構築できており、指揮命令系統も明確で、適正な体制が整えられていました。施設の安全管理は、防災センターの対応やマニュアルの整備はされており、一般的な対応はできています。入居者対応について、ふれあいサポートは年6回で、訪問が年6回は多いと思いますが、電話の声掛けはもう少し頻度を上げられると思います。マルシェやキッチンカーは、区有施設とのコラボイベントと絡めて、もう少し工夫できるのではないかと思います。今求められているものは提案されていました。
C 委員	実績が非常にあり、企業規模も大きく、安心感があります。施設運営の考え方は一般的な内容だったこと、事業の実現性は、実績を基にした説明があり可能性が感じられましたが、人材確保の対策やその他具体的な内容が不足していると感じられたこと、入居者対応は、災害弱者への対応について、もう少し積極的な提案が欲しかったということから標準的な評価としました。業務の効率性、施設の安全管理は、システム、体制、整備について、実績に基づく説明があったので、高く評価しました。
A 委員	企業規模もあり、経験も豊富ということで、問題なく管理ができると思います。新たな取組を提案されていますが、もう少し具体性が欲しかったと思います。特に、費用の逡減や効率的な維持管理については、もう少し具体的であればより良かったと思いました。今までの経験があるということで、今後も常に向上を図るような方策を次期指定期間の中でも取り組んでほしいと感じました。プレゼンはよくできていたと思います。
委員長	それでは各委員皆様の評価理由の説明を踏まえ、ご自身の採点について修正はありますか。 (委員一同、修正等なし)
委員長 事務局	(2) 指定管理者候補者の決定について それでは、第2次審査集計結果について事務局から説明してください。 A事業者の第2次審査の集計結果は、合計 500 点となります。総計 700 点の 71.4%を上回る得点となっており、選考の目安とする 60%に達しています。
委員長	続いて、第1次審査と第2次審査の合計点数について説明してください。

事務局	第1次審査の得点1,109点、第2次審査の得点500点の合計は1,609点です。配点合計2,100点の76.6%を上回る得点となっています。
委員長	集計結果について各委員から何かご意見がありましたら発言をお願いします。 (委員一同、異議なし)
委員長	それでは、指定管理者候補者の決定について審議します。応募事業者はA事業者のみではありますが、ただいまの事務局からの報告のとおり、得点率が選考の目安とする60%を超えており、本委員会として、管理運営体制の構築、危機管理・安全対策の取組等についても高く評価できることから、令和6年度からの指定管理者として十分に適性があると判断し、本委員会ではA事業者を指定管理者候補者として決定するというところでよろしいでしょうか。 (委員一同、異議なし)
委員長	皆さんご異議ないようですので、指定管理者候補者はA事業者に決定いたします。
	4 閉会