

会 議 名	第1回港区立高齢者集合住宅指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和5年2月1日（水）午後2時から5時まで
開 催 場 所	区役所9階 研修室
委 員 員	（出席者）7名 岡本委員長、湯川副委員長、小川委員、 種谷委員、鳥羽委員、野上委員、富沢委員
事 務 局	保健福祉支援部高齢者支援課長 鈴木 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係長 塚本
会 議 次 第	1 開会・挨拶 2 委員委嘱 3 委員紹介 4 委員長の選出 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基準（案）と選考方法（案）について 6 その他 7 閉会
配 布 資 料	資料1 指定管理者候補者選考委員会設置要綱 資料2 指定管理者候補者選考委員会委員名簿 資料3 指定管理者公募要項（案） 資料4 指定管理者候補者選考基準（第一次審査・第二次審査採点表）（案） 資料5 指定管理者候補者の選考方法（案） 資料6 今後のスケジュール 参考資料1 公募要項様式集等関連資料 参考資料2 令和4年度港区区民向け住宅ガイド
会議の結果及び主要な発言	
事務局 委員長 C委員 事務局 A委員 事務局	1 開会 2 委員委嘱 3 委員紹介 4 委員長の選出 互選により岡本委員を委員長に選任。 5 議題 （1）公募要項（案）について （事務局より資料3について説明） 質問、意見等ありますか。 修繕工事は指定管理者が発注して実施するのでしょうか。 130万円以内で収まる修繕は区と協議の上、指定管理者が行います。 中規模修繕工事は、区と指定管理者どちらが実施するのでしょうか。 区が計画に基づいて実施します。

A委員	中規模修繕工事の利用者への案内やそれに伴う区との調整については、指定管理者の業務という理解でよろしいでしょうか。
事務局	その通りです。
A委員	中規模修繕工事は次回の指定期間中におけるプラスアルファ部分として考えてよろしいですか。
事務局	その通りです。
C委員	施設の法定点検や定期点検は、指定管理者が行いますか。
事務局	建築物の法定点検は区で行い、それ以外の設備の保守点検等を指定管理者が実施します。
A委員	エレベーター保守点検は区が行いますか。
事務局	指定管理者の業務です。エレベーター保守点検結果は月次報告書で提出することになっています。
A委員	指定管理者が設備等の検査や保守管理が必要と判断した場合はどのような対応となるのでしょうか。
事務局	基本協定書に基づき区と指定管理者で協議を行います。
D委員	原状回復工事は130万円以下となる想定かと思いますが、原状回復工事の内容や範囲について定めはありますか。
事務局	業務仕様書に基づいて実施していただきます。
D委員	資材やエネルギー価格の高騰により130万円の中で実施できる工事は現在と将来で変わってくると思いますがその点はどのようにお考えでしょうか。
F委員	区の契約事務規則との関係もありますので、今後の検討課題でもあります。
E委員	生活協力員業務については指定管理者の業務に含まれず、区が社会福祉法人と直接契約する形をとっていますが、生活協力員と指定管理者の両者間での連携はいかがでしょうか。
事務局	現状では密に連携を取ることができています。これまでも、入居者の状況に応じて、指定管理者と生活協力員で連携し、生活協力員から社会福祉法人が運営する高齢者相談センターへ繋いだ事例もあるため、引き続き密な連携を図ります。
B委員	安全安心の部分等で新型コロナウイルス感染症をはじめとした感染症対策を踏まえた業務運営について示しておく必要はないでしょうか。
事務局	公募要項5ページ(5)「ア 安全・安心の確保」に新たに項目を追加し、新型コロナウイルス感染症をはじめとした感染症へ十分な対策を行うことを明記します。なお、審査項目については、すでに感染症対策に対する考え方と具体的な取組みについて追記しており、配点についても加点を行っています。
E委員	6ページ(6)エに記載されている内容に新型コロナウイルス感染症は適用されますか。
F委員	5ページ(4)「ウ 入居者対応窓口の設置」については、指定管理料の提案にもかかわってくることから、どのような状態を想定しているのか明確に記載した方が良いと思います。
委員長	なぜ入居者対応窓口の設置が必要なのかなどを分かりやすく記載し、事業者に正しく伝わるよう工夫すると良いと思います。

事務局	入居者対応窓口の設置に係る趣旨がわかるよう記載を修正します。また、費用面でのブレが少なくなるような形で募集するとともに公募説明会で丁寧に説明します。
D委員	近隣トラブルへの対応等について、生活相談員の業務と指定管理者業務とが重なる部分があるようですが、持つべき範囲を明確に区分する必要はないでしょうか。
事務局	入居者懇談会等のコミュニティづくりに関しては、今回の指定管理者業務の中で重視している項目の一つです。一部重複する部分はありますが、本来の生活相談員の業務は近隣トラブルの未然防止ではなく、見守りが必要な方を適切に繋ぐというところが一番大きな部分です。一部の業務が重複しても、両方で協力して実施していただきたいと思います。
委員長	2ページ5(1)「エ 入居者への生活支援業務」で生活相談員の業務として記載されていますが、入居者対応窓口は、生活協力員に言いづらい事を相談できるような別窓口を設けるという趣旨でしょうか。そうであればそれが分かるように記載の工夫をお願いします。
事務局	第三者評価の指摘を受け、入居者対応窓口を業務内容として今回記載しましたが相談できる内容に区切りがあるわけではなく、生活相談員、指定管理者、区のうち、どこかに相談していただくということになるかと思います。
E委員	苦情相談窓口は入居者対応窓口となる認識でよろしいですか。社会福祉法人でも苦情対応窓口の連絡先を明記していますが、そういったものとは異なるのでしょうか。
事務局	基本、入居者対応窓口に相談いただくよう入居者へ周知しますが、それ以外で受けないということではないため、周知を工夫していきます。
委員長	入居者懇談会の実施状況を教えてください。
事務局	入居者懇談会は各住宅で月に一度実施しています。入居者の出席は1～5人程度と聞いています。
委員長	入居者懇談会は入居者が参集してこそ機能するものだと思います。そのため参加率を高める取組を提案していただくと良いと思います。
事務局	様式18に入居者懇談会の参加率を高める取組についての項目を記載します。
委員長	(事務局より、公募要項(案)Ⅲ 選定手続きについて説明)
F委員	質問、意見等ありますか。
事務局	公募日程について、質疑応答の受付開始より申請受付が先にくることに違和感があります。要項に対する質疑なので、2月20日から質疑を受け、回答に納得の上で申請してもらう方が良いと思います。指定管理者制度所管で統一した対応ということであれば意見にとどめます。
事務局	ご認識のとおり、スケジュールについては事務局独自で設定したものではなく、指定管理者制度所管で統一しています。直ちに变えることは難しいため、指摘があったことについては共有します。
B委員	多くの事業者に応募していただきたいという観点から、公募要項の公表はホー

<p>事務局 B委員</p>	<p>ホームページ以外でも周知するのでしょうか。 ホームページとともに広報みなどでも周知します。 二段階で申請書類の提出を求めるならば、第一次申請書類の提出期限は早めてもいいのではないのでしょうか。また申請書類があまりに多く感じます。緻密に審査を行うために必要な書類という意図は理解できるのですが、もう少し工夫の余地はないのでしょうか。</p>
<p>事務局 B委員</p>	<p>指定管理者制度所管にて、一律で3ヶ月の応募期間を取ることにし、日程を組んでいます。また、書類については、出来る限り応募事業者の負担が過度に生じないよう様式を用意しておりますが、委員の皆様からご意見をいただき、工夫の余地が無いか再度検討します。</p>
<p>B委員</p>	<p>第二次申請書類の提出期限までに3ヶ月の期間を設けることは理解できますが、第一次申請書類の提出期限を遅く設定しているのはなぜでしょうか。現地見学会の1か月程度後に応募事業者の意思表示を確認できれば、応募が少ない場合に事務局から事業者に声をかけるなど追加周知の対応ができると考えます。</p>
<p>事務局 C委員</p>	<p>二段階で申請書類の提出を求めている理由は、第一次申請書類についての公認会計士による財務状況分析の時間を確保するためです。第一次申請書類の提出期限は、より多くの事業者からの募集を受け付けるためできるだけ長く設定することとしていますが、委員会で意見が出たことは指定管理者制度所管へ伝えます。</p>
<p>C委員</p>	<p>施設の管理運営に関する申請様式について質問です。専門業者に再委託することもあると思いますが、安く引き受けてくれるところに頼みがちになることを危惧しています。設備の不具合があれば必要な機能が停止してしまうことになると思いますし、エレベーターも過去の事故を踏まえ適切な管理を行う必要があります。専門性の高い設備保守を行ってくれるかどうか、様式に記載する提案内容だけで確認できるのでしょうか。</p>
<p>事務局 C委員</p>	<p>エレベーターの保守管理業務は、業務仕様書で細かく規定を設けています。 業務仕様書のように実施要領があり、ある程度歯止めがかけられるのであれば安心だと思います。可能な範囲で詳細な内容の記載をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>承知いたしました。各委員へ業務仕様書をお渡ししますのでご確認をお願いいたします。</p>
<p>B委員 事務局</p>	<p>港区のエレベーター保守点検の基本的な考え方をご教示ください。 エレベーター保守点検業務は、POG契約とし、また製造元系列会社に保守点検業務を再委託することとされています。</p>
<p>事務局</p>	<p>議題（2）指定管理者候補者の選考基準（案）と選考方法（案）について（事務局より資料3、資料4、資料5について説明）</p>
<p>委員長 G委員</p>	<p>質問等ありますか。 類似施設の管理運営実績は、委員によって評価がぶれるような内容ではないため、事務局採点でよいのではないのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>各委員に同意いただけるようでしたら、事務局採点とします。</p>

一同 委員長	(同意)
事務局	資金収支計画及び受託経費見積書の妥当性について、事務局で採点することは可能か、それとも各委員で採点したほうがよいか、考えを聞かせてください。
B委員	一定の基準がないため、金額の妥当性について委員の皆様の視点で評価していただきたいと考えています。同じ事業者の採点について各委員で開きがあった場合は、第2回の選考委員会において議論したいと考えています。
事務局	各委員に提案の内容と予算を比較し審議をしていただくことは重要と考えますが、その判断材料として提案内容と経費との連動が分かる内訳書のような資料が必要かと思います。
F委員	連動が分かるよう応募事業者へ依頼します。特に、入居者対応窓口については、様式13(入居者対応窓口の設置)に経費の総額を記載してもらおうこととします。
事務局	複数の応募事業者があった場合は、まず横の比較をし、次に前期までの施設管理経費と照らし合わせて増減がある部分を比較する必要があると思いますので現行の指定管理料を各委員に開示し、基準としてもらうのはいかがですか。
E委員	過去の指定管理料実績については、公募要項の2ページに掲載しております。現行事業者の指定管理料内訳資料については各委員へ提供します。
事務局	危機管理安全対策の申請書類の区分けが応募事業者から見て分かりづらい可能性があります。二つの項目に分けるのであれば、「災害対策」と「防犯等」など、それぞれ明確に区分して記載した方が良いと思います。
E委員	分かりやすい記載へ修正します。
事務局	第1次審査選考基準・採点表4(2)「ア 危機管理体制、緊急時の対応について」で、審査の視点として「駆け付けるまでの所要時間」という記載がありますがこの判断基準は駆け付ける時間になるのでしょうか。また、その内容を応募事業者に分かりやすいように記載した方が良いのではないのでしょうか。
D委員	事務局としては、緊急時に迅速に現地に駆け付けることを重要なポイントとして認識していますので、応募事業者に分かりやすい表現に改めます。
事務局	緊急時に駆け付けるとは、警備会社との迅速な連携を指すのか、応募事業者による宿直体制を指すのか、事務局ではどのような想定をしていますか。
委員長	両方の内容を求めています。現状においても、夜間・休日は警備会社に対応していますので、そこも含めて体制を記載してもらいます。
事務局	指定管理者ではなく、指定管理者と契約している警備会社が来ても構わないということでしょうか。
委員長	指定管理者の営業時間外をどのようにカバーするのかを含めて提案していただきます。
事務局	申請様式22(危機管理体制、緊急時の対応について)と様式24(災害への備え)は一つの様式にできませんか。それに関連して、合計得点は満点を200点としなければなりませんか。
委員長	ご指摘を踏まえて申請様式をまとめる工夫をします。合計得点は変更できませんが、各審査項目の点数配分は調整可能です。
事務局	応募事業者の負担を減らしつつ、必要な提案が分かるように様式をまとめてい

	<p>ただきたいです。申請様式をまとめるため、配点を高くした方が良いと思う項目があれば、各委員からご指摘をお願いします。</p>
F 委員	<p>権利擁護は高齢者にサービスを提供するうえで重要な視点となりますので、業務執行体制の4「⑬ 入居者の尊厳を守る取組、権利擁護に関する考え方」は可能であれば配点を高くした方が良いと思います。また、配点とは話が異なりますが、応募事業者の負担軽減ということであれば、公募要項25ページ「(5) 第二次審査用資料の提出」について、第一次審査で手厚い資料を提出してもらい書類審査を行うため、第二次審査で再度の資料提出は必要ないと思います。</p>
事務局	<p>第一次審査を補足するための資料があれば提出を求めるといった意味合いのため、必ずしもプレゼンテーション用の資料は必要ではありません。委員のご認識のとおり、書類審査は第一次審査で行います。</p>
F 委員	<p>それでは、「審査委員からの疑問点等について、補足資料を求めることがあります」といった表現で良いと思います。</p>
事務局	<p>表現を修正します。</p>
B 委員	<p>申請様式21（環境への配慮に関する考え方と具体的な取組）と様式36（温室効果ガスの排出実質ゼロに向けた取組）は統合できると思います。区の姿勢を示すうえで、様式をまとめた上で加点しても良いと思います。</p>
事務局	<p>全体調整のうえ、加点項目とします。</p>
委員長	<p>申請様式26（設備の保守に関する考え方と体制）と様式27（施設の修繕について）はまとめられないですか。</p>
D 委員	<p>保守管理と修繕は異なる視点として、それぞれで確認が必要となるように思います。申請様式23（入居者の安全対策、防災対策、防犯対策及び感染症対策に対する考え方と具体的な取組）と様式24（災害への備え）について、災害弱者への対応として重複する部分がありますが、まとめることはできるでしょうか。</p>
事務局	<p>事務局としては、様式23で新型コロナウイルス感染症等への対策を求めたい意向がありますので、その点も踏まえて整理します。</p>
F 委員	<p>第二次審査のプレゼンテーション時間は10分程度ではなく、10分内と明記した方が良いでしょう。</p>
事務局	<p>プレゼンテーション時間は10分以内とします。</p>
F 委員	<p>仮に応募事業者が一者だけの場合の採点実施の有無と、有の場合は及第点をどこに求めるのか、区として明確な基準が無いため、この委員会で決めておいた方が良いでしょう。</p>
事務局	<p>事業者が一者だけの場合も審査を行います。及第点については明確な基準は無いものの、過去の選考を踏まえ6割を目安にしたいと考えます。</p>
委員長	<p>6割以上の点数が取れている事業者を一挙合格としますか。</p>
事務局	<p>6割を満たさずとも、それに近い場合は、審議で決定するということでも良いと思います。</p>
F 委員	<p>第一位の事業者と協定を締結できなかった場合、第二位の事業者を繰り上げて指定管理者候補者とするのか再公募するのか、教えてください。</p>
事務局	<p>過去の事例を踏まえ、第二位の応募事業者を指定管理者候補者として決定して</p>

委員長	<p>いただきたいです。</p> <p>それでは第二位の事業者を指定管理者候補者とすることがふさわしいか、委員会で最終確認を行ったうえで、第二位の事業者を指定管理者候補者次点の扱いとすることを、この場で決定してよいでしょうか。</p>
一同	(同意)
委員長	<p>プレゼンテーションの方法は、パワーポイントなのか紙資料なのか次回の委員会で検討すればよろしいですか。</p>
事務局	その通りです。
D委員	<p>配点について、項目をまとめれば2倍加点とすると点数に影響がないと思いますが、いかがでしょうか。</p>
事務局	全体を精査し、調整します。
E委員	<p>申請様式32（入居者間コミュニティ醸成支援に関する考え方と具体的な取組）は加点項目ですが、どのようなことを指しているのか分かりづらいです。例示など記載した方が応募事業者も記入しやすいと思います。</p>
事務局	記載を工夫します。
委員長	<p>申請様式30（障害者への支援について）ですが、この書き方では「障害者の支援」の範囲が理解しづらいです。例えば、障害者雇用の視点もここに含まれるように誤解されてしまいます。「障害をお持ちの高齢者」と表現するなど、高齢者のための住宅という前提が伝わるように記載した方が良いと思います。</p>
事務局	記載を修正します。
D委員	<p>これは意見ですが、全体として、この公募要項で求められている業務内容や経費を鑑みて負担感が大きく、新規事業者が二の足を踏んでしまう内容と感じました。</p>
委員長	<p>可能であれば、もう少しハードルが高くない書き方の配慮として、本委員会の意見を踏まえた様式等の工夫をお願いいたします。</p>
事務局	記載を工夫します。
事務局	<p>6 その他 （事務局より資料6について説明）</p>
事務局	<p>7 閉会 （閉会の挨拶）</p>

※委員長における質疑や講評等に関する発言について、「委員」として表記しています。

会 議 名	第2回港区立高齢者集合住宅指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和5年6月27日（火）午前10時から正午まで
開 催 場 所	区役所9階 914会議室
委 員 員	（出席者）7名 岡本委員長、山本副委員長、小川委員、 種谷委員、鳥羽委員、野上委員、吉田委員
事 務 局	保健福祉支援部高齢者支援課長 白石 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係長 塚本
会 議 次 第	1 開会・挨拶 2 第1回選考委員会議事録概要について 3 財務状況等分析結果について 4 議題 （1）第一次審査通過事業者の決定について （2）第二次審査について（プレゼンテーションについて） 5 今後のスケジュール 6 閉会
配 布 資 料	資料1 第1回港区立高齢者集合住宅指定管理者候補者選考委員会議事録 資料2 港区立高齢者集合住宅指定管理者応募事業者財務状況分析報告書 資料3 港区立高齢者集合住宅指定管理者応募事業者資金計画分析報告書 資料4 港区立高齢者集合住宅の第一次審査採点集計表 資料5 港区立高齢者集合住宅の第二次審査採点表 資料6 第二次審査の方法について 参考1 港区立高齢者集合住宅指定管理者候補者選考委員会委員名簿

会議の結果及び主要な発言

（発言者）	1 開会・挨拶
委員長 事務局	2 第1回選考委員会議事録概要について 事務局は、第1回の議事録について説明をお願いします。。 第1回選考委員会では、委員長・副委員長の選出、公募要項や申請様式、採点表の検討と確定を実施しました。
委員長 一同	第1回選考委員会について質問はございますか。 なし
委員長 公認会計士	3 財務状況等分析結果について 財務状況分析結果について、公認会計士の辰巳公認会計士に説明をお願いします。 財務状況分析と資金計画分析について説明いたします。 ○財務状況分析 基本的には2者どちらも問題ありません。今回は対象が2事業者のため比較すると差異はあるものの、どちらの事業者も、一般の事業者と比較すれば、財務的には問題がないと判断しています。企業の規模も大きく、利益も出ています。

5 ページ目、B事業者の総資本経常利益率を2点としているのは、利益率が低い水準であるためです。しかし、福祉系の事業であるため、そこまで利益を追求せず、毎年少しずつ増やす方法を取っているためで、企業としての問題はないと考えます。総資産回転率は両社ともに低いですが、もともとの資本が大きい場合、数値が低く出る傾向があります。2事業者とも資本が大きいため、ここも問題ありません。A事業者は売上規模の割には手元の現金が少ないですが借り受けが少なく、月収が手堅く入っていることを考えると、総じて問題ありません。

○資金計画分析

全体の講評として、B事業者はバランスがよく、A事業者はやや低い点数です。特にA事業者の人件費水準が低く、人件費水準の妥当性については0点としました。どちらの事業者も一人雇用することを想定していると思われそうですが、集合住宅の管理人は最低賃金に近い賃金である場合が多いです。そうであっても、今後の賃金上昇や法定福利費を考えると、この金額で5年の間事業を継続できるか疑問が残りました。点数を1点としている項目については、情報が不足しており、判断しかねる部分がありました。

委員長

分析の報告は以上です。ご質問はいかがでしょうか。

F委員

仮に、A事業者の人件費を区から指導する場合、類似の事業について、区外の事業も請け負っていると想定できる中、港区だけ賃金水準を上げると、社内でも理解を得にくいことが予想されます。こうした場合の具体的な解決方法で、なにか提案できることはありますか。港区だけが最低賃金の向上をお願いしても、他の事業との兼ね合いで、それがかなわない場合があります。

公認会計士

直接的な回答にならないですが、資料の限りだと、収支の計算ミスの可能性があります。単なるミスであれば、そもそも問題はないと考えます。

F委員

承知しました。

D委員

A事業者は、光熱水費を計上していませんがどのように理解すれば良いでしょうか。

A委員

各住宅の光熱水費については、個人が支払うものであり、指定管理者が負担する光熱水費はないのではないのでしょうか。

C委員

事務局としては、光熱水費の扱いをどのように考えているのでしょうか。公募要項で共用部は港区、居室部分は入居者が支払うこととしていますが、B事業者の資料では、個人の光熱水費も指定管理者が支払うと考え、計上されているのではないのでしょうか。

事務局

公募要項のとおり、指定管理者が負担する光熱水費は、原則、原状回復修繕業務に要する場合のみを想定しており、これまでの実績でも指定管理料としての執行はございませんでした。なお、業務の受託に当たり、事業所を新設する場合や新規事業の経費として、当該の光熱水費を計上している可能性はあります。

A委員

B事業者は、新規事業等に係る光熱水費を見込んでいるのでしょうか、具体的に何を見込んで算出したかは、この提案資料のみでは分かりません。

公認会計士	<p>人件費が高いと常勤の従事者が多く、人件費が低いと再雇用等の従事者が多いと読み取れます。そのあたりは、福利厚生費に影響があるのでしょうか。</p> <p>影響している可能性はありますが、それを踏まえても、A事業者の人件費の数値は低いと考えます。</p>
委員長	<p>辰巳公認会計士には引き続き、各委員の資金計画分析の講評にも立ち会っていただきます。</p> <p>B事業者について、資金・収支計画、受託経費見積書の妥当性（様式10、11）における委員間の点差が大きくなっています。こちらを中心に、各委員から講評をお願いします。</p>
E委員	<p>受託経費は、平均的と判断しました。そのため両者3点をつけました。</p>
D委員	<p>人件費について、B事業者の方が優れていると判断しました。A事業者の人件費については、人の配置が少ないということで、評価を低くしました。</p>
C委員	<p>両者同点としました。人件費の多寡は、先ほどからのご指摘のとおりだと思います。入居者へのサービスについては、事業運営費で見ることができませんが、こちらはA事業者の方が高額であることからA事業者の方が優れていると判断はしたものの、それぞれの優劣はつけがたいです。</p>
B委員	<p>B事業者の方を低く2点としました。利用料金収入の詳細が不明でありかつパンフレットの印刷代等が不明瞭であることから、必要経費が資料に落とし込まれているのか疑問があります。</p>
F委員	<p>総額の水準は変わりなく、どちらも3点としました。</p>
G委員	<p>明瞭に記載されているため、両者変わりなく同点の4点としました。</p>
A委員	<p>B事業者を1点としました。光熱水費を読み違えているのか、住宅の在り方を理解していないのではないかと、との懸念があります。公募要項の基本的な部分であり、それを反映できていない分、1点としました。新規事業があり、光熱水費がかかるということであれば、理解できます。ただ、資料からは、光熱水費のかかる新規事業があるようには見えませんでした。</p>
	<p>4 議題</p>
	<p>(1) 第一次審査通過事業者の決定について</p>
委員長	<p>次に、第一次審査通過事業者の決定を審議します。</p> <p>まず、事務局による採点項目について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>事務局では、第1回選考委員会で決定いただいた基準をもとに採点しました。A事業者については、他自治体公的住宅の実績を5件以上有し、住宅の規模、管理戸数、近隣自治体における管理実績、全てにおいて十分な実績を有することから5点としております。B事業者については、集合住宅の管理実績がなく、類する施設の管理実績のみであるため、1点としました。</p>
委員長	<p>続いて採点結果について、特に評価したポイント等を中心に、各委員から説明をお願いします。</p>
E委員	<p>提案資料以外でも事業運営の経験値など、A事業者が勝っている点は多いと判</p>

D委員	<p>断しました。</p> <p>第一印象として、一方はビル管理、一方は高齢者施設の専門家と認識し、高齢者という点にウェイトを置いて採点しました。なお、高齢者集合住宅は老人ホームではなく、自立した住宅であり、集合住宅としての評価に重きを置くべきとの考えも分かります。</p> <p>管理面では、A事業者の方が優れていると評価しました。しかし、高齢者のケアについては、人員配置等からB事業者の方がマンパワーで支えようとする気概を感じました。</p>
C委員	<p>A事業者の方が、具体性があると判断しました。建物関係の提出資料は、特によくできていました。ソフト面の対策については強く重視はしませんでした。</p>
B委員	<p>住宅管理面を重視し、A事業者が高得点になりました。生活協力員との連携についても、非常時の対応が想定されており、安心できると思いました。</p>
F委員	<p>B事業者は福祉関連に強いため、入居者へのサービスは期待できる可能性があるが、建物管理については再委託が多くなると考え、点数を低くしました。</p> <p>住民の生活を考え、B事業者の方を高く評価しました。</p>
G委員	<p>A事業者は、提案の健康相談ダイヤルを評価しました。また、区内事業者への再委託の意識は高く、建物管理のプロフェッショナルであるとも感じました。</p> <p>B事業者は、高齢者相談センターとの連携や居室訪問サービスを提案しており、生活全般を見て、高齢者住宅を管理する意識が見受けられました。また、月額契約サービスをオプション化する提案もあり、新たな住宅サービスの在り方が見られました。戸数的には大きくないため、管理の専門でなくとも、管理が可能と考えました。</p>
A委員	<p>A事業者は建物の専門家だと感じました。企業としてプログラムが確立しており、建物管理に問題がないと判断しました。</p> <p>B事業者は入居者目線の提案事業が評価できます。高得点をつけた項目は対象的であり、結果的にはA事業者の得点が高くなりましたが、どちらが特別優れているというわけではなく、視点の違いによる点数差と考えています。</p> <p>港区の高齢者集合住宅では、住宅の管理が最重要と考えました。福祉サービスについては、区の他のサービスでも提供が可能ではありますが、高齢者集合住宅に入居する人たちは、必ずしも経済的に余裕がある人ばかりではありません。高齢者集合住宅の有料サービスとすることがかえってサービスに優劣が生まれてしまいます。自立住宅なのにサービスに依存してしまう、といった懸念があります。</p> <p>生活協力員の活動のもと、港区の行政サービスに繋げることが住宅の役割であると考え、住宅管理を中心に、A事業者の採点を高くしました。</p>
委員長	<p>続いて、委員間の採点に開きのある項目を中心に各項目について議論します。</p> <p>採点に開きのある項目が多いB事業者について議論していきます。資金、収支計画、受託経費見積書の評価についていかがでしょうか。</p>
A委員	<p>B事業者の収支について、光熱水費に疑義があり、1点をつけました。</p>
D委員	<p>建物以外の事務所の光熱水費と捉えました。この建物だけの仕事は難しいので、他の場所でやっていると思いました。</p>

G委員	内容的には差がなく、問題もないので4点をつけました。
A委員	他の委員の意見を踏まえ1点を2点に変更します。
委員長	業務執行に係る職員のローテーションの評価についてはいかがでしょうか。
D委員	現場の人員の豊富さを評価しました。A事業者は機械管理ですが、B事業者はマンパワーで親切に感じました。
B委員	B事業者に2点をつけました。区内に本部がなく、実行のベースが見えてきませんでした。実現性が低いと捉え、得点が低くなりました。
F委員	人員配置について、時間や場所、シルバーへの委託等、具体的で分かりやすい提案でB事業者の方を高く評価しました。
G委員	滞在時間が具体的で、B事業者を高く評価しました。
A委員	人員の配置があり、B事業者を高くしましたが、確かに拠点は不明確です。指定の時間に従事するような、ヘルパーの働き方に似ていると思いました。なにかあったときも、上司に連絡していけば本部に連絡できる体制になっていると思いました。
委員長	各委員の意見を聞き、採点の変更を希望する方はいらっしゃいますか。
一同	なし
委員長	では、この項目の採点の変更はなしとします。
委員長	自主事業の提案内容に対する評価が分かれています。月額契約サービスを面白いと評価した委員もおられます。
G委員	B事業者のモーニングコールやマルシェ等の提案が優れていると感じ、私も高得点としました。
C委員	同等であり、どちらも4点としました。
D委員	B事業者の自主事業は豊富と感じました。
A委員	高齢者集合住宅は、自立して暮らす性質のものでありますが、提案内容が福祉方面に偏っていると感じました。高齢者には大切なことでありますが、住宅管理者としてはどうでしょうか。自身の採点に変更はございません。
委員長	職員体制についていかがでしょうか。
F委員	職員体制について、常駐管理を必要としているのか、はっきりさせる必要があります。巡回管理を基本としているのであれば、拠点の有無の必要性は異なります。指定の時間帯に管理されていれば、問題ないと考え評価しました。
B委員	常駐を求めず、巡回が基本であることを理解した上で評価しています。巡回する場合、本部の体制は重要であり、B事業者については指示命令系統が不明瞭な点などの不安があります。そのため、点数に影響が出ています。 常駐の必要はない、という理解は同じであります。巡回に本部機能が必要ないという意見であれば、それも理解できます。
A委員	巡回でも構わないが、従事者の管理ができていないかという視点ではないでしょうか。
D委員	この項目は、拠点の場所に左右される性質のものでしょうか。職員体制の採点項目ではないでしょうか。拠点の有無や職員教育は別項目の議論ではないでしょ

B委員	<p>うか。</p> <p>ここで評価するものと捉えていましたが、この項目では、拠点については採点に含まないものと整理し、2点を3点に変更いたします。</p>
委員長	<p>環境配慮については、いかがでしょうか。</p>
F委員	<p>A事業者は法人全体としての一般的な提案である一方、B事業者は、具体的に節水等の取組が記載されており、平均の3点より高く評価し4点としました。</p>
D委員	<p>B事業者の方は、よく読むと同じような内容が書かれています。色々な取組を提案している中で、環境部分には積極性を感じませんでした。A事業者には手厚さを感じました。</p>
A委員	<p>設備の保守に関する考え方と体制について、2点の差が開いています。私は、当然の提案という印象を受けました。</p>
F委員	<p>建物の設備保守については同じような内容です。ただ、B事業者は清掃等の視点からも触れており、加点して4点としました。</p>
A委員	<p>入居者間のコミュニティ醸成支援に関する考え方と具体的な取組について、2点の差が開いています。私は、当然の提案内容であり、2点としました。</p>
D委員	<p>B事業者は具体的な取組予定を記載している一方、A事業者は回数等の情報が少なく、具体性に欠けると判断しました。</p>
F委員	<p>B事業者は地域との交流の視点があります。A事業者は施設内で完結しているため、B事業者の方を評価しました。</p>
G委員	<p>B事業者の提案は、利用者に喜ばれると感じました。A事業者もレクレーションについて評価できたため、どちらも4点としました。</p>
A委員	<p>コミュニケーションの場を提供することは良いが、実際に交流を促すことは困難であり、実現のためには、もう一工夫欲しいところです。</p> <p>また、住宅入居者が、お食事会に出てくるでしょうか。通常の住宅に入っている人たちへの視点が必要だと感じ、低得点としました。</p>
D委員	<p>私は、原則、手厚い方に高得点をつけました。</p>
A委員	<p>私は、絶対評価で採点し、それぞれが管理した場合、何点であるかを個別に考えています。絶対評価と相対評価については、委員の判断に委ねられていると考えるのがいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>各委員の中で判断基準が一貫していれば問題ありません。</p>
委員長	<p>A事業者について、他に気になる点はございますか。</p>
A委員	<p>環境配慮は提案の実現性に期待して高得点をつけました。</p>
F委員	<p>企業としての姿勢はA事業者の方が評価できますが、ミニマムに住宅で実践できる現実的な提案をしたB事業者を高く評価しました。</p>
A委員	<p>緊急対応についても、30分以内に駆けつけると明記されており評価したが、各委員の意見を踏まえ、5点を4点に変更します。</p>
委員長	<p>高齢者への支援（様式27）についてはいかがでしょうか。</p>

A委員	平均的であると判断し、3点としました。
G委員	具体的提案であると評価し、4点としました。
F委員	フリーダイヤルの健康相談、ふれあいサポート等の手厚さがいいと思いました。
B委員	健康相談ダイヤルや生活協力員との協力を評価しました。
C委員	B事業者は理念に寄っています。A事業者は、住宅を基本とする中での高齢者支援という点で具体性があります。
D委員	巡回で連日回ってくれる人がいて、その人に相談できる環境の方が手厚いと判断しました。
E委員	類似施設の管理運営実績の項目について、大きな点数の開きがみられます。これは新規参入事業者にとって、不利な採点ということになりますが、事務局としてはどのように考えますか。
事務局	新規事業者の参入を促すことは大変重要であると考えています。また同様に、集合住宅等の類似施設の管理実績の有無についても、最適の候補者を選考するためには重要な視点であると考えています。
B委員	公募要項に申請者の資格として「高齢者世帯を含む集合住宅事業及びこれらに類する管理運営実績を有する事業者であること」と記載がありますが、B事業者が運営しているケアハウスはこの条件を満たすという解釈でいいのでしょうか。
事務局	申請者が公募要項を確認した上で、申請者自らが「これらに類する管理運営実績を有する事業である」と判断したことを尊重し、事務局としては、広く事業者に応募いただくため、そのように受け止めました。 第1回選考委員会で審議いただいた採点項目において、具体的な類似施設を集合住宅と決定したため、軽費老人ホームであるケアハウスはカウントしておらず、最低の1点をつけています。
委員長	事業者から、事前に類似施設に関する質問はなかったのでしょうか。
事務局	ありませんでした。
E委員	ケアハウスは住宅ではなく老人ホームです。
事務局	より多くの新規事業者に応募したいと思われるよう、類する施設を公募要項でより具体的に明示するなど、次回以降、検討の余地があると考えます。 次回の公募要項作成における検討課題として整理します。
D委員	全体の議論を踏まえ、B事業者の環境配慮について、2点を3点に変更します。
事務局	委員の採点におけるこれまでの変更点を踏まえ、各事業者の第一次審査結果として、合計でA事業者は971点、B事業者は899点。どちらも第一次審査合格基準の6割を超えております。
委員長	2者通過でよろしいでしょうか。
一同	異議なし
4 第二次審査について（プレゼンテーションについて）	

委員長 事務局	<p>では、第二次審査について事務局から説明をお願いいたします。</p> <p>第二次審査では、事業者からのプレゼンテーションと、委員によるヒアリングを行い、第一次審査との合計により最終審査し、指定管理事業者を決定いただきます。</p>
A委員 事務局	<p>プレゼンテーション資料はA3で1枚とあるが、両面でしょうか。</p> <p>片面1枚とします。</p>
E委員 事務局	<p>当日、パワーポイントは使用可でしょうか。</p> <p>追加資料の配布やプロジェクターの使用を可としているため、パワーポイントの使用も可としています。</p>
C委員 事務局	<p>光熱水費について、二次審査の資料には出てこない可能性があるが、質問しても構わないでしょうか。</p> <p>第一次審査では読み取れなかった部分を確認いただくことも含まれるため、問題ありません。</p>
A委員 事務局	<p>資料5はあくまで、二次審査後に採点する資料という扱いでよろしいでしょうか。</p> <p>お見込みのとおりです。</p>
委員長 事務局	<p>提案事業者は何名まで出席できるのでしょうか。</p> <p>4名までとします。</p>
委員長 事務局	<p>10分以内でプレゼンしてもらうこととします。</p>
事務局	<p>5 今後のスケジュール</p> <p>第3回選考委員会は、7月7日（金）の午後6時から開催します。</p>
	<p>6 閉会</p>

※委員長における質疑や講評等に関する発言について、「委員」として表記しています。

会 議 名	第3回港区立高齢者集合住宅指定管理者候補者選考委員会
開 催 日 時	令和5年7月7日（金）午後6時から午後7時30分まで
開 催 場 所	区役所9階 研修室
委 員	（出席者）7名 岡本委員長、山本副委員長、小川委員、 種谷委員、鳥羽委員、野上委員、吉田委員
事 務 局	保健福祉支援部高齢者支援課長 白石 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係長 塚本
会 議 次 第	1 開会・挨拶 2 第二次審査実施概要について 3 議題 （1）第二次審査（事業候補者によるプレゼンテーション及びヒアリング） （2）第二次審査採点及び事業候補者の選定について 4 閉会
配 布 資 料	資料1 プレゼンテーションシート（A事業者） 資料2 プレゼンテーションシート（B事業者） 資料3 第二次審査選考基準・採点表（A事業者） 資料4 第二次審査選考基準・採点表（B事業者） 資料5 第二次審査の方法について
会議の結果及び主要な発言	
（発言者）	1 開会・挨拶
事務局	2 第二次審査実施概要について （プレゼンテーション及びヒアリングの時間や資料について説明）
委員長	3 議題審議 第一次審査の得点は、A事業者が971点、B事業者が899点です。ここに700点満点中の第二次審査の点数が加算され、最終的な各事業者の点数となります。 （1）第二次審査（候補事業者によるプレゼンテーション、ヒアリング） 【A事業者】 ・プレゼンテーション ・ヒアリング
E委員	接遇能力向上のための取組について、接遇研修を実施するとありますが、本業務では、高齢者への理解、福祉への倫理・価値観が問われます。それらをユニバーサルマナー研修のみで、取得することはできますか。
A事業者	研修で全てを得ることは難しいと考えています。ユニバーサルマナー研修は相手の立場になって考え、行動する研修です。研修を受講したうえで、各現場での実務的な学びを重ねることが重要と考えています。
E委員	介護レクリエーションの開催を提案していますが、年一回の開催では少ないのではないのでしょうか。コミュニティ醸成のためには、複数回の開催をした方が良

	いと考えます。
A事業者	日常的なコミュニケーションは、担当職員による日々の訪問を通じて図ります。介護レクリエーションは、それに加えて実施したいと思っています。実施回数については、まず一度実施し、その反応を確認したうえで検討します。介護レクリエーションは他施設で実績があり、効果もあがっています。
D委員	巡回職員の定期巡回は月2回とあり、少ないと思います。担当職員は日頃から訪問するということですが、頻度はどの程度でしょうか。
A事業者	定めはありませんが、週に2回から3回ほどを想定しています。住民の依頼や、近所に行った際に訪問することが多いです。
D委員	生活協力員との連絡頻度はどの程度でしょうか。
A事業者	類似施設だと、週に4、5回の連絡を取っています。また、生活協力員からは毎日FAXによる報告も受けています。内容によっては、電話や訪問を行い、区に状況を報告します。
D委員	ふれあいサポートの頻度はどの程度でしょうか。
A事業者	住民の方の生活スタイルにもよるため、アンケートを実施し、それに合わせて決めたいと考えています。
D委員	そうすると、月1回実施するような可能性もあるということでしょうか。
A事業者	希望があれば月1回実施いたします。
C委員	高齢者集合住宅管理のために窓口を整備するとありますが、今回、指定管理者となった場合、新たに事務所を設置するのでしょうか。それともすでにある事務所に、新たな役割を追加することになるのでしょうか。
A事業者	既にある虎ノ門支店を、公営住宅の窓口としています。今回、指定管理者となった場合、この支店を活用します。
C委員	計画書類を見ると、人件費を抑制しているように感じます。担当者が他の住宅との業務を兼ねている、といった事情から人件費が低いのでしょうか。
A事業者	担当者は、本業務に専任する予定です。人件費が安いのは、本件を受注するためにも、弊社で一部負担する予定であるためです。
G委員	これまでの高齢者集合住宅の管理経験を、具体的にどのように活用できますか。
A事業者	ふれあいサポートを実施している施設では、訪問により住民が住宅で倒れているところを発見し、救急通報により一命をとりとめた事例があり、住民の安全のためにも是非取り入れたいと思っています。また、他の高齢者集合住宅も運営しているため、管理運営のノウハウを社内にて共有できることも強みだと考えています。
G委員	シルバー人材センターの活用を模索するとありますが、どのような案を考えていますか。
A事業者	本件を受注した場合は、改めて業務内容を検討し、シルバー人材センターを可能な限り発注していく意向です。
F委員	職員配置についてお聞きします。非常勤や契約社員が多く、専任職員の配置が少なく見えます。
A事業者	非常勤と記載している職員は、その業務の専任ではないものの正社員です。そ

	<p>のため、長期間従事する職員ということになります。</p>
F 委員	<p>高齢者集合住宅は、地域の拠点でもあります。地域の方との繋がりを築く、高齢者と触れ合うといった業務に従事するにあたり、どのようなスキルを評価して、現場担当を選定していますか。</p>
A 事業者	<p>現場担当について、まずは、高齢者集合住宅の管理経験の豊富さを評価しています。また、通常巡回以外にもほぼ毎日現地に赴き、入居者や生活協力員との信頼関係を築く力を高く評価し、自信をもって配置しています。</p>
B 委員	<p>住民だけではなく、地域の方も参加するマルシェの提案は面白いと思います。対象施設が商店街にある場合、近隣の店舗にはどのような配慮を考えていますか。</p>
A 事業者	<p>近隣店舗がある場合は、事前周知等により配慮する予定です。</p>
B 委員	<p>安全管理について、最も注意していることをご教示ください。</p>
A 事業者	<p>高齢者住宅であり、小さな段差やひび割れも重大事故に繋がる可能性があります。そのため、危険がないか常に高齢者目線での巡回を実施します。また、チェックシート等を使い、危険個所を確認します。</p>
B 委員	<p>チェックシートを用いた確認の頻度はどの程度でしょうか。</p>
A 事業者	<p>月2回は必ず実施し、担当の現場巡回時にも確認します。</p>
A 委員	<p>マルシェは指定管理期間内に1回の実施予定とありますが、回数が少ないのではないのでしょうか。1回だけの実施では、コミュニティ醸成ができるとは思えません。</p>
A 事業者	<p>実際は、複数回実施する意欲があります。まずは一度開催し、場所や集客の様子を見た上で展開していこうと考えています。</p>
A 委員	<p>他施設でマルシェの実績はありますか。</p>
A 事業者	<p>あります。自治体によっては、提案時に1回の実施としていましたが、複数回実施したところもあります。</p>
A 委員	<p>港区という土地柄を踏まえ、高齢者集合住宅運営をどのように考えていますか。</p>
A 事業者	<p>土地柄に関わらず、生活協力員と、区との連絡を取り、3者の協力が重要と考えています。</p> <p>(終了)</p> <p>【事業者B】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プレゼンテーション ・質疑応答
E 委員	<p>福祉系の施設を多く持っているようですが、バックアップオペレーションということで、法人本部は、住宅管理業務についてどのようなバックアップができますか。</p>
B 事業者	<p>人事を始め、修繕等の施設管理を伴うバックアップが可能です。他事業者との仲介等を行います。</p>
E 委員	<p>新たに専門の部署を作ることになりますか。</p>

B事業者 E委員	<p>総務課が業務をサポートします。事故発生時の対応も、本部が担います。</p> <p>入居者の尊厳を守る取組は、高齢者の専門知識がないと実現が難しいと考えます。職員体制において専門職はどの程度いますか。</p>
B事業者	<p>弊社は、港区内で、高齢者関係の施設を運営しています。そうした施設との横の繋がりから、研修やミーティングを行っており、入居者に対しての疑問も共有して解決していく予定です。</p>
E委員 B事業者 D委員	<p>集合住宅管理部門に、専門職の配置予定はないということでしょうか。</p> <p>ありません。専門性については他の事業者を活用し補う予定です。</p> <p>コミュニティ醸成支援についてお聞きします。事業を実施するにあたり、かなり高額な費用がかかることが想定されますが、費用負担についてはどのように考えていますか。</p>
B事業者	<p>事業にもよりますが、受益者負担や、高齢者ボランティアの活用を考えています。</p>
D委員 B事業者 D委員 B事業者	<p>コミュニティ醸成支援の実績があり、実現できるということでしょうか。</p> <p>そのとおりです。</p> <p>生活協力員とのミーティングの頻度はどの程度になりますでしょうか。</p> <p>月1回以上は、実施する予定です。情報共有は毎日実施する予定ですが、手段は検討中です。</p>
C委員	<p>自主事業計画として提案している、サブスクリプションサービスの実績はありますか。また、使用されやすくする工夫はありますか。</p>
B事業者	<p>一部施設でサービスを提供しているものの、実態として利用している人数はあまり多くありません。しかし、今回は実施場所が住宅であり、これまでとはニーズが異なると考えており、試行錯誤して形にしていきたいと考えています。</p>
G委員	<p>設備保守について、点検時の人員配置と、緊急時対応についてどのように考えているかお聞かせください。</p>
B事業者	<p>設備保守は、専門業者に委託する予定です。緊急時は、緊急連絡網を活用しながら、法人本部と連携して対応します。</p>
F委員	<p>入居者に対して、本部だけではなく、職員の携帯番号を窓口として伝えるようですが、24時間対応をする、という解釈でよろしいでしょうか。</p>
B事業者 F委員	<p>携帯電話での対応は、日中の業務時間内に限ります。</p> <p>携帯電話の番号を教えることで、24時間の対応であると捉えられてしまう可能性があります。休日、夜間の対応はどのように考えていますか。</p>
B事業者	<p>休日や時間外に対応が必要な場合は、管理職が対応し、現場の職員は休めるようにします。</p>
B委員	<p>施設に不具合があった際に、夜間や休日での対応は可能でしょうか。緊急の点検や修繕対応は可能でしょうか。</p>
B事業者	<p>必ず本部と連絡を取れるようにしています。現場に担当若しくは他の施設の職員が赴くことはできますが、技術者ではないため、あくまで状況把握をするに留まり、その場での修繕は難しいと考えています。</p>
B委員 B事業者	<p>生活協力員との業務の住み分け、連携についてどのように考えていますか。</p> <p>原則は、協力して業務を進めます。状況に応じて、業務の整理を行います。</p>

B委員	同法人が指定管理者を務める区内の高齢者相談センターと協力するとありますが、どのようなことを想定していますか。
B事業者	高齢者集合住宅担当者の求めに応じて、対応してもらう予定です。
B委員	運営する高齢者相談センターの担当外の地区に位置する住宅でなにかがあった際も、対応することは可能ですか。
B事業者	対応します。現場に赴くのではなく、助言という形での対応を予定しています。
A委員	各イベントの対象は住民のみですか。それとも地域住民の方に向けての実施も考えていますか。
B事業者	主な対象は住民に限定して考えています。合意形成をしたうえで、地域の方も対象にして実施していきたいです。
A委員	類似実績に軽費老人ホームを挙げたのはなぜですか。
B事業者	弊社は介護事業をメインとしている事業者です。軽費老人ホームには、住宅機能があり、対象となる方の性質が比較的近いと考えました。 (終了)
委員長	(2) 第二次審査採点及び事業候補者の選定について 採点結果について各委員から講評をお願いします。
E委員	A事業者は、高齢者集合住宅の管理運営実績があり、取組姿勢も前向きに感じました。高齢者支援と住宅管理運営のバランスも、綿密に考えられていました。 B事業者は、高齢者集合住宅の運営管理という面では、経験不足を感じました。法人本部を中心に業務を行うという体制は困難ではないでしょうか。関連事業所との職員との連携も、実現性に疑問があります。
D委員	A事業者は、住宅管理実績が豊富で、住宅管理を得意としている印象を受けました。したがって、高齢者集合住宅の管理を任せることに問題はないと感じました。 B事業者も、イベント実施等の意欲は感じられましたが、施設管理という点では不安を感じました。
C委員	どちらの事業者も管理を委託するための及第点には達していると考えます。しかしながら、A事業者の方が提案に具体性があり、高く評価しました。特に管理体制は、A事業者は組織図が明確です。人件費が安いという点についても、23区内で幅広く管理業務を取り扱っていることから、問題はないと判断しました。
B委員	住宅管理の観点から、A事業者が安定しているため評価しました。安全管理の視点や、生活協力員との連携も良く考えられています。マルシェの実施が指定管理期間中に1回という提案は、やはり少ないとは思いました。 B事業者は、生活協力員との業務の住み分けが曖昧で、後々、生活協力員との連携が難しくなるかもしれないと感じました。事業者内に技術者がおらず、緊急時に修繕対応ができないという点に不安があります。
F委員	一般の住宅管理ならA事業者、高齢者住宅の管理ならB事業者と感じました。高齢者の住まいであるということを考えると、魅力があるのはB事業者です。A事業者は非常勤の定義が曖昧で専任性に疑問を感じました。ただし、A事業者は、住宅管理の能力には問題はありません。

A委員	<p>A事業者は地域拠点としての視点がやや弱い印象を受けるものの、住宅管理の専門家として評価できました。B事業者は、緊急対応の体制が弱く、夜間の緊急対応ができないという点において、評価点に差をつけました。また、B事業者は運営する港区内の施設を活用した高齢者集合住宅運営を提案していますが、拠点を持つ地区に限られた話になっており、拠点から離れた住宅については考えられていないことを残念に感じました。さらに、軽費老人ホームを類似施設と理解していることに不安を感じました。</p>
委員長	<p>集計の結果、A事業者が1,495点、B事業者が1,351点となりました。どちらも総合点の6割を超えています。こちらにて点数を確定し、A事業者を次期指定管理者候補者、B事業者を次点候補者としますがよろしいでしょうか。</p> <p>(一同同意)</p> <p>4 閉会</p>

※委員長における質疑や講評等に関する発言について、「委員」として表記しています。