

会議名	平成24年度第5回港区指定管理者選定委員会
開催日時	平成25年3月21日(木曜日) 午前10時から正午まで
開催場所	区役所4階庁議室
委員	(出席者) 田中副区長(委員長)、杉本企画経営部長(副委員長)、小柳津総務部長(副委員長)、新宮企画課長、大澤区役所改革担当課長、佐藤財政課長、所総務課長、湯川契約管財課長
出席所管課長	①西田麻布地区総合支所管理課長、②浅山赤坂地区総合支所管理課長、③鈴木高輪地区総合支所管理課長、④⑤大竹芝浦港南地区総合支所管理課長、⑥齋藤高齢者支援課長、⑦吉田住宅担当課長、⑦⑧猪俣障害者福祉課長、⑨富田土木計画・交通担当課長
事務局	多田指定管理者制度担当係長、黒川指定管理者制度担当
会議次第	1 開会 2 議題 (1) 指定管理者の公募について ① 麻布区民センター ② 高輪区民センター ③ 赤坂区民センター ④ 芝浦港南区民センター及び台場区民センター ⑤ 港南いきいきプラザ ⑥ 高齢者集合住宅 ⑦ 特定公共賃貸住宅、区営住宅、区立住宅及び障害者住宅 ⑧ 生活寮 ⑨ 品川駅港南口公共駐車場 3 閉会
配付資料	[席上配付] 資料1 第5回港区指定管理者選定委員会日程 (各公募単位)各施設指定管理者公募要項、第1次審査・第2次審査採点表、指定管理者選考委員会委員名簿(案)、平成23年度指定管理施設検証シート、平成26年度に向けた指定管理者の指定スケジュール 資料2 指定管理者公募施設比較表
会議の結果及び主要な発言	
大竹芝浦港南・管理課長、西田麻布・管理課長、浅山赤坂・管理課長、鈴木高輪・管理課長 佐藤委員	議題①麻布区民センター、②高輪区民センター、③赤坂区民センター、④芝浦港南区民センター及び台場区民センター (所管課長から指定管理者公募要項等の説明) 「再委託の禁止」について書かれていますが、但し書きの「清掃・警備業務は状況により再委託」とはどういうことですか。
西田課長	例えば麻布区民センターは、麻布地区総合支所との複合施設になっているため、土日・夜間に区民センターだけ開設する時間は総合支所の警備業務受託者に指定管理者が警備を再委託していますので、その部分の再委託です。
田中委員長	ホール改修工事のために施設が使えなくなるので指定管理料を減額する可能性があることはトラブルを回避するために、あらかじめ書いておいてください。
西田課長	ホールだけの職員配置はしていませんが、減額についての記述は検討します。

委員長	「地域等との連携」で「良好な関係を築く」とありますが、「良好な」というのはイメージでしかないので、具体的に記述してください。区民センター長会についても、「定期的」というのでは頻度がわからないので、情報共有の場には必ず出席とすれば足りると思います。また、公益財団法人港区スポーツふれあい文化健康財団（以下「財団」という。）が区民センターを活用し、事業を実施する場合は、連携を密にし、協力することとは、どういうことですか。条例ではどうなっていますか。
西田課長	財団が区の助成を受けて事業をする場合ということでここに明記しています。
大竹課長	施行規則で、財団は使用料が免除であることは規定しています。手続の期間については規定していませんが、事前に予約できる規定になっています。
委員長	事前に予約できるのは財団だけですか。
杉本委員	財団だけです。指定管理者の応募者にそのことを伝えておく必要があると思います。
委員長	それは、財団が優先的に事業を実施するということによいのではないですか。
西田課長	条例施行規則で財団が利用申請に当たって規則によらず利用できると明記されています。それが応募事業者に分かりやすいように要項に記載しています。
委員長	「実施する場合は連携を密にして協力すること」というのは、他の団体とも連携を密にして協力しなければならないのではないですか。
大竹課長	応募事業者からすると、財団が区民センターで区の補助事業を実施することについて記載があった方がわかりやすいと考えて記載しましたが、検討します。
委員長	指定管理料の清算を検討していることについて、記載されていますか。「職員人件費は原則として清算しない」とありますが、但し書きで「発生した理由によっては多額に余剰額が出た場合は返還させることがあります」と記載しています。現段階では全ての経費区分を見直す可能性があることを書いておく必要があります。
大竹課長	追記します。
委員長	他にはありませんか。ないようですので、麻布、高輪、赤坂、芝浦港南・台場区民センターについては、資料修正のうえ公募開始を了承します。（結論）
	議題⑤港南いきいきプラザ
大竹芝浦港南・管理課長	（所管課長から指定管理者公募要項等の説明）
委員長	前回の公募から変更したところがありますか。
大竹課長	前は自主事業について整理できていないところがありましたので、整理しました。
委員長	使用料については、平成26年4月に変更することは記載しなくてよいですか。
杉本委員	公募時には金額は決まらないので、見直し予定と書いた方がよいですね。
大竹課長	条例の使用料に関する記載に追記します。
委員長	申請者の資格として事業を行っているものの対象として、「福祉会館事業」とありますが、現在は存在しないので老人福祉センターと老人憩いの家で意味が伝わると思っています。いきいきプラザ事業というのも一般的ではないと思います。
大竹課長	国が示している施設名称を参考に特別な名称は使わないという形で整理します。
委員長	いきがい、健康、介護予防、世代間交流にコミュニティという要素を入れておく必要があるでしょう。
大竹課長	はい。わかりました。

委員長	<p>他にはありませんか。なければ、港南いきいきプラザについては、資料を一部修正のうえ公募手続開始を了承します。</p> <p>(結論)</p>
齋藤高齢者支援課長	<p>議題⑥高齢者集合住宅 (所管課長から指定管理者公募要項等の説明)</p>
新宮委員	<p>指定期間の間に実施するエレベーター工の影響はありませんか。</p>
齋藤課長	<p>平成25年度中にエレベーター交換をしますので、影響はありません。</p>
小柳津委員	<p>危機管理体制について評価点数を2倍にしていますが、2次審査でも危機管理体制についての評価項目があり、1次と2次で同じ項目を評価していますが、違いはありますか。</p>
齋藤課長	<p>2次審査では、高齢者住宅にはワーデン(生活協力員)が別にいますので、連絡体制などの連携について、確認します。1次審査は事業者内部の管理体制を確認する点数を考えていて、2次審査は外部との連携調整などの考えや安否確認などの対応時のワーデン又は高齢者相談センターなどとの連携体制について、聞いてみたいと思っていますので、具体的に記載します。</p>
大澤委員	<p>事業所の所在地について、他の施設では関東の範囲としていますが、範囲をさらに限定しているのはどのようなねらいがあるのですか。</p>
齋藤課長	<p>居住者は高齢者なので緊急対応が迅速にできるよう、事業所の所在地を港区と隣接区に限定し、時間は30分以内に駆けつけられる体制がとれるように考えています。</p>
委員長	<p>地域との連携については、「良好な関係」という表現だけではわかりにくいので、表現を工夫してください。それから、採点について、危機管理について重視するあまり、通常時の住宅管理がおろそかになってはいけないので留意してください。</p> <p>また、高齢者集合住宅の居住者に対して気配りをするシステムの提案について、評価するようにしてください。創意工夫のある施設運営の中で、高齢者集合住宅であることを認識して管理のあり方や苦情対応を非常にきめ細かな対応を考えていることを評価してほしいと思います。</p> <p>他になければ、高齢者集合住宅については、資料を修正のうえ、公募手続の開始を了承します。(結論)</p>
吉田住宅担当課長	<p>議題⑦特定公共賃貸住宅、区営住宅、区立住宅及び障害者住宅 (所管課長から指定管理者公募要項等の説明)</p>
佐藤委員	<p>業務の引継ぎについて、経費について明記していただきたいのですが、指定管理者の負担ということよろしいですか。</p>
吉田課長	<p>はい、指定管理者の負担です。</p>
小柳津委員	<p>住宅全体を2グループに分けて指定管理者を指定した場合は、どうなりますか。</p>
吉田課長	<p>地域としては狭いので、管理戸数が数千戸にのぼるような場合は別にして、このくらいの規模であれば1社の方が効率的だと思います。入居者の選考に関して住宅の種別が区営住宅、区立住宅と特定公共賃貸特公賃住宅の3つ混在して、地域で指定管理者を分けた場合、別々の募集や家賃など管理なども複雑になってしまう恐れが</p>

	あります。
委員長	複合施設でシティハイツが入っている施設がありますが、結果的に併設の施設は、シティハイツの指定管理者に施設管理の委託契約を別途せざるをえない。指定管理者としては選考した上で指定していますが、契約手続上は、選考などしていないけれども、一体的な管理のためやむを得ないとしています。次回からは契約は分離するのがよいのか、全体的に検討する必要があります。
杉本委員	総合支所などでは、防災センターなどは支所側で管理していますので、分離すると支障はないかということですね。
委員長	契約を分離するというのは、施設のグループ化を見直すということです。例えば、総合支所と住宅が併設の施設については、住宅のグループ化をしないということも考えられます。住宅のグループ化は一定の妥当性があると思いますが、管理運営の効率性や事業者の負担も考慮して、考えていただきたいと思います。
杉本委員	現状、総合支所の併設の住宅を指定管理者に任せていますが、区民センターもありますから、管理がしづらく、不便なところがあります。総合支所は施設を長期契約すれば良いと思います。
委員長	清掃などの業務で長期継続契約を導入したので、これに伴い、施設管理をどのように事業者担ってもらおうか考えていく必要があります。一体的運営だけを考えると、特定の事業者が区施設の多くを管理することになってしまいます。
吉田課長	総合支所では防災センターの運営が主要業務となるので、総合支所の維持管理をする業者が、必ず住宅の管理も含めてできるわけではありません。建物管理のメンテナンスだけの事業者がたくさんありますので、今回は、主に住宅管理ができる事業者を選んで、建物管理のメンテナンスを含めてしてもらおうこととしました。
委員長	それはわかりますが、防災センターは他の事業者でもよいのかもしれませんが。
大澤委員	申請者の資格として、「集合住宅又はこれに類する施設」の「これに類する施設」の管理実績とはどのようなものですか。
吉田課長	職員住宅や寮など住宅管理で、公的賃貸住宅以外のものを想定しています。
大澤委員	「集合住宅」だけで良いと思います。
委員長	他によろしいですか。それでは特定公共賃貸住宅、区営住宅、区立住宅及び障害者住宅については、一部修正したうえで公募手続の開始を了承します。(結論)
	議題⑧生活寮
猪俣障害者福祉課長	(所管課長から指定管理者公募要項等の説明)
杉本委員	施設の改築が予定されていますか。
猪俣課長	今のところ予定として、確実ではないということなので、指定期間5年としています。今回の公募では、影響はありません。
小柳津委員	議会からの意見で福祉施設での職員の待遇や社会保険の加入などについて指摘がありますが、その対応はしていますか。
猪俣課長	管理運営の基準として、労働関係法の遵守を定めています。公益性を持っていますので違法な労働環境を設けないということです。
委員長	それはモニタリングを通じて確認していますか。

猪俣課長	モニタリングの中では、指定管理施設検証シートで職員の労働環境を確認していますが、項目として詳細にはなっていません。
委員長	適切に管理している、というのが一番危ないと思います。
猪俣課長	確認します。
杉本委員	1社しか応募してこない可能性もあるのですね。
猪俣課長	事業者が少ないので、その可能性はあります。
大澤委員	高齢者集合住宅では、応募者の資格の中で港区内または近接区に事業所等があることにしていますが、生活寮ではどのように考えていますか。
猪俣課長	良い事業者であれば広く公募するということで考えています。
委員長	他になければ、生活寮については資料修正のうえ公募手続の開始を了承します。(結論)
	議題⑨品川駅港南口公共駐車場
富田土木計画・交通担当課長	(所管課長から指定管理者公募要項等の説明)
委員長	「平成23年度は10か月実績」とありますが、「5、6月は直営のため」などと書いておいた方がいいと思います。
富田課長	わかりました。
委員長	前回の公募との違いは、カーシェアリングや車いすステーション事業が加わったことですか。
富田課長	はい。あと、施設の老朽化に対応して、130万円を超える修繕であっても、区と協議の上、事業者のノウハウを生かし、運営に影響の少ない工法及び工程で指定管理者が行う場合もある、としました。つまり、駐車場の運営をしながら補修工事をするとう影響がでないような提案をしてもらおうということです。
杉本委員	管理スケジュールなどの提案をしてもらおうということですか。
富田課長	現地で老朽化の状態を見てもらい、修繕費も見込んで提案してもらいます。
杉本委員	指定管理料に影響するのですか。
富田課長	提案してもらった修繕費の額が大きくなれば、区への納付金が減ります。
委員長	2次審査の審査表には審査委員がコメントを記入できるようにしてください。採点は0～25点の配点ですが、5点刻みの5段階という理解でよいですか。
富田課長	はい、そうです。25点満点です。
委員長	この採点表では5点刻みということはわかりません。
富田課長	2次審査はコメント欄を含めて修正させていただきます。
委員長	「委員からの質疑に対する回答が的確」というのは提案の内容ではないと思います。
富田課長	総合的に評価できる項目にします。
委員長	他になければ、資料修正のうえ品川駅港南口公共駐車場の公募手続の開始を了承します。(結論)
	以上で第5回港区指定管理者選定委員会を閉会いたします。