

第1回船橋市営住宅指定管理者選定会 審議内容

委員	箇所	意見	委員会での検討・決定内容
小林委員	募P20 仕P16	○評価項目「施設等の維持管理」に以下の追加 「一般修繕と計画修繕の区別についての理解が十分か、一般修繕の範囲で行う建物の維持水準は示されているか。」	【一般修繕と計画修繕の区別について理解が十分か】 ○「一般・計画修繕業務分担表」を事務局により作成し、一般修繕と計画修繕の区別について、明確にしているため、一般修繕と計画修繕の区別についての理解への評価は必要ないことから、現状のままとする。 ○仕様書P12 「大規模修繕の支援」を「計画修繕の支援」へ修正し、P16の別表の「計画修繕」との整合性をとるよう事務局にて募集要項を修正する。 【一般修繕の範囲で行う建物の維持水準は示されているか】 ○仕様書P11 2一般修繕に関する業務(1)①において、「施設の損壊等が判明したとき」修繕を行うこと、(1)②において、「市営住宅等が毀損等により危険な状態にあるとき」速やかに修繕又は応急処置を行うこと、と記載されており、市営住宅等の修繕は計画修繕で定めたもの以外は、残置物撤去を含めすべて一般修繕で対応することと示している。また、一般修繕の維持水準については「一般・計画修繕業務分担表」にて明確にしているため、維持水準が示されているかへの評価は必要ないことから、現状のままとする。
		○配点を10点から20点へ引き上げ	○配点を20点へ引き上げる。
	募P20 資3のP4	○評価項目及び応募種類の「共益費の管理」を「家賃及び共益費」に変更並びに以下を追加 「低い滞納率を維持するための取り組みが具体的に示されているか。」	○小規模住宅(1住宅10世帯)や町会、自治会等を組織しない住宅において、居住者の高齢化等から共益費の管理の担い手が不在又は不足していることが問題となっており、居住者に代わり指定管理者が共益費を管理する提案をする事業者を望んだことが、「共益費の管理」を事務局が評価項目として設定した目的である。したがって、当該項目において、低い滞納率の維持を追加することは当初の意図した評価とは異なる。しかしながら、低い滞納率維持への取組等についても必要と考えるため、新たに評価項目として「収納業務・滞納整理業務」を追加する。(配点10点)
	募P20 計画書	○評価項目及び業務計画「入居者等の声の把握」を「入居者等の声の把握と対応」に変更 ○評価項目及び業務計画「入居者サービス向上」を「自主事業の提案」とし、コメント欄に以下を追加 「入居者サービスの向上などに関わる自主事業の提案を記載してください」	○事務局にて記載を修正する。 ○「入居者サービス向上」において提案を期待しているものの中には、事務局が仕様書にて義務付けている事業(をベースに発展されるもの等)もあることから、小項目は現状のままとし、評価視点に「要項・仕様書で求める入居者サービスについて、具体的・発展的な提案がなされているか」を追加する。
	募P20	○評価項目に「総合評価」欄を追加(配点15点)	○船橋市の指定管理者制度に係るガイドラインにおいて当該評価項目の設定はないことから、当該評価項目は追加せず、現状のままとする。なお、面接審査においては、総合評価(20点)を設けている。
募P20	○人員配置の点数の引き上げ 10点から15~20点程度へ ○研修・法令・個人情報の配点の引き下げ	○配点を20点に引き上げる。 ○他項目との調整のため、現状のままとする。	

第1回船橋市営住宅指定管理者選定会 審議内容

委員	箇所	意見	委員会での検討・決定内容
島田委員	募P19-20	○評価基準及び業務計画「苦情等への対応」を「相談や苦情等への対応」に変更	○事務局にて記載を修正する。
		○配点を5点から10点へ引き上げ	○他項目との調整のため、現状のままとする。
	募P19-20	○事務管理・維持管理「職員研修の実施」中に「生活困窮者の現状」(ワーキングプアやダブルケア、ひきこもり世帯など)及び「高齢者や障害者の支援機関について」を追加	○事務局にて記載を修正する。
		○配点を5点から10点へ引き上げ	○他項目との調整のため、現状のままとする。