

第3号様式

令和7年度第1回船橋市営住宅指定管理者選定委員会会議録

(令和7年7月2日作成)

1 開催日時 令和7年5月14日(水) 午前10時～11時30分

2 開催場所 市役所本庁舎7階 701会議室

3 出席者

(1) 委員 井上委員、中島委員、熊木委員、白田委員、木村委員

(2) 事務局 窪田住宅政策課長、澤田課長補佐、後藤公営住宅係長、
南主事、金子技師

4 欠席者 なし

5 議題及び公開・非公開の別並びに非公開の場合にあっては、その理由

1. 委員長等の選出について【公開】

2. 第2回船橋市営住宅指定管理者選定委員会の開催方法の決定について【公開】

3. 募集要項について【一部非公開※】

4. 指定管理者候補者選定方法及び評価基準の決定について【非公開※】

※船橋市情報公開条例第7条第5号に該当する不開示情報を審議することから、
同条例第6条第2号に該当するため

6 傍聴者数 0人

7 決定事項

1. 委員長等の選出

委員の互選により、井上由起子委員が委員長に選任された。また、井上由起子委員より中島明子委員が職務代理者として指名された。

2. 第2回船橋市営住宅指定管理者選定委員会の開催方法の決定

次回選定委員会の開催方法について書面開催とすることを諮り、承認された。

3. 募集要項の承認

募集要項(案)について事務局より説明がなされ、審議を経て募集要項が承認された。

4. 選定方法及び評価基準の承認

選定方法及び評価基準(案)について事務局より説明がなされ、審議を経て選定方法及び評価基準が承認された。

8 議事

◆次第1 開会

○事務局（公営住宅係長）

定刻となりましたので、ただいまより「第1回船橋市営住宅指定管理者選定委員会」を開催いたします。

皆様におかれましては、大変お忙しい中お集まりいただき、誠にありがとうございます。また、皆様方には日ごろから市政へのご支援・ご協力を賜り、誠にありがとうございます。私は、市営住宅を担当しております住宅政策課公営住宅係長の後藤と申します。よろしくお願いいたします。

最初に、配布資料を確認させていただきたいと思います。

机には次第のみ配布しております。その他、事前に送付させていただいた資料はお持ちでしょうか。

資料には自由に書き込みをしていただいて結構ですが、本日の審議終了後ファイルごと全て回収させていただきます。第2回選定委員会の際には本日審議いただいた募集要項を改めて送付させていただく予定です。

本日の委員会では、お配りしている次第に基づきご審議をお願いいたしますが、最初の会議でございますので、委員長選任までの議事につきましては事務局で進行させていただきます。

◆次第2 委嘱状及び辞令の交付

○事務局（公営住宅係長）

それでは、次第2、委嘱状及び辞令の交付を行います。

建設局長が皆様の席に参りますので、恐れ入りますが、その場でご起立をお願いいたします。

「委嘱状 井上 由起子様 船橋市営住宅指定管理者選定委員を委嘱します。令和7年5月14日 船橋市長 松戸 徹」よろしくお願いいたします。

「中島 明子様」 以下同文でございます。よろしくお願いいたします。

「熊木 達也様」 以下同文でございます。よろしくお願いいたします。

「白田 東吾様」 以下同文でございます。よろしくお願いいたします。

ここからは辞令になります。辞令、「木村 智。」

それでは続きまして、建設局長からご挨拶させていただきます。

○建設局長

建設局長の平塚と申します。いつもお世話になっております。

本日、ご参集の皆様におかれましては、お忙しい中、船橋市営住宅指定管理者選定委員をお引き受けいただき、誠にありがとうございます。

市営住宅につきましては、公営住宅法の規定に基づき、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、健康で文化的な生活を営むことにより、社会福祉の増進に寄与することを目的とし、設置されたものでございます。

また、住宅セーフティネットの中核をなすものとして、その役割は引き続き重要なものであると認識しております。

ただいま申し上げました市営住宅の役割をご考慮いただき、指定管理者の選定にお力を賜りますよう、ご協力の程、よろしくお願いいたします。以上です。

○事務局（公営住宅係長）

ありがとうございました。局長は公務がございますのでこれで退席させていただきます。

続きまして、「資料1 委員名簿」に沿って各委員の紹介をさせていただきます。まず、井上 由起子（いのうえ ゆきこ）委員でございます。

井上委員は、日本社会事業大学 専門職大学院 教授 でいらっしゃいます。

居住福祉等を専門とされており、一級建築士と社会福祉士の資格をお持ちで、住まいと福祉の両方に精通されています。また、本市の居住支援協議会の会長も務めていただいております。よろしくお願いいたします。

次に、中島 明子（なかじま あきこ）委員でございます。

中島委員は、和洋女子大学 名誉教授でいらっしゃいます。

「居住政策」に高い識見をお持ちで、本市居住支援協議会の副会長を務めていただいております。また、令和2年に実施いたしました、前回の市営住宅指定管理者選定委員会にもご参加いただいております、今回も引き続きご支援いただくこととなりました。よろしくお願いいたします。

次に、熊木 達也（くまき たつや）委員でございます。

熊木委員は、千葉県税理士会船橋支部よりご推薦をいただきました。

熊木委員には、財務の専門家として、主に申請事業者の財務状況や収支計画について

てのご意見をいただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

次に、白田 東吾（しらた とうご）委員でございます。

白田委員は、保健と福祉の総合相談窓口「さーくる」の所長でいらっしゃいます。

白田委員には、福祉の専門家として、主に入居者支援についてのご意見をいただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

次に、木村 智（きむら さとる）委員でございます。

木村委員は、建築部長でございます。よろしくお願いいたします。

委員の皆様は引き続き、事務局職員を紹介させていただきます。

○事務局（各職員）

住宅政策課長 窪田でございます。

続きまして、住宅政策課課長補佐 澤田でございます。

住宅政策課公営住宅係の南、金子でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（公営住宅係長）

本日の委員会においては、5名の委員に出席いただいておりますことから、船橋市営住宅指定管理者選定委員会設置要綱第5条第2項に規定されております、開催の要件を満たしていることをご報告いたします。

また、本日の会議の公開・非公開について説明させていただきます。本会議につきましては、次第7の「選定方法・評価基準の決定」は船橋市情報公開条例第7条第5号に該当する不開示情報が含まれるため、非公開とし、その他につきましては公開いたします。また、船橋市附属機関等の会議の公開実施要綱により、本委員会の議事録につきましては、原則委員名を含め公開となっております。不開示情報が含まれる部分につきましては、公開されませんが、不開示理由が消滅した場合には、公開されます。本委員会の場合は、指定管理者候補者の選定が終了した時点で公開されます。

なお、委員の皆様には守秘義務がございます。委員としての任期を終了した後も守秘義務はございますので、よろしくお願いいたします。

また、傍聴につきましては、傍聴者の定員を3名として市のホームページに掲載したところ、本日の傍聴希望者はいらっしゃいませんでしたので、このまま会議を進行させていただきます。

◆次第3 委員長及び職務代理者の選任

○事務局（公営住宅係長）

それでは、「次第３ 委員長及び職務代理者の選任」に移らせていただきます。

委員長は、本委員会設置要綱第４条第２項の規定により、委員の互選により選任することとなっております。

どなたか委員長の立候補あるいはご推薦をいただけますでしょうか。

○白田委員

はい。

○事務局（公営住宅係長）

白田委員どうぞ。

○白田委員

委員長につきましては、今お話のありましたように、居住福祉の知識が豊富で、居住支援協議会の会長も務めていただいている井上委員がよろしいのではないのでしょうか。

○事務局（公営住宅係長）

井上委員を委員長にとのご意見でございます。皆様いかがでしょうか。

○各委員

異議なし。

○事務局（公営住宅係長）

異議なしとのお声がありました。井上委員お引き受けいただけますでしょうか。

○井上委員

はい。よろしくお願いいたします。

○事務局（公営住宅係長）

では、井上委員に委員長をお願いいたします。

続きまして、本委員会設置要綱第４条第４項において、委員長の事故等に備えて、あらかじめ委員長が職務代理者を指名することとなっておりますので、井上委員長から指名を行っていただきまして、その後、議事進行をお願いいたします。

○井上委員長

承知しました。では、早速ですが、職務代理者を指名させていただきたいと思えます。これまでも船橋市の住宅政策に関わっていらっしゃる中島委員にお願いできればと存じますが、いかがでしょうか。

○各委員

異議なし。

○井上委員長

中島委員、よろしいでしょうか。

○中島委員

はい。よろしくお願いいたします。

○井上委員長

ありがとうございます。では、本委員会の職務代理者として、中島委員を指名させていただきます。

◆次第４ 船橋市営住宅指定管理者選定委員会について（第２回選定委員会の開催方法の決定）

○井上委員長

それでは次第４に進みます。本委員会について事務局から説明をお願いします。

○事務局（公営住宅係長）

では、資料２をご覧ください。

まず、船橋市営住宅指定管理者選定委員会の設置趣旨でございますが、船橋市営住宅は、令和２年第１回定例会において市営住宅条例の改正が可決され、令和３年度より指定管理者制度が導入されております。

指定管理者制度は民間の活力やノウハウの活用による質の高いサービスを提供することを目的としております。このことから、広く公募を行い、専門的な観点から評価・検討するとともに、選定過程の透明性・公平性を図ることを目的とし、本委員会を設置するものです。

今後、本委員会にお願いいたします事項としましては、指定管理者候補者を選定するにあたっての選定方法及び評価基準を決定すること、並びに指定管理者評価基準に基づく事業計画書等の提案内容についての評価、及び指定管理者候補者の選定に関することを審議し、指定管理者候補者を選定していただくことになります。

審議のスケジュールにつきましては、本日の第１回選定委員会で募集要項（案）の内容確認と選定方法・評価基準の決定をしていただきます。

次回は、９月上旬に第２回選定委員会として書面審査を行う予定です。なお、書面

審査につきましては、審査書類を事務局から郵送させていただき、委員の皆様には採点結果を事務局に郵送提出していただく形で、皆様にはお集まりいただかずに実施したいと考えております。

この開催方法につきましては、この後皆様にお決めいただきたいと思います。

その後、9月下旬から10月上旬に予定しています第3回選定委員会で面接審査を行い、第3回選定委員会終了後、委員長名で選定結果を市長に報告し、これをもって本委員会は終了となります。以上でございます。

○井上委員長

ありがとうございました。何かご質問のある方はいらっしゃいますか。

では続いて第2回選定委員会の開催方法についてもお諮りしたいと思います。

委員の皆様いかがでしょうか。

○各委員

異議なし。

○井上委員長

では次回の委員会は書面開催といたします。他に無いようでしたら、次第5に進みます。船橋市の市営住宅の概要について、事務局から説明をお願いします。

◆次第5 市営住宅の概要について

○事務局（公営住宅係長）

では、資料3の1ページをご覧ください。本市の市営住宅の概要についてご説明します。

市営住宅は住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として設置されており、現在市内には、38団地、1,483戸ございます。

そのうち、市が建設し所有している直接建設型公営住宅は、12団地、818戸で、昭和40年代から50年代に供給された建物が多く、建物の長寿命化を図るための計画的な保全工事は市において実施しておりますが、老朽化に伴う修繕対応が増えております。また、民間事業者が所有する住宅を市が借り上げ、市営住宅として使用している借上型公営住宅は、26団地、665戸で、平成6年から供給数を増やしております。平成24年度以降は毎年度URの賃貸住宅を借り上げており、令和7年度も新

規に15戸借り上げる予定でございます。

次に、2ページをご覧ください。入居募集倍率の推移でございます。

各住戸には部屋区分を定めており、60歳以上の方が申し込める「老人」区分、世帯員に障害のある方がいらっしゃる場合に申し込める「障害」区分、未成年の子を扶養しているひとり親の方が申し込める「ひとり親」区分、市営住宅の申込資格がある方であればどなたでも申し込める「一般」区分、市との連絡調整等の業務を行っていただける方が申し込める「連絡員」区分があります。

本市では新規の入居者募集は定期募集を年4回行っておりますが、直近3年間の定期募集の状況では、全体の募集倍率は3年間の平均で約4.4倍となっており、概ね横ばいで推移しております。しかし、老人区分の部屋は3年間の平均で約8.0倍となっており、その他の部屋区分に比べて高い倍率が続いております。

次に3ページをご覧ください。入居者の年齢構成ですが、65歳以上の高齢者が全体の50%を占めております。また、65歳以上の高齢者がいる世帯は、全体の約7割で、高齢単身者世帯は約4割となっております。

続いて入居世帯の収入状況ですが、9割の世帯が市営住宅の収入要件である月額158,000円以下で、一番低い収入分位1の世帯は全体の8割となっております。

市営住宅の概要は以上でございます。

○井上委員長

ありがとうございました。何か質問はありますか。

○中島委員

市営住宅に自治会はありますか。

○事務局（公営住宅係長）

直接建設型は全てあります。借上型についてはない場所もあるが、概ね半分以上は自治会があります。

○井上委員長

1割程度空き住戸があるということでしょうか。

○事務局（公営住宅係長）

空家修繕や入居者が亡くなった後の相続人調査によるものであり、全ての住戸がすぐに入居可能という状況ではありません。

○井上委員長

他に無いようでしたら、「次第6 船橋市営住宅指定管理者募集要項の決定について」に移りたいと思います。事務局から説明をお願いします。

◆次第6 船橋市営住宅指定管理者募集要項の決定について

○事務局（担当）

皆様には事前に資料を送付させていただいておりますので、要点を絞ってご説明させていただきます。「資料4 船橋市営住宅指定管理者募集要項（案）」の1ページの目次をご覧ください。募集要項の説明につきましては、3つに分けて説明いたします。

まず、初めに、「1 指定管理者が行う管理の基本方針」から「9 その他管理運営にあたっての留意事項」までを説明しますので、その後ご質問をいただきたいと思います。

次に、募集の手続きについて記載した「10 指定管理者募集に関する事項」を説明しますので、その後ご質問をいただきたいと思います。

そして、「11 指定管理者候補者の審査・選定等」のうち、「（1）指定管理者選定委員会の設置について」から「（5）選定委員会を欠席した委員の点数の取扱いについて」までは、【次第7 選定方法・採点基準の決定（非公開）】での審議となりますので、後に回し、「（6）審査結果の通知及び公表について」から最後の「14 業務の引継ぎ」までを先に説明しますので、その後ご質問をいただきたいと思います。

それでは、5ページをご覧ください。

まず、「1 指定管理者が行う管理の基本方針」として、市の基本方針を示してあります。申請者は市の示す基本方針を理解し、具体的にどのような管理運営を行うのかを事業計画書により提案します。ここでは①から④まで、4つの基本方針を示してあります。

次に「2 施設の概要」は、令和7年3月31日現在の市営住宅の基本的な事項を記載しております。続いて、「3 指定管理者が行う業務」といたしまして、業務の範囲を示しております。

市営住宅の管理業務については、公営住宅法の規定により、指定管理者制度を導入した場合でも、自治体が行わなければならない業務があります。

具体的には、入居者の決定や家賃の決定等、行政判断が必要となる事務です。その

ため、指定管理者が行う業務は、自治体が行う事務の補助事務や施設の点検や修繕の実施等となり、業務の詳細については、資料6の業務仕様書（案）で定めております。6ページの（1）の部分です。

また、業務仕様書に示す業務の他、指定管理者が自らの企画で独自に実施する事業を自主事業としまして、提案を行うこととなっております。こちらが（2）の部分です。

次に「4 管理事務所の業務体制等」になりますが、指定管理者は市営住宅入居者からの問い合わせや各種手続き、入居者募集の受付等を行う管理事務所を設置することとします。なお、管理事務所の設置場所は、現在と同様に市役所本庁舎内としております。

管理事務所の開設時間は、市役所の開庁日・開庁時間に従うこととなりますが、この業務時間外であっても、24時間365日、修繕や突発的な事故等に対応できる体制を整備することとします。

また、円滑に業務を遂行するため、管理事務所で業務に当たる職員は、自治体の公営住宅の指定管理業務に従事経験のある者を2名程度含めることとし、一部の職員が不在の場合でも市民対応に支障がない人員体制とすることを追記いたしました。

次に「5 指定期間」は、本市が原則として考える指定管理期間である5年とします。

次に「6 管理運営に関する経費等」です。

指定管理料については、指定管理者が行う業務に要する経費として支払うものです。現在は財政部局と協議中となりますので、空欄になっておりますが、このように市が、参考金額として上限額を提示し、この金額以下の提案を受け付けることとなります。

なお、指定管理料につきましては、6月の上旬には市HPにて募集要項が公表されることとなるため、それまでには決定する予定となっておりますが、実際の指定管理料は、提案に基づき市と事業者の協議の中で決定することになります。

また、指定管理料のうち、空家修繕につきましては、部屋タイプごとに年間の修繕戸数の目安がありますため、参考までに過去5年間（うち本年度分は見込み）の実績を記載してございます。

8ページの「（2）本市が負担する管理事務所の経費について」と四角く囲ってあるものは、市が負担する経費です。これ以外の業務に関する一切の経費は指定管理者が負担します。

物品については、物品一覧表に示すものは市が無償で貸与し、その他必要な物品は指定管理者が自己負担で購入することとなります。

また、事業所税については、市営住宅等は指定管理者制度における利用料金制を導入しない施設であり、事業主体は地方公共団体となるため、事業所税非課税対象施設となります。

次に「7 リスク分担」では、社会一般的な原因によるリスクが発生した場合に、市と指定管理者のどちらがそのリスクによる負担を負うのかを定めております。

なお、市営住宅管理業務に係るリスク分担は、資料6の業務仕様書で定めております。

次に「8 業務評価」です。業務評価は、市営住宅の管理運営に関し、協定等に従い、適正かつ確実に行われているか、また、安定的・継続的な運営が行われている状況にあるか等、あらかじめ定めたサービス水準を維持し、向上に向けて業務を実施しているかどうかを判断するために実施するものです。

具体的には、市が評価する項目を決定し、事業者の自己評価、市の評価を行い、評価結果を公表します。また、改善を要する場合は市の指導に基づき、改善への取り組みを行うものとしております。（2）～（4）につきましては、実施方法や評価結果の公表について記載しております。

次に「9 その他管理運営にあたっての留意事項」になります。

（1）では、管理運営を行う上で遵守すべき法令等を掲げております。（2）では、損害賠償請求等への対策として、損害賠償責任保険に加入することを定めております。また、「（5）職員研修」についてですが、接遇や救命救急といった窓口業務に必要な研修の他、建物や設備の管理や、認知症や障がい者の特性の理解等、市営住宅の管理において特に必要となる研修を実施することとしております。

その他、苦情・事故等への対応、個人情報への取扱い等、管理運営にあたっての留意事項を定めております。

「9 その他管理運営にあたっての注意事項」までの説明は以上になります。

○井上委員長

ありがとうございました。何かご質問のある方はいらっしゃいますか。

○中島委員

市営住宅を管理にするにあたり、指定管理者に様々な研修を受けるよう記載があり

ますが、その中にハラスメントに関するものはありますか。相手に与えるものもあれば、自分が受けるものもありますが。

○事務局（公営住宅係長）

要項に記載はないですが、現指定管理者は社内研修等を受講していると聞いています。

○井上委員長

今の要項でも研修を実施させることは可能と思いますが、明記するかどうか、改めて事務局で検討してみてください。

○事務局（公営住宅係長）

記載する方向で進めます。

○中島委員

災害発生時の対応として、入居者への支援はどうなっていますか。

○事務局（公営住宅係長）

連絡員を通じ、市からの注意喚起や周知ポスター等の掲示を行っています。

○井上委員長

入居者だけでなく、集会所利用者など、外からやってくる人がいる可能性もあるということなども考慮し、住民向けに啓発活動等をする必要があると思います。

○事務局（公営住宅係長）

指定管理者候補者との協議の中でどういったことが出来るか、市としても強く求めていきたいと思っています。

○白田委員

時間外の協力体制について具体的に教えてください。

○事務局（公営住宅係長）

24時間365日対応可能なコールセンターのことになります。受電した後、指定管理者へつながり、状況によってはそこから職員へつながるようになっています。

○井上委員長

実際に夜間休日の緊急対応は月に何件ぐらい発生していますか。

○事務局（担当）

月に5件程度です。

○井上委員長

修繕について教えてください。直接建設型、借上型、UR での修繕の区分など。

○事務局（公営住宅係長）

直接建設型は計画修繕を市が行い、その他の修繕は指定管理者が行います。借上型は計画修繕がオーナー対応でその他は指定管理者。UR は空家修繕のみ指定管理者が実施しております。

○熊木委員

苦情対応についてはどのように対応していますか。

○事務局（公営住宅係長）

指定管理者のマニュアルに沿って対応しています。

○井上委員長

前回からの変更点等があれば簡単に触れていただければと思いますが、いかがでしょうか。

○事務局（担当）

1 点修正させていただきたい箇所がございますので、説明いたします。

7 ページの「6 管理運営に関する経費等」、「（1）指定管理料について」の下から 2 行目をご覧ください。

『なお、戸数については申請者の提案により増減することも可能です。』と記載がありますが、これは実際に業務を請け負った場合に、必ずしもここに記載のある通り、1DK 3 2 戸、3DK 2 3 戸の修繕を行わなければならないというわけではなく、状況に応じて 1DK の数が増え、代わりに 3DK の数が減る、といったようなことも可能であるという意味で記載しておりました。

しかし、あくまで実際に請け負った場合の話であって、ご提案をいただく状況では、統一した戸数でなければなりませんので、このなお書き以降を削除させていただければと思います。

続きまして、同じく 7 ページの「4 管理事務所の業務体制等」の「（3）人員について」2 行目をご覧ください。こちらは前回からの変更点になります。

『また、一部の職員が不在の場合でも、市民対応等に支障がない人員体制とします。』の文言を追記しました。これは一部の職員が不在の際、残った職員ではシステムのアクセス権限等の都合で対応が出来ない事案などが発生したことがあり、今後はそういったことを防ぐために追記いたしました。

変更点は以上となります。

○井上委員長

ありがとうございます。皆様いかがでしょうか。

質問は以上でよろしいでしょうか。大丈夫そうですね。

では次に、募集手続きについて事務局から説明をお願いします。

○事務局（担当）

それでは、12ページをご覧ください。「10指定管理者募集に関する事項」について説明いたします。

まず、「（1）スケジュール」についてですが、本日の委員会での決定事項を反映させまして、6月上旬に募集要項を市のホームページに掲載します。申請者説明会を6月16日（月）に開催し、同日の午後に現地見学会を開催します。こちらは事務局で対応します。その後、質疑受付期間を6月17日（火）から約1週間設け、その回答を7月4日（金）に市のホームページに掲載する予定です。

また、申請受付期間は7月8日（火）～7月31日（木）までの約1か月間となります。

13ページをご覧ください。その後、書面審査を9月上旬に委員の皆様に行っていたき、その結果を9月中旬に申請者へ通知します。

9月下旬から10月上旬に面接審査を実施し、指定管理者候補者を選定し、10月中旬に結果を通知します。その後は令和7年第4回定例会に議案として提出し、議決を経て指定管理者の指定が行われます。その後、令和8年1月から協定書の協議を開始し、業務の引継ぎ等を行い、令和8年4月1日から業務開始という流れになります。

次に、指定管理者の募集手続きの詳細について説明いたします。

募集要項は本市ホームページからダウンロードいただく形になります。

続いて申請者説明会及び現地見学会ですが、説明会におきましては、事前に申し込みいただいた申請者の方に対し、概ね本日事務局が皆様に説明させていただき内容と同様に、本市市営住宅の概要や募集要項の内容等について説明し、現地見学会につきましては、実際に住戸の修繕状況についてご確認いただくことを考えており、具体的には同じ部屋タイプの修繕前と修繕後をご覧くださいなど、修繕の内容を把握していただく予定であります。直接建設型と借上型でそれぞれ1箇所ずつの計2箇所の見学を予定しております。

募集要項等や説明会・見学会において質問等がある場合は、この翌日から一週間の間に電子メールにて提出いただき、後日まとめて回答する形となっております。

続きまして、「（３）申請資格について」です。一般競争入札の参加資格を有することや、指定管理者の指定を取り消されたことがないこと、税の滞納が無いこと等を定めております。

次に１５ページをご覧ください。「（４）申請の手続きについて」ですが、まず「①申請書類」として提出いただくものを決めました。こちらの「イ．船橋市営住宅の事業計画書」については、申請者が指定管理期間において、船橋市営住宅をどのように管理運営するのか提案していただく書類になります。書面審査にあたっては、主にこの事業計画書の提案を評価していただきます。

次に申請書類のオとカですが、事業者の経営状況を証明する書類として、オについては令和７年度の収支予算書、カについては記載にありますとおり前年度または直近の決算関係書類を提出いただきます。

こちらの書類については、１６ページの中ほどに記載しております失格事項の「カ．法人等の財務状況が著しく悪化していることにより、５年間の指定管理期間中安定した業務履行が困難である」かどうかを判断する資料とさせていただくのですが、こちらにつきましては、専門的な知見が必要となりますため、税理士でいらっしゃいます熊木委員に事前に関係書類をご確認いただきまして、所見をいただきたいと考えております。なお、その所見内容につきましては、書面審査の際に、委員全員に参考書類としてお配りしたいと考えております。その他、１７ページまで、申請をしていただく際の注意、及び留意事項等を規定しました。

募集に関する事項の説明は以上です。

○井上委員長

ありがとうございました。ここまでで何か質問はありますか。

質問は以上でよろしいでしょうか。

それでは、１８ページからの「１１指定管理者候補者の審査・選定等」については、「次第７ 選定方法・評価基準の決定」で皆様にご審議いただきますので、２２ページの「（６）審査結果の通知及び公表について」以降を事務局から説明をお願いします。

○事務局（担当）

では、22ページをご覧ください。「(6) 審査結果の通知及び公表について」ですが、選定委員会において最も優れた提案を行った法人を選定し、その結果に基づき、市長が指定管理者の候補者を選定します。ただし、申請者の行った提案が選定委員会の定める最低基準に達しない場合、指定管理者候補者として選定しません。最低基準の詳細につきましては後ほど説明いたします。

指定管理者の候補者及び次順位者の選定結果は、書面で申請者に通知するとともに、市のホームページ等で公表します。また、ページが戻りますが、17ページをご覧ください。「⑥申請における留意事項」の「ア」に記載のとおり、すべての申請者の名称と選定結果につきましてもホームページ等で公表します。

また、「ウ」に記載のとおり、提出されたすべての申請書および添付書類は、開示請求の対象となる公文書として取り扱われ、開示請求があった場合は、船橋市情報公開条例の規定に従い取り扱うこととなります。

23ページをご覧ください。次に、「(7) 協議の開始について」ですが、市は、指定管理者候補者と業務の細目について協議を行いますが、協議が成立しなかった場合には、次順位者と協議を行います。

次に、「(8) 指定管理者の指定について」ですが、指定管理者候補者として選定された法人は市議会の議決を経たのち、指定管理者として指定されます。

次に、「(9) 次順位者の取扱いについて」ですが、何らかの事由によって指定管理者の指定が取り消される場合、市は指定管理者選定時に次順位者となった法人と次期指定管理者候補者としての協議を開始することとなります。

続きまして、「12 指定管理者との協定の締結」についてですが、市は指定管理者と指定された事業者と業務を実施する上で必要となる詳細事項について協議を行い、それに基づいて指定期間全体に関する基本協定を締結します。そして基本協定とは別に、毎年度の年次協定を締結します。

次に「13 指定の取消し等」についてです。管理業務が不適切と認められる場合等には、指定期間中であっても、指定の取消しや、指定管理業務の一部または全部を停止することがあると定めております。

次に25ページの「14 業務の引継ぎ」についてですが、現指定管理者からの業務の引継ぎは、令和8年1月から3月までの間に行うこととしております。

選定後の手続きについての説明は以上となります。

○井上委員長

ありがとうございました。ここまでで何か質問はありますか。

質問は以上でよろしいでしょうか。

では募集要項のうち、次第7の部分を除いたものについては、事務局案を了承するものとしてよろしいでしょうか。

○各委員

異議なし。

○井上委員長

では次に、「次第7 選定方法・評価基準の決定」の審議となりますが、ここから先の審議につきましては、船橋市情報公開条例第7条第5号に該当する不開示情報が含まれるため、非公開となります。では事務局から説明をお願いします。

◆次第7 選定方法・評価基準の決定

非公開の審議等であるため、船橋市附属機関等の会議の公開実施要綱第8条第3項の規定により記載を省略します。

○井上委員長

それでは、本日の審議については、以上となります。

事務局より連絡事項等あればよろしくお願いいたします。

◆次第8 その他

○事務局（公営住宅係長）

長時間に渡り、ご審議ありがとうございました。本日の審議内容を元に、事務を進めさせていただきます。

次回の委員会は9月上旬に書面審査を行っていただきます。事務局にて審査の準備を整え、皆様に資料を郵送いたします。

熊木委員につきましては、収支計画と財務の健全性に関する所見をいただくため、少し早めにご連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

それではこれもちまして、第1回船橋市営住宅指定管理者選定委員会を閉会します。本日はありがとうございました。

9 資料・特記事項

1. 傍聴者配布用資料

- ・ 次第
- ・ 船橋市営住宅指定管理者選定委員会 委員名簿
- ・ 船橋市営住宅指定管理者選定委員会について
- ・ 船橋市営住宅の概要
- ・ 船橋市営住宅指定管理者募集要項（案）
- ・ 船橋市営住宅等業務仕様書（案）
- ・ 船橋市営住宅指定管理者の指定に関する要綱
- ・ 船橋市営住宅指定管理者選定委員会設置要綱
- ・ 船橋市営住宅指定管理者選定委員会傍聴要領

2. 特記事項 なし

10 問い合わせ先

建設局建築物住宅政策課公営住宅係 047-436-2679