

第1回新潟市営住宅及び共同施設指定管理者申請者評価会議 議事録

日 時 令和2年7月6日(月) 午後2時から午後2時55分
会 場 新潟市役所 ふるまち庁舎4階 402 会議室
評価委員 風間委員, 黒野委員, 栃倉委員 以上3名出席
事務局 高野課長, 宮崎課長補佐, 宮崎総務係長, 山口公共住宅管理係長, 田村公共住宅計画・維持係長, 総務係 関 以上6名出席
傍聴者 0名

内 容 要 旨

- 1:開会 宮崎課長補佐
2:挨拶 高野住環境政策課長
3:委員の紹介 風間委員, 黒野委員, 栃倉委員
4:評価会議 議事
選定概要について 宮崎係長
(1)業務仕様書について 山口係長, 田村係長
(2)評価項目について 宮崎係長

5:意見交換

6:閉会 宮崎課長補佐

【質疑概要・意見】

■選定概要について

風間 委員, 黒野 委員, 栃倉 委員 なし

■業務仕様書について

風間 委員

Q:修繕業務の中で修繕は250万円未満のものとするのが記載されているが、実際250万円を超えてしまうような修繕はあり得るのか。その場合に入居者負担になるのか。例えば、何室かの共通する修繕であれば一戸あたりの修繕額が分割されるのですが、その負担額を負担できないということになると、修繕がなされないまま建物の使用継続という事態になって、ますます建物の老朽化につながると思われる。例えば、雨漏りとか水道・ガスの修繕をしなければならぬという工事費が250万円を超える場合は当然予測されるので、超えた場合にどういった負担割合になって、仮に負担できないという当事者がいた場合、誰の負担になるのか。事例があったら教えてください。

田村 公共住宅計画・維持係長

A:250万円を超えるような工事の場合は、主に工事の規模からしますと外壁の改修ですとか、屋上の防水ですとか、そういった大規模な工事は計画修繕的なものになるので新潟市の発注で工事いたします。

風間 委員

Q：そうすると居住者には負担させないということか。

田村 公共住宅計画・維持係長

A：入居者の方の修繕区分の内容は主に小さな消耗品のようなものですので、入居者負担になるもので250万円を超えるという事例はございません。

高野課長

A：資料ですと、各ブロックに別紙2というものがございまして、入居者と指定管理者の負担区分がございまして、金額につきましては、今ご説明申し上げました250万円を超えるようなものは、大規模ですので新潟市が負担するというような整理でございます。

風間 委員

Q：そうすると、この入居者負担にマル印がついているところには250万円を超す修繕はないという定めになっているという理解でよろしいか。

田村 公共住宅計画・維持係長

A：この区分であれば、そういった大規模な工事になることはないと考えております。

風間 委員

Q：ただ、事例があるかどうかは分かりませんが、雨漏りなんかが発生した場合で、その原因にもよると思うがそういった補修費用だと250万円なんかすぐに超えてしまうのではないかと感じはするのですが、そうすると、指定管理者の負担になってしまうのか。

田村 公共住宅計画・維持係長

A：建物の原因による雨漏りの場合は、原因が判明してそれが軽微なもので250万円未満であれば指定管理者の修繕ですし、原因が建物に大きく影響していて工事費が250万円を超える場合には、新潟市の費用で工事を行うことになります。

風間 委員

Q：当然、市営住宅は鉄筋の建物でしょうから、そこで雨漏りなど不備が発生した時には250万円なんてすぐに超えてしまうと想定されますが、指定管理者のほうで面倒を見てくれるという理解でよろしいか。

田村 公共住宅計画・維持係長

A：基本的には、最初の調査や原因究明などは、まずは指定管理者にお願いする形になります。その結果、どのくらいの金額を要するかという見積り等をとっていただいて、緊急を要した場合は修繕を指定管理者にお願いするしかありませんが、主に雨漏りだけを切り取って言いますと、新潟市のほうでは計画修繕的なもので予防を前提として計画を更新しておりますので、雨漏りによって大規模な工事が発生するという事は、今のところ抑えられています。実際に雨漏りが起きたとしても、軽微な修繕で終わって指定管理者にお願いできるレベルというのが現状です。

黒野 委員

Q：使用料徴収業務とか住宅の巡回業務のところ、例えば、滞納者に対する納付指導で夜間に訪問とか、巡回のところ、近隣の方からの通報に対する支援とか、そういった業務はとても大事なことだと思うのですが、現在、新型コロナウイルスの状況のなかマスクで対応しなければならないとか、いつもより業務に手間がかかり大変になっているのではないかとと思われる。来年、令和3年4月1日からの1年間も今年と同じような状況が続くかもしれない。応募者がそのような状況を踏まえて管理経費の中にその費用を盛り込める余地はあるの

か。また、配慮される余地があるのか教えてください。

高野課長

A：事務費の支出につきましては、指定管理者候補者が積算しまして、その範囲内で事務をしていく形になります。見ていただきたいのが資料の別紙1ですが、滞納整理の事務について指定管理者と行政の区分けがされています。最初の入りのところは指定管理者にやっていますが、明け渡し訴訟等の難しい案件は行政のほうで対応しています。もし、指定管理者の対応部分で非常に負荷が掛かって事務が大変だということであれば、当然のことながら指定管理者のほうからそういった事務費について提案することがあるかと思いで、それはこちらのほうでAブロック・Bブロックありますので総合的に判断していきます。

栃倉 委員 なし

■評価項目について

高野課長

Q：この採点表は前回とほぼ同じなのでしょうか。

宮崎 総務係長

A：こちらの採点表につきましては、昨年の一部新設の住宅ができた時に見直しを行っておりまして、おおむね前回の内容を踏襲しておりますが、中身的には5年前と比べますと労務関係のワーク・ライフ・バランスですかそういった項目が増えています。

風間 委員, 黒野 委員, 栃倉 委員 なし

■意見交換

風間 委員, 黒野 委員, 土田 委員 なし