

## 会議録

会議の名称	弘前市指定管理者選定等審議会	
開催年月日	令和7年9月18日(木)	
開始・終了時刻	9時54分 から 10時22分まで	
開催場所	弘前市役所 市民防災館3階 防災会議室	
議長等の氏名	今井 郁夫	
出席者	委員 金目 哲郎 委員 鈴木 崇大 委員 櫻庭 麻裕子 委員 堀川 慎一 委員 今井 郁夫(会長)	
欠席者	なし	
施設所管部職員の職 氏 名	(弘前市市営住宅等) 建築住宅課長 伊藤 信明 建築住宅課参事兼課長補佐 鎌田 春香 建築住宅課主幹兼住宅係長 坂本 一史 建築住宅課総括主査 花田 孝文	
事務局職員の職 氏 名	管財課長 羽場 隆文 管財課長補佐 大和田 淳 管財課公共施設マネジメント推進室主幹 葛西 宏 管財課公共施設マネジメント推進室総括主査 工藤 早史 管財課公共施設マネジメント推進室主事 山中 早織	

会議の議題	1. 弘前市営住宅等の募集方法等（選定方法、指定期間及び選定基準等）について
会議結果	<p>1. 弘前市営住宅等の募集方法等（選定方法、指定期間及び選定基準等）について</p> <p>（1）弘前市営住宅等 弘前市営住宅等の募集方法等（選定方法、指定期間及び選定基準等）について、妥当である。</p>
会議資料の名称	<ul style="list-style-type: none"> <li>・案件対象施設及び指定管理者候補者募集方法等一覧（資料1）</li> <li>・指定管理者制度に係る今後のスケジュール（資料2）</li> <li>・指定管理者制度の導入に係る方針（資料3）</li> <li>・弘前市指定管理者選定等審議会委員名簿（資料4）</li> </ul>

会議内容	<p>【以下、施設所管部からの説明、質疑等の概要】</p> <p>(議長) 全体の概要について、事務局の説明を求める。</p> <p>(事務局) 本日は、弘前市営住宅等の選定方法、指定期間及び選定基準等についてご審議いただく。当該施設は令和8年3月31日をもって現在の指定期間が満了するため、今年度更新手続をとるものである。 なお、本日審議いただく選定方法は、公募としている。</p> <p><b>1. 弘前市営住宅等の募集方法等（選定方法、指定期間及び選定基準等）について</b></p> <p><b>■弘前市営住宅等</b></p> <p>(議長) 弘前市営住宅等の選定方法、指定期間及び選定基準等について審議を行う。</p> <p>会議の進め方は、資料1により、募集グループごとに、担当部からの説明及び質疑を行い、審議することとする。</p> <p>それでは、建設部から、募集方法等について説明をお願いする。</p> <p>＜施設所管部 説明＞</p> <p>(議長) 以上の説明について、質問や意見はないか。</p> <p>(委員) 募集方法等については特に異議なし。確認のみさせていただきたい。</p> <p>1つ目として、今回、おそらく従来は市から直接委託していたであろう2つの業務を新たに指定管理業務に加えた理由を教えていただきたい。</p> <p>2つ目、成果指標として収納率を掲げており、また選定基準の配点においても収納率の提案が15点と比較的高めに設定している。令和6年度は若干目標値を下回ったということを踏まえて、具体的にどのような提案或いは取組が高評価となるのか。仕様書には納付指導等も業務に入っており、また今の時代はスマホ決済等の支払い環境が整っている中で、どのような提案が</p>
------	--

	<p>高評価となるのか市の考えを教えていただきたい。</p> <p><b>(施設所管課)</b></p> <p>1つ目の質問について、新たな業務として除排雪業務、樹木伐採剪定業務を追加した。</p> <p>除排雪業務は、市で実施した場合には現場確認等で1か月程度の期間を要していたため、冬季間の環境整備や入居者の安全に関しスピード感を持って対応することを目的とし、入居者サービスの向上を図るため追加した。</p> <p>樹木伐採剪定業務は、市が実施している伐採等と、現在指定管理業務として実施している薬剤散布や点検等があり、これらを一体的に実施することで効率化が図られると考え、市が実施している業務を指定管理業務に追加することとした。</p> <p>2つ目の質問について、市民の生活に寄り添った納入の指導方法が具体的かつ実現可能であれば高評価に繋がると考える。</p> <p><b>(委員)</b></p> <p>新たな業務は入居者へのサービス向上、迅速対応のためと理解した。また市と指定管理者が別々に実施していた業務を一体化し効率化を図ることで支出面において工夫されたと感じる。</p> <p>収納率向上については難しさもあると思うが、事業者から具体的な取組の提案があることを期待する。</p> <p><b>(委員)</b></p> <p>資料7ページ、候補者募集方法等一覧の応募要件に記載の、複数応募の禁止とは何か教えていただきたい。</p> <p><b>(施設所管課)</b></p> <p>団体単独で応募し、その他にも、他団体とグループを組んで応募することや、複数のグループを構成することは禁止している。</p> <p><b>(委員)</b></p> <p>次に、除排雪業務について、住民自治として入居者が除排雪を実施するという考え方もあると思う。市営住宅の除排雪に関する市の考えをお聞きしたい。</p> <p><b>(施設所管課)</b></p> <p>住民自治として入居者が行うことが基本である。通常の除雪で堆雪させた塊の排雪については市でなければできないため、市が実施している。生活上で除雪が必要な部分は入居者が実施している。</p> <p>なお、除排雪業務については駐車場を想定しているものである。入居者は住居周辺を実施していただいている。</p> <p><b>(委員)</b></p> <p>市営住宅の場合、駐車場が広大で道路までの距離があり、入居者では除排雪が困難であるため市が実施しているのではとイ</p>
--	--

	<p>メッセージしていた。</p> <p><b>(施設所管課)</b></p> <p>基本的には、入居者自身が許可を受け借りている駐車区画を除排雪するが、駐車区画から道路までの共用というような通路は除雪されないまま入居者が通るたびに踏み固まり次第に高くなり、通行自体できない状態になりかねない場合に排雪を実施する。日常的に除排雪を行うものではなく、入居者では対応できかねる場合に、除排雪を行うもの。市ではそのように行っており、そのイメージで指定管理者にも行っていただく想定。また、堆雪場所は駐車場の空き区画となっており、堆積しきれない状態になった場合にも排雪を実施している。</p> <p><b>(委員)</b></p> <p>もう一点、その除排雪費用として指定管理料に1千万円を計上し残額が生じた場合は精算することとなっており、指定管理者が外部へ再委託する場合は精算がわかりやすいと想像するが、仮に指定管理者が自ら除排雪業務を行う場合、労務費の積算単価が必要になるためどのように計算するのか疑問。業務を再委託するか直営で行うのかを事前に決めておかなければ精算方法が難しくなるのではと推察するが、市の考えは。</p> <p><b>(施設所管課)</b></p> <p>除排雪業務については、今回初めて業務に組み込んだため、取り扱いについては協議のうえ、決定していく。</p> <p><b>(委員)</b></p> <p>承知した。</p> <p><b>(委員)</b></p> <p>現場の実態がわかりかねるので簡単な質問となるが、大きく2つ聞きたい。</p> <p>1つ目として、令和6年度の利用状況が過年度と比較し10%ほど低い理由について。</p> <p>2つ目として、管理業務基準書に、利用者ニーズを把握することとの記載があるが、市で把握している利用者ニーズが今回の募集に反映されたものは何かあるか。</p> <p><b>(施設所管課)</b></p> <p>1つ目の質問について、入居率の低下の理由としては、高齢者が施設に入所するケースが増加しているなど退去者が増加している一方で、新たな入居者が減っていることが理由と考えている。</p> <p>2つ目の質問について、利用者ニーズの把握として、入居者へアンケート調査を毎年行っており、その中で、除排雪、樹木伐採剪定を早期に実施してほしいという声を受けて、今回の指定管理者の業務に組み込んだもの。</p>
--	---

	<p><b>(委員)</b> アンケート結果をどのように活用されているのか気になったが、理解した。</p> <p><b>(議長)</b> その他ないか。よろしいか。 それでは、弘前市営住宅等の募集方法等について、このとおり決定してよろしいか。</p> <p>&lt;委員了承&gt;</p> <p><b>(議長)</b> それでは、そのように決定する。</p> <p><b>(議長)</b> 審議案件は以上となるが、ほかに何かあれば伺いたい。</p> <p>&lt;特になし&gt;</p> <p><b>(議長)</b> では、今後の予定について事務局から説明をお願いする。</p> <p>&lt;事務局から今後の予定について説明&gt;</p> <p><b>(議長)</b> 質問がないので、これで案件審議を終了する。</p>
その他必要事項	会議は非公開である。