

## 建設常任委員会記録

令和7年12月16日（火）於 前川新館3階第3会議室

開 会 午前10時00分

散 会 午前10時31分

### ○出席委員（7名）

6番 工 藤 賢 生 委員	7番 竹 内 博 之 委員	13番 蛭 名 正 樹 委員
18番 野 村 太 郎 委員	21番 蒔 苗 博 英 委員	22番 松 橋 武 史 委員
26番 工 藤 光 志 委員		

### ○出席理事者（3名）

建設部長 木村和彦	建築住宅課長 伊藤信明
建築住宅課総括主査 花田孝文	

### ○出席事務局職員（2名）

主幹兼総務係長 秋村忠範	書 記 須藤弘毅
--------------	----------

【午前10時00分 開会】

○委員長（蛭名正樹委員） これより、建設常任委員会を開会いたします。

ただいまの出席委員は7名で、定足数に達しております。よって、直ちに会議を開きます。

本定例会において、建設常任委員会に付託されました案件は議案1件であります。

### 議案第145号 指定管理者の指定について

○委員長（蛭名正樹委員） 議案第145号指定管理者の指定についてを審査に供します。

本案に対する理事者の趣旨説明を求めます。建設部長。

○建設部長（木村和彦） 議案第145号は、弘前市営住宅及び弘前市駅前住宅の指定管理者として、三幸株式会社を指定しようとするものでございます。

本施設は、公募により候補者を募集したものであり、応募があったのは当該団体1団体でしたが、弘前市指定管理者選定等審議会において審査した結果、施設の設置目的を効果的に達成することができること、施設の管理運営を適正かつ確実にを行う能力を有していることの項目で優れており、総合評価点も高かったことから、指定管理者候補者として選定したものであります。

指定の期間は、令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間であります。

説明は以上でございますので、十分なる御審議を賜りますようお願いいたします。

○委員長（蛭名正樹委員） 本案に対し、御質疑ございませんか。

○26番（工藤光志委員） 今、部長の説明では、この候補を選定する際に、点数化して、管理するのに非常に優れているというようなことがあると。この点数表を見れば、ほかに比べる相手が

ない点数で、なおかつそれが管理するには優秀なところだということがありましたけれども、この基準でもってそういう提案になるのかということをお答えください。

○**建築住宅課長（伊藤信明）** 申請のあった事業者は三幸株式会社1者でございましたけれども、市営住宅という性質上、ほかの施設と比べると点数が高くなりにくかったのかもしれませんが、募集要項に沿った事業計画書であり、特に評価が低い項目もなかったと考えております。

○**26番（工藤光志委員）** 担当課で決めたこの配点表の点数は、何の基準でやっているのか。半分以上ちょっとを超えたぐらいの点数なわけですよ。そこが問題。配点表はきちんと高いのに、それ以下で基準を満たしているところというふうには思えないのですけれども、その評価をどのように判断すればいいのか私は甚だ疑問です。

ですから、配点表と申請者の点数との乖離をどのように判断しているのかお聞きしたいと思います。

○**建築住宅課長（伊藤信明）** 配点は指定管理者制度の運用マニュアルに基づいて、配点合計の100分の60に設定しております。100点換算で60点を超えた事業者については、サービスの質ですか、適正な管理運営を確保できる候補者と考えて評価しております。

○**26番（工藤光志委員）** 意見を申し上げて終わりたいと思いますけれども。全体で100点の何%というその基準を決めたのであったら、それはちょっとしょうがないとしても、もう少し、この前、一般質問等でも質問がありましたように、いわゆる、亡くなったのか、出たのか分かりませんけれども、部屋に物を置いたまま何年も経過しているというものもありました。市営住宅の申込みに来れば空きがありませんという、待たされている現状では、速やかにそういう置いているものを処分して、希望する市民の方に市営住宅の部屋を提供するように、最大限の努力をしてもraitたいと思いますので、よろしく。それを意見として申し上げます。

○**18番（野村太郎委員）** 今の工藤委員の質疑に関連しているかと思いますが。先ほどもあったように1者しか来なかったものですから、しょうがないといえばしょうがないのですけれども、えてして全体的に見てやっぱり、先ほど工藤委員からもお話があったように、点数は低いと思うのですよ。優、良、可の中で言えば可ばかりで、辛うじて良になっているぐらいのものでして。恐らく指定管理者として競合した場合には、決して競うような点数ではないということを前提にお話しするのですけれども。今、工藤委員からもるお話があったのですけれども、当該企業が管理するようになってから様々な問題というのが、山積しているという状況でございます。

そういう点で、1者しか来なかったことを知って、管理業者に指定管理してもらえないという立場ではあるのだけれども、そういう内容というか問題点を、今後どうやってこの指定管理の期間に改善していくのか。私個人の意見としては、指定管理者制度というのは経済成長がない、デフレの状況下で初めて有効になる制度だと思っているので。今、物価も人件費も上がっている中で、こういった指定管理者制度というものを抜本的に考え直さなければ駄目だというような時代において、今取ったこの指定管理業者に、現状のサービス内容を今後の指定管理の期間にどういうふうに改善していただくのか。少なくともそれぐらいの道筋ぐらいは立っていないと、こんな大規模な指定管理なので。その1点だけ、お伺いします。

○**建築住宅課長（伊藤信明）** 市営住宅の管理上の課題でございますけれども、建物の老朽化によって修繕を必要とする箇所が多くなってきていること、あとはその資材費が上昇していることで、今後も修繕費等の増加が続くということが懸念されておりますけれども、今回応募のあった三幸株式会社は3期14年の実績と経験がございますので、これからの市営住宅の管理運営には、

こちらのほうでは十分期待を持っております。

あとは計画的な点検とか修繕を行うというふうな計画内容となっており、具体的には自社施工によってコストカットを積極的に行うというふうな提案になってございましたので、そちらのほうにも期待したいと考えております。

○18番（野村太郎委員） 今、大変重要な話が出てきたのですけれども、今後、大変危惧されるような修繕に対する費用でございます。この物価高がいつまで続くか分からないのですけれども、ただ自社施工においてそうやって解決するといっても、自社施工も結局同じように物価高、人件費高などという状況で、正直、自社施工だからというような枕言葉では、全然、我々はあまりなるほどとも思わないのですけれども。

実際に、今回の指定管理期間における修繕費というのは、これまでの三、四年ぐらいの実績を見て、今の見積りよりこれだけ膨れ上がるのだらうなというところまで見積もっているのかという、その振れ幅についてはどういうふう考えていらっしゃるのか。その点、お願いします。

○建築住宅課長（伊藤信明） 令和8年度からの指定管理料につきましては、最低賃金のほうも上昇しております。加えて、今までお話のあったように、物価高騰に伴う資材等の上昇分もございますので、それらを考慮して、安定的な施設運営やサービスの維持に影響が出ないよう、適正な指定管理料と考えております。

○18番（野村太郎委員） 意見です。先ほども申しましたけれども、正直、指定管理者制度というのは今、岐路に立っている時期だと思います。はっきり言って、経済成長がなくて不況でデフレという時代に一世を風靡した制度ですから、今後、物価高、人件費高のいわゆる景気が、経済成長がある中で、どういうふうにこの制度を運用していこうかというところの岐路に立たされていると思いますので、今回の契約を岐路として、今後市営住宅も間引いていかなければ駄目だと思いますし、そういった点で、指定管理者制度、市営住宅を指定管理していただくということを、この期間に1回、抜本的に見直していただいて、次の期に臨んでいただきたいなと思いますので、よろしくお願いいたします。

○7番（竹内博之委員） 今回、市営住宅の指定管理の議案なのですけれども、これは昨年も条例改正か何かで1年延長している経緯がありますよね。まずその経緯を整理していただいて、今日に至ったまでの、1年延長した期間も各社、三幸株式会社を含めて募集をするに当たっての経緯というものがあると思うのですけれども。まず、その点について答弁をお願いしてもいいですか。

○建築住宅課長（伊藤信明） 本来であれば、委員の御指摘のとおり、令和2年度から令和6年度までが当初の指定管理期間ではございましたけれども、令和6年度中に、令和7年度以降の指定管理者の更新の事務手続を進めておりましたが、応募する事業者がありませんでした。令和6年度は、7月と10月の2回にわたって募集を行いましたけれども、応募する事業者がなかったものでございます。そのため、令和7年度1年間をかけて、令和8年度以降の更新に向けて、指定管理者を選任しようという期間にしたものでございます。

それで、その中で課題として浮き上がったのが指定管理料の不足というのがありましたので、そちらのほうの精査も含めて、あとはその募集要件とかも見直さないといけないということで、現実的に指定管理者を請け負える事業者があるのかどうか、その確認をしたいと思っております。今年度、年度が変わってすぐに、県内の事業者が所属いたします各種団体を通じて参入意向の調査を行っております。具体的には青森県ビルメンテナンス協会、青森県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会青森県本部等々、各種団体を通じて参入の意向調査を行いました。

調査の結果、現指定管理者を含めまして、興味を示した市内の業者がございましたので、対象を弘前市内の業者に限定して公募を行うことを決定して、現在に至っているものでございます。

○7番（竹内博之委員） 先ほど野村委員からもあったように、これからのインフレの中で指定管理事業者も非常に厳しい情勢が迫られるのではないかと、いろいろありましたけれども。

延長した際には募集がなかったということで、今、課長から指定管理料の不足とか、あと募集要項の見直しという答弁がありましたけれども、まず、具体的に指定管理料を幾ら見直したのかとか、あとその募集要項のどこを見直したのかという部分を答弁いただきたいのと、結局それに合意できたから今回、申請があったわけですね。ちょっとそこも市のほうで、今のこの現状の課題に対して具体的にどういった課題解決の道筋を、ある意味、制度として示したのか、その点についてもお聞きいたします。

○建築住宅課総括主査（花田孝文） 指定管理料のほうは、物価上昇分とかを加味しまして、あと、業務が今回増えております。除雪の業務とかが増えているのですが、総額1363万円ということで増やしております。要項のほうは、その除雪に関わる場所とか、指定管理者が管理しやすいというようなところで、修繕の流用をできるとか、管理運営しやすいように見直しております。

○6番（工藤賢生委員） 竹内委員とも関連するのだけれども、公募については提案書とか何かで上げているのか。どういうふうに公募して、どういうふうに点数をつけているのか、そこをちょっと聞きたいのだけれども。

○建築住宅課長（伊藤信明） こちらのほう、9月19日から10月20日の期間で公募期間を設けて、その間に希望する事業者が事業計画書をもって、応募していただくという形になります。その事業計画書をこちらのほうで審査というか、点数をつけるわけなのですが、一応その小委員会という組織を立ち上げて、メンバーは委員長を含めて5名で、その事業計画書を点数化して、先ほども言いましたように100点換算で60点を超えたものは、サービスの質ですとか、適正な管理ができるということで、言ってみれば合格というか、指定管理者の候補者として選定したということでございます。

○6番（工藤賢生委員） もう一つ思うのが、公募で全部に、市内に公募するという、ぶら下げということになるのでしょうか。さっきも竹内委員から出たけれども、ある程度この管理をできる会社というのは、市である程度把握しているのかどうか。であれば、私は公募でなくても指名にもできるのかなと思っているのだけれども、その辺はどう思っていますか。

○建築住宅課長（伊藤信明） 一応その業務を遂行できるかどうかというのを、先ほどもお話ししたように、各種団体を通じて参入できるかどうかの意向調査を行ったわけなのですが、それで興味を示した事業者がおりになりましたので、これはできるものと、うちのほうで判断して、公募という形を取って募集したものでございます。

○6番（工藤賢生委員） もう一つ、基本的に提案内容のところだけれども、これは1期、2期、3期とずっとやっていると思うけれども、サービスの向上とあるけれども、これはこの計画書の中で、だんだんサービスの向上が出てくると思うのですが、どういうふうにサービス向上ができるのか、その辺は分かりますか。

○建築住宅課長（伊藤信明） 現在の指定管理者は、休日とか夜間を含めて、修繕等に対して24時間体制をもって対応しておりまして、その点では入居者のサービスの向上につながっていると、これまでも評価しておりました。市営住宅における指定管理は入居者への対応が最も大事ですが、これまでの経験によって培った知識とか経験に加えまして、修繕とかの苦情・要望に対

してもしっかりと分析して、再発防止に努めることなどが業務の質を高めるというふうに、こちらのほうで期待をしているものでございます。

○6番（工藤賢生委員） 今までやってきているのは、同じところがやってきているのは分かるけれども、やっている以上はその建物の知識とか、今までのサービスがこうであるとかあるけれども、それを向上させるものがなければ、ここだといかないというような感じがする。

だから、最初に工藤委員が言ったように、点数がある程度低くてもそこになってしまうというのが、そこには条件があると思うので、その辺を、ある程度やれる業者をつかむことも大切だし、要は競争させるのは、競争させてある程度いい業者を入れるというのが、この公募の根幹であると思うので、その辺をしっかりとやってほしいというのが意見です。

○22番（松橋武史委員） 私からは、先ほど部長の説明の中で、三幸株式会社の点数が高いという評価をされたことについてであります。私自身は、この三幸株式会社の歴史、そして経験、そういったものを勘案すると、この100点中の68.2点というのは低いのかなと。これだけの実績と経験がありながら、68.2点というのは低いのかなと、もう少し頑張れる会社なのかなというふうに考えております。

そこでお伺いさせていただきたいのは、この68.2点の数字、31.8点足りないわけでありましてけれども。この会社、三幸株式会社にこの31.8点、いわゆる伸び代がある、期待できるのかというふうに判断をするべきなのか。

○建築住宅課長（伊藤信明） 配点に対して、満点評価とした項目はないわけではございますけれども、そのことで業務に不安があるというふうにも考えているのではなくて、標準的なサービスの質とか、適正な管理運営を確保できる候補者と考えております。そして、これまでも指定管理者とは、何か事あるごとに協議して連携して住宅管理を進めてきましたので、今後におきましても情報を共有して協力体制を築きながら取り組んでまいりたいと考えておりまして、その中でこの31.8点の不足分の上昇が図られればいいかなと考えております。

○22番（松橋武史委員） 答弁漏れというのか、全く答えになっていないので、もう一度お話をさせていただきますが、実績と経験がある三幸株式会社に対して31.8点の不足している部分があると。これは、伸び代があると。まだまだ改善すればよい結果を求めることができるのかということを知っているのでしょうか。

そして、先ほど部長からこの点数に対して高い点数だというお話がありました。要するに、根拠については部長からもお話をさせていただきたいと思います。

○建築住宅課長（伊藤信明） 三幸株式会社の3期14年にわたる実績と経験は、これから伸び代があるのかということですが、十分あると考えております。そのためには指定管理者だけに業務を負わせるのではなくて、私たち市の職員も一緒になって協力体制を築いて取り組んでいくことが必要であろうと考えております。

○建設部長（木村和彦） 私の、評価点数が高かったということで、高かったのは100点満点かと言いますと100点満点ではなくて、あくまでも基準点を超えたというふうな認識であります。逆に基準点を取れない可能性もあったので、その基準をクリアしたということでございます。

○22番（松橋武史委員） 部長の立場にある方が、基準点を超えたというこの点数に対して、点数が高いという表現については、私は少し改める必要があるのかなと。100を求めて31.8点足りなかったと。これに対して高い評価というのはどうなのかなというふうに思いますので、今後、表現の仕方については、もう少し適切な表現をしていただきたいと思います。それを求めたいと思います。

そして、課長からまだまだ伸び代があると、期待できるのだというふうなお話がありました。

私も三幸株式会社、先ほど申し上げました会社の歴史、そして実績と経験があれば、この68.2点というのは、まだまだ足りない点数だというふうに思います。期待できるということは、反面、不足していると。期待できる、伸び代があるというのは、まだまだ足りない部分があるというふうな裏づけでもありますから、十分にそこを、実績と経験がありながら68点しか取れないというのは、少し努力が足りないのかなというふうにも思いますので、それについては少し深く、会社とも連携を取りながらサービス向上に努めていただきたいと思います。

○委員長（蛭名正樹委員） ほかに御質疑ございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（蛭名正樹委員） 質疑なしと認め、これをもって質疑を終結いたします。

討論に入ります。

本案に対し、御意見ございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（蛭名正樹委員） 意見なしと認め、これをもって討論を終結いたします。

採決いたします。

本案は、原案のとおり決するに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（蛭名正樹委員） 御異議なしと認めます。

よって、本案は、原案のとおり可決いたしました。

以上をもって、本委員会に付託されました案件の審査は終了いたしました。

よって、会議を閉じ、本委員会を散会いたします。

【午前10時31分 散会】