

## 第1回 久留米市営住宅等指定管理者候補者選定委員会 議事録

日 時 令和7年6月2日（月）10時00分～11時30分  
場 所 久留米市庁舎3階 309会議室  
出 席 大森委員、漆原委員、石井委員、岡部委員、吉原委員、田中委員  
欠 席 なし  
開催形態 非公開

### 1. 開会

### 2. 委嘱状・辞令状の交付

### 3. 委員紹介

### 4. 選定委員会の運営等について

#### （1）選定委員会の運営について

本選定委員会が、久留米市公の施設の指定管理者の指定の手続きに関する条例第5条に基づき設置されているものであること、委員の任期等について説明。

#### （2）会議の公開等について

本選定委員会の会議は審議事項に不開示情報が含まれるため非公開とすること、本選定委員会の議事録、審議結果等は、個人情報や法人等に関する情報に配慮した上で、指定管理者候補者決定後に公表すること、応募者が提出した申請書類は久留米市情報公開条例に基づき原則、公開することを説明。

#### （3）スケジュールについて

本選定委員会での審議事項及びスケジュールについて説明。

### 5. 委員長及び副委員長の選出

委員の互選により大森委員を委員長に、岡部委員を副委員長に決定。

### 6. 議案

#### （1）指定管理者募集要項について

【事務局】市営住宅の概要を説明

【委 員】管理戸数と管理戸数（募集停止を除く）の違いは何か。

【事務局】募集停止は、耐用年数を超過した住宅であり、入居募集を行ってない住宅。その住戸を外した戸数になっている。

【事務局】募集要項（未定稿版）について説明。

【委 員】修繕費等の一部維持管理費は清算方式とのことだが、限度額を超えた場合の取り扱いは。

【事務局】原則として設定価格以内での執行で調整。超えた場合は協議となる。

【委 員】インセンティブやペナルティは検討するというあいまいな表現になっている、具体的に教えてほしい。

【事務局】インセンティブやペナルティに関しては細かいルールを整えるため、今後調整を行っていきたい。募集要項の表現を再考する。

【委 員】募集要項と業務仕様書で障害者の対応に係る表現が異なっている。

- 【事務局】表現を修正する。
- 【委員】指定管理後も入居者から市に直接相談することは可能か。
- 【事務局】基本的には入居者の相談窓口は指定管理者になる。指定管理者で解決が困難な案件は市営住宅課も窓口になる。
- 【委員】指定管理への移行について、入居者への周知説明は。
- 【事務局】案内文書の通知で予定している。住民から要望等があれば説明会の開催等、柔軟に対応したい。

－指摘があった部分を修正することで承認－

## (2) 指定管理者候補者選定要領について

- 【事務局】選定要領（未定稿版）について説明。
- 【委員】事業者からの提案内容は確実に履行できるのか。
- 【事務局】提案内容は確実に履行してもらう必要があると考えている。提案内容は確実に履行する必要があるという内容を追加する。
- 【委員】管理経費の積算（指定管理料）の部分は、提案金額に応じて自動的に点数が計算されるのか。
- 【事務局】そのとおり。
- 【委員】事業者の財務状況に関する評価点の項目が無いが。
- 【事務局】財務状況は一次審査で審査する。財務関係書類の査定は専門的知識が必要なため、各委員の個別審査が必要な二次審査での審査からは外している。
- 【委員】審査時に、一つの提案内容で委員間の評点のばらつき（大きな点差）が出た場合の対応を考えておいてほしい。
- 【事務局】一つの提案に対し、委員間で点数の開きが生じた場合は、解釈の齟齬、認識の誤りの可能性があるため意見交換の場を設定する等、対応を検討する。
- 【委員】評点項目の地域コミュニティの活性化は団地内だけを想定しているのか。
- 【事務局】団地外も想定している。表現を修正する。
- 【委員】評点項目の地域への貢献は地元からの人材確保も評価対象として含めてもいいのでは。
- 【事務局】地元の人材確保も含めた表現に修正する。
- 【委員】評点項目の人員の配置では、資格者はどのような資格を想定しているか。
- 【事務局】建築系、設備系を主と考えていたが、福祉系も重要と考える。表現を修正する。
- 【委員】評価項目の高齢者への対応について、高齢者だけではなく、障害者等も含めた福祉的サービスの提案を求めたほうがいいのでは。
- 【事務局】そのように表現を修正する。

－指摘があった部分を修正することで承認－

## 7. その他

- 【事務局】9月上旬頃開催予定の第2回選定委員会で書類審査を、10月上旬頃開催の第3回選定委員会でプレゼンテーション審査及び候補者の決定を行いたい。

## 8. 閉会