

第3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10月9日(木) 9時30分～16時30分
場 所 久留米市庁舎3階 307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. 議題

(1) 二次審査の審査方法等の説明

【事務局】二次審査の審査方法、スケジュールについて説明。

【委 員】団体によって提案内容が異なるため、ガイドラインの選定基準に即した採点方法が、言葉の微妙なニュアンスの違いで難しい部分がある。

【事務局】ガイドラインに関しては、大まかな指標と捉えて頂いて、提案資料・プレゼンテーションを基に採点をして頂きたい。

また、提案内容で市との調整が必要な部分は、採点基準から外して頂き、あくまで団体の実績・財務会計等を基にした提案内容の実現性の有無、提案の魅力について評価して頂きたい。

【委 員】提案内容のカーシェアや移動販売に関しては、公営住宅法上問題ないのか。

【事務局】移動販売は実施しているが、カーシェアに関しては整理が必要。

そういった疑問に関しても、団体に質問をしてもらいたい。他の自治体での実績があるか、法的な処理をどう考えているのか等。

【委 員】様々な提案に関して久留米市のスタンスはどういったものか。

【事務局】いいものであれば取り入れたい。

【委 員】提案が思いつきではなく、実現性があるか判断するために質問を行う。

【委 員】採点シートの実績評価について、管理実績の多い少ないといった数字の根拠はどのようにすればよいか。

【事務局】具体的な件数によって点数を定めてしまうと、皆同じ評価になってしまうため数字の根拠は定めていない。評価に偏りがないようにして頂ければ問題はない。

(2) 二次審査（プレゼンテーション審査）

<団体A>

【委 員】管理センターはどこに構える予定か。

【団 体】くるめりあ、西鉄久留米近辺に3つの候補を設けている。

【委 員】削減されたコストの使い道について知りたい。

【団 体】集会所を利用した高齢者の催し等の福祉的サービスや、防草シートの張替えなどのサービス修繕に使っていききたい。

【委 員】久留米市では様々なエリアで災害がおきているが、その点も踏まえた災害対策に対する広域的な視野を持っているのか。

【団 体】久留米市は東西に広く、端から端まで60分程度時間がかかることを把握している。そのため地域ごとに担当者を分けて災害に対応していききたい。ま

た、構成企業1がもつ地元のネットワークとも連携をとっていききたい。

【委員】75歳以上単身の在宅コールサービスについて、年齢・家族構成によらない課題を抱えている方に対しての柔軟な対応は想定しているのか。

【団体】実際に他自治体で要望がある世帯については、対応を実施している。年齢・家族構成によらず、柔軟にご要望があれば対応していききたい。

【委員】家賃が払えない方は様々な課題を抱えている。滞納にならない予防的な対応は想定しているか。

【団体】接触率をあげることが滞納率低下に繋がるので、様々な手法を用いて、接触率をあげていききたい。新規入居者に対しても滞納が習慣化しないよう早めの対処をしていく。また、世帯の収入に応じて家賃の減免を積極的に提案し、収納率向上に寄与していききたい。

【委員】共益費の管理について聞きたい。

【団体】共益費未納の方に訪問して支払を促している。また、集金代行業者の提案、少額訴訟に関しての提案もしている。

【委員】市とのデータ連携における個人情報の管理、サイバーセキュリティ対策について聞きたい。

【団体】IDとパスワードの義務付け、2段階認証を取り入れている。また、1か月に1回パスワードを変える対策を講じていききたい。

【委員】CM方式の導入に関して具体的に仕様を教えてほしい。

【団体】修繕における地域業者の費用感と、団地で蓄積したデータを照らし合わせながら修繕の分類分けを行い、空き家修繕を含めたトータル的な管理をすることで、無駄な経費の削減をし、より多くの工事をこなしていく。

【委員】24時間365日のサポート体制は、問題なく対応できるのか。

【団体】営業時間内は管理センターで対応を行い、営業時間外に関しては本社の方にサポートセンターにスタッフが常駐しており、電話応対を行う。緊急性が高いものについては、久留米事務所の当直が必要な対応を実施する。

【委員】トラブルがあった際に、連絡はとれるのか。

【団体】問題ない。必ずつながる場所としてサポートセンターを設けている。

【委員】建物のメンテナンスによる見回りは建築・設備の有資格者が行うのか。

【団体】実際に有資格者が設備の巡回を行わないが、有資格者から知識のレクチャーを受けながら見回りをして対応をしていききたい。

【委員】早めの対応は出来るのか。

【団体】問題ない。キントーンを用い、現場写真で撮ったものは全て連携が出来る。連携後、即座に建築のプロに情報提供を行い、緊急性があれば対応を行う。

<団体B>

【委員】リノベーションに係る費用は提案金額の中で補うのか。

【団体】壁紙を張替える際にアクセントカラーにする等、経費削減の工夫をする。また、民間事業を集い子育て世帯用にリノベーションを行う事業もあるので一緒に提案したい。

【委員】その提案の費用は別途になるのか。

【団体】別途になる。

【委員】削減されたコストを、地域貢献に充てることは別になるのか。

【団体】今回の提案と別にやっていききたい。

- 【委員】住宅確保要配慮者における入居後の見守りについて、緊急連絡先・保証人の方がいない場合、どのような対応を考えているのか。
- 【団体】民生委員・包括支援センターと協力しながら普段の見守りを行う。緊急で対応が必要な場合は、警察・消防と現場対応を実施する。
- 【委員】死亡届の提出まで管理センターが対応をするのか。
- 【団体】管理センターでは死亡届の提出ができない為、市で相続人調査を実施してもらい、その相続人に連絡をとった事例はある。
- 【委員】入居者間のトラブルについて、市営住宅は様々な特性や課題をもつ方が多いが、対応のノウハウはもっているのか。
- 【団体】通常のトラブル対応の仕方は全国30万戸の管理実績に基づくノウハウと実績がある。また、公営住宅の様々なトラブルについては、話を真摯に受け止め、根気強く対応を行うことが必要であると考えている。
- 【委員】福祉的サービスに入居者を繋いだ実績はあるか。
- 【団体】市の福祉事務所、包括支援センターに繋いだ実績がある。また、見守りの際に異常を感じた入居者に関しても積極的に引継ぎを行っている。
- 【委員】自治会の共益費の一括徴収は可能なのか。
- 【団体】実際に大阪の府営住宅で実施している。自治会から徴収の依頼があれば、アンケートの実施、支出の洗い出し、共益費の算出まで行い、家賃と一緒に引落しを行う仕組みを作っている。
- 【委員】市とのデータ連携における個人情報の管理、サイバーセキュリティ対策について聞きたい。
- 【団体】久留米市のネットワークと当社のネットワークを分け、入居者の情報については久留米市のネットワークのみ閲覧可能とする。また、個人情報の管理は、内部のマニュアルと外部の監査組織を用いて徹底している。
- 【委員】視覚障害をお持ちの方に対する配慮について知りたい。
- 【団体】実際に入居者の日常生活に入るのは難しいため、自治会に対して配慮を促す注意文の作成、点字を用いた文書の送付を考えている。
- 【委員】見守り業務の実施者はどのような方か。
- 【団体】巡回担当の管理センター職員が実施する。担当職員には、研修を実施している。
- 【委員】自治会の加入の促進を資料に掲げているが、自治会の加入は任意で管理は難しいのではないか。
- 【団体】指摘の通り、自治会の加入は任意であるが、一番重要になるのは入居時であると考えている。自治会に関しての説明、自治会長との接点を入居時に作ることで加入率をあげる取り組みを実施している。
- 【委員】修繕料のコスト削減について、修繕料の単価を設定しているものは、単価表を用い、その他については見積もりを徴収するということか。
- 【団体】その通り。空き家修繕等繰り返し実施するものに関しては、市内の業者と打ち合わせの上単価表を設定し、イレギュラーの修繕に関しては見積合わせを実施する。
- 【委員】市営住宅の目的外使用は実際にやれるものなのか。
- 【団体】目的外使用は管理センターから提案はするが、実際には市の事業として行うものであることは認識している。DVや災害に備えた空き家の確保、入居率の目標数値とのバランスも考慮して、各自治体の事例を共有し取り組んでい

きたい。

<団体C>

- 【委員】物品調達の観点で、地元活用の目標値は定めているのか。
- 【団体】材料は地元の商社から購入をする予定である。90%は達成できるだろう。
- 【委員】行政の福祉部門との連携について具体的な事例はあるか。
- 【団体】家賃の滞納が続く方を社協に相談し、会計の分析をおこない滞納が少なくなった事例がある。また、認知症の方を高齡福祉部門に繋いでいる。
- 【委員】行政との連携は管理センターで実施するものではあるが、他に福祉的な部門で研修等考えているものはあるか。
- 【団体】研修があれば受けていきたい。
- 【委員】災害発生時の即時体制、復旧における地域の連携先はどちらを想定しているのか。過去の経験もふまえて教えてほしい。
- 【団体】現場把握が第一と考えているが、スタッフの人命第一優先で危険性がなくなってから現場把握に努める。復旧の際は、団地自治会との連携、久留米市と予算も含め相談をしながら災害復興にあたっていく。
- 【委員】経費の削減の観点で予防修繕をあげているが、久留米市の実績から判断したものになるのか。
- 【団体】水回りと電気関係について老朽化する前に対応を出来ればと考えている。
- 【委員】入居者の方から故障の連絡が来る前に、対応をするのか。
- 【団体】その通り。入居者にアンケートを実施して事前に対応を行う。また、バランス釜の故障の時期は重なるので、予防もしていきたい。
- 【委員】人員体制、有資格者の配置についてどのように考えているのか。
- 【団体】調べてみないと分からないが、業務管理者を置く必要があると考えている。また、宅建士、不動産管理士のスタッフを置くことも考えている。
- 【委員】個人情報漏洩防止のためのサイバーセキュリティ対策について聞きたい、職員全員が個人情報を見ることができるのか。
- 【団体】経験上、職員が全員個人情報を見ことになる。対策については、日ごろからの意識付けが大事であると考えている。スマホの発信履歴を消すことを心掛けている。
- 【委員】24時間365日対応のコールセンターは、どこと契約する予定か。
- 【団体】提携先は警備会社をイメージしている。また、修繕業者の中で窓口を受けてくれる業者があれば検討することも考えている。自社の中でコールセンターの設置は行わない。
- 【委員】地域コミュニティ活性化の観点で、自治会への支援は具体的に考えているのか。
- 【団体】具体的には考えていない。1つの自治会を支援すると、別の自治会からの要望も増えてくる。
- 【委員】管理センターの技術担当はどのような資格をもっているのか。
- 【団体】建築施行管理技士の資格をもっている。
- 【委員】管工事施行管理技士、1級建築士の資格をもっている方はいるか。
- 【団体】どちらも資格をもつものはいない。

<団体D>

- 【委員】提案の中で24時間365日の一次対応を30分以内に行うとあるが実際に対応可能なのか。
- 【団体】一次対応において、現場に出向く必要があるものは通報の1割にも満たないと経験上考えている。現在すでに30分以内の一次対応を実施しており、久留米市に居住している職員も多数いることから、問題はない。
- 【委員】管理センターの場所はどちらを想定しているか。
- 【団体】当社の不動産業である特性を活かし、市役所近辺に2・3店舗の候補を確保している。
- 【委員】入居率向上の観点において、空室の利用や対策について何か考えているか。
- 【団体】原状回復が出来ていない部屋が長期空室に繋がると考えている。可能であれば全空室の確認、原状回復をして募集を出せる状態の部屋にしていきたい。
- 【委員】自治会支援を提案しているが、実際の支援内容と、自治会支援を実践したなかで得られる有効性や効果についてききたい。
- 【団体】区長からの相談を受け自治会費の徴収を行っている。また、役員交代時、業務の引き継ぎをサポートすることで、スムーズな役員の交代ができています。
- 【委員】自治会費の徴収を実際にやっているとのことだが、地域によっては隣組長など独自のものがあるが対応可能か。
- 【団体】当社で隣組長までやっている地区もある、地区ごとの詳細なルールを把握して広報の配布、安否確認といったところまで実施している。
- 【委員】緊急対応の電話当番は1人が携帯電話で対応を行うのか。
- 【団体】1人で対応を行う。
- 【委員】当直の人員に何かおきた場合の対処は考えているのか。
- 【団体】当直に問題がおきた場合は役員が出勤する体制は引き続きとっていく。指定管理者になった際には、事務所に宿直の職員を配置することを検討する。
- 【委員】公営住宅と民間住宅の違いを認識しているか。
- 【団体】一番の違いは大家の有無だと思う。民間住宅の場合、大家の意見によって入居者対応が異なるが、公営住宅の場合 久留米市のマニュアルを基に統一した対応をとることが出来る。
- 【委員】地域と繋がりやすい環境とは具体的にどのような環境か。
- 【団体】まずは久留米市の自治運営を把握し、管理経験を基に対応をしていきたい。
- 【委員】民間住宅での繋がりやすい環境に対する取り組みはどのようなものか。
- 【団体】久留米市に初めて住む方に向けた、ゴミ出し当番・ルールの説明、区長との間の調整役などを担っている。
- 【委員】修繕担当者の保有資格について知りたい。
- 【団体】当社は子会社に建設会社をもつため、大規模修繕業務においても対応可能である。また、修繕工事の8割はパッキン交換等の資格のいらない工事のため、技術を育成して社員で対応していく。電気工事士などの専門の技術がいるものに関しては外注の協力会社に依頼していく。

(3) 採点

採点（委員）→集計（事務局）→チェック（事務局）→一つの項目で委員間に大きな評価の開きが無いか確認（なし）→採点結果

(4) 指定管理者候補者の決定

【事務局】集計の結果、1位評価が団体Bで518点、2位評価が団体Aで503点、3位評価が団体Dで434点、4位評価が団体Cで356点。
なお、団体C以外の3団体は最低基準をクリアしている。

3. その他

【事務局】質問時間が足りなかったため、5年後の選定委員会では、質問時間を長く設定する。

4. 閉会

団体A：久留米市営住宅管理グループ

団体B：株式会社穴吹ハウジングサービス

団体C：マベック・キューボウ共同事業体

団体D：イーグルハウス株式会社

選定委員会では、団体名（企業名）が分からない状態で審査を実施。