

令和7年度 第2回守口市営住宅指定管理者選定委員会

議事録

日 時 : 令和7年10月8日(水) 午後1時00分から
場 所 : 守口市役所6階 教育委員会会議室
議 題 : (1) 指定管理者候補団体のプレゼンテーション及びヒアリングについて
(2) 指定管理者候補団体の選定にかかる審査について
(3) 指定管理者候補団体の選定にかかる答申書について
出席委員 : 大坪明、岡田進一、長田幸一、本田裕一、増田敬宜(計5名)

委員長	定刻になりましたので「第2回 守口市営住宅指定管理者選定委員会」を始めさせていただきます。 委員の皆様には大変ご多忙の中、ご参集いただきありがとうございます。 まず、事務局より本日の出席委員数の報告をお願いします。
事務局	ご報告いたします。本日は、委員5名全員の出席でございます。
委員長	事務局の報告のとおり、本日の出席委員は、定数5名全員のご出席でございますので、会議は成立いたします。 それでは、次第に沿って進めさせていただきます。 本日の案件は、 指定管理者候補団体のプレゼンテーション及びヒアリングについて 指定管理者候補団体の選定にかかる審査について 指定管理者候補団体の選定にかかる答申書について それでは、本日の資料及び進行について事務局より説明を求めます。
事務局	本日、お手元に配布させていただいております資料をご確認お願いいたします。 (配布資料確認)
事務局	次に、7月14日に開催しました、第1回選定委員会以降の経過をご報告申し上げます。まず、7月24日に公募に係る関係書類を市ホームページ及び大阪府が運営する「OSAKA指定管理者公募情報ポータルサイト」にて掲載いたしました。次に、8月7日に事業者向けの現地見学会を大宮団地にて開催し、1者の参加がございました。 次に、事業者から質疑の受け付けを開始し、1者から質問書の提出があり、回答を8月25日に、市ホームページにて掲載いたしました。

	<p>その後、9月1日から12日まで、応募申請の受付を行い、1者からの応募申請がございました。募集要項に基づき、提出書類を事務局で審査した結果、応募資格要件である「法人その他の団体であること」、「地方公共団体での公営住宅の管理の実績（履行中のものを含む。）を有すること又は申請時において、3年以上団体としての活動及び貸主との間で住宅の管理委託契約を履行中の賃貸住宅の合計が500戸以上あること」、「緊急時その他の事態に対応可能な職員が常駐する事務所を大阪府内に置いていること」の3つの応募資格を満たしており、また、応募不適格団体にも該当していないことが確認出来ましたので、申請者に対し、9月19日付で一次審査通過の結果通知を行い、本日、プレゼンテーション及びヒアリングを実施するに至っております。</p> <p>続きまして、本日の流れについてですが、前回の選定委員会で決定しましたように、事業者による20分間のプレゼンテーションの後、20分間のヒアリングを行っていただきます。それぞれ終了3分前と終了時にベルで合図を入れさせていただきます。説明は以上です。</p>
委員長	<p>それでは、案件1「指定管理者候補団体のプレゼンテーション及びヒアリングについて」に移ります。事務局よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>事業者をお呼びし、プレゼンテーションの準備をして頂きますので、しばらくお待ちください。</p> <p style="text-align: center;">（事業者入室・準備）</p>
事務局	<p>それではプレゼンテーションを開始いたします。よろしくお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">（プレゼンテーション）</p>
事務局	<p>プレゼンテーションが終わりましたので、ここから20分間のヒアリングを開始したいと思います。よろしくお願いいたします。</p>
委員	<p>資料の3ページの「身近な困り事を解決する実施事業」のところの項目で集会室イベントであるとか認知症サポーター養成講座であるとか、項目の列挙をされていますが、どれぐらいの頻度で考えられているのか教えてください。</p>
事業者	<p>以前までは認知症サポーター養成講座、集会室でのイベント、体操であったり、そういったものを毎年やっていました。しかし、コロナの影響で一時期集会所を使ったようなイベントができておりませんでしたので、今</p>

<p>委員</p>	<p>現在、コロナも終息してきて再度開始しているんですけども、実際、その時期があったことがありましたので自治会のほうの腰が重くなっているというのが実情です。ですので、まずは身近な団地清掃イベントであったり、そういうものに極力参加していただけるという流れを作って行うというのを進めていきたいと思っています。団地清掃イベントは、半年に1回ぐらいの頻度ではやっています。集会所を活用したイベントは年2回、開催したいと考えています。</p> <p>今のものに関して3点ほど質問させていただきたい。</p> <p>まず1点目は、このエンディングノートについて。確かに住民に説明するということは非常に画期的なことであるのですが、導入の仕方によっては結構センシティブな内容ですので、その辺りはどういうふうに説明をされているのかということをお聞かせいただきたい。</p> <p>2点目、これも非常にいいことかなと思っているのですが、見守りサービスということで、特に65歳以上の30軒を対象にされていますが、当然65歳以上、もう少し高齢になって75歳以上になってきますと、認知症など様々な課題がありますが、そういう場合にどういう対応をされているのかというのをお聞かせいただきたい。</p> <p>それから3点目、「減災に向けた備えと、緊急事態発生時の臨機応変かつ迅速な対応」とありますが、この緊急対応マニュアルの中にはあまりないですけども、認知症の方が突然いなくなって、行方不明になられるということが最近大阪市で起こってしまして、そのような場合の緊急対応のマニュアル等をもし作っているのであれば、そのことについてお聞かせいただきたい。</p> <p>事業者</p> <p>1点目のエンディングノートにつきましては、おっしゃられるとおりこちらから率先して説明していくというのは難しいものであるのですが、まず目につく場所に設置をしております。お問合せがあった方に対して、しっかり説明またはサポートができるように考えております。ですのでこちらから「いかがですか」といったような対応をすることはございません。</p> <p>委員長</p> <p>例えば、導入するときに「こんなものがあります」みたいな話はされるんですか。</p> <p>事業者</p> <p>毎年、入居者にアンケートを実施する際にお手紙を入れさせていただいております。その中に「こういうものがありますよ」というような内容の一つというものを記載させていただいています。</p> <p>見守りサービスについて、こちらもおっしゃられるとおり75歳以上の方、認知症のおそれのある方もおられます。こちらに関しては、ある程度管理センターの職員で対応できない場面ももちろんございます。ですの</p>
-----------	--

	<p>で、地域包括支援センターであったり、地域の中にある各担当管理部署につなぐという役割が管理者側の責任かなと考えております。</p>
委員長	<p>3点目については。</p>
事業者	<p>緊急時だけにとどまらず常日頃から認知症の方がいなくなるという危険性はもちろんございます。まずはその認知症の方に対して、御親族の方や、地域包括支援センターと常日頃から連携を取っています。動きというか、日常生活もこちらのほうでも把握するということがまず必要であり、その上で、実際にいなくなった場合どうするのかといいますと、基本的には各関係部署と連携を取り、早急に御親族の方を含めて、また必要な情報も含めて情報共有した上で行動するというところにマニュアルの中で設定させていただいております。</p>
委員	<p>はい。ありがとうございました。</p>
委員	<p>前回の委員会で、市営住宅の老朽化が進んでおり、どのインフレにおいても老朽化対策というのはかなり重要な事態になってきているんですけれども、それについての詳しい説明をしていただきたいです。</p>
事業者	<p>耐震性の不足や耐用年数を超過している団地も数多く、守口市のほうで用途廃止に向けてというような施策も複数存在しております。その中で我々ができることとしては、日頃の定期的な点検に対しての不具合箇所の修繕になります。こちらも課題に書かせていただいておりますが、不具合に対して臨時的な修繕は行ってきたんですが、例えば、中長期的な修繕をすれば日頃の臨時修繕の必要がなくなってきますよというような御提案が足りていなかったと反省しております。施設保全の専門部署がありますので、そこと連携して報告内容を共有し、このような提案をできないかということをお次期の5年間はしっかり取り組んでいきたいと考えております。</p>
委員	<p>御社はそういった不動産管理については把握を十分に有していると思いますので、そういったところを守口市の住宅管理にも生かしてほしいなというところのお願いです。</p> <p>あと、15ページ目の収支計画書を見ると、全体として費用が増えていきます。特に人件費は増加傾向にあり、こういうインフレが反映していない品目もあったりするのですが、この辺りの経費計上の考え方についてお聞かせいただきたい。</p>
事業者	<p>おっしゃるとおり人件費と維持管理費が特に前回から変わっております。逆に、そのほか初期費用がかからなくなり下がった項目も一部ござい</p>

	<p>ます。人件費につきましては、5年間で1人、約7%ずつの増加を見込んで積算しております。近年の物価上昇や人件費の高騰、その辺りも踏まえて、当社としても職員の給料水準について、しっかりと対応できるような積算をして盛り込ませております。</p> <p>維持管理費についても毎年2%ずつの増加を見込んでおり、こちらに関しても協力業者から毎年値上げの要請が頻繁にございますので、その辺りも見込んだ数値で積算しております。</p>
委員	<p>人件費については7%と大きいところがありますが、そういった部分で職員の研修等はしっかりとしていただけるということですか。</p>
事業者	<p>はい、毎年の研修と、資格を取得ための講座等にも参加するような流れもございます。</p>
委員	<p>1ページ目の基本方針の5項目の中の3番ですが、この寄り添ったサービスを提供される中で、現在受託されていることで見えてきた課題があれば教えていただきたい。</p> <p>また、3ページ目のエンディングノートというのは、我々も非常に重要性を感じているんですけど、講師認定資格というものを、来る前に担当課に聞いてきたんですけど認識がなかったみたいで、どういう団体がその資格認定をしているのか教えていただきたい。</p> <p>最後に5ページ目の3番の「滞納債権の分類による対応フローの確立」で、福祉として注目しているのは、支払いの意思はあるけど能力が乏しいというパターンで、「関係機関への相談を勧奨」と書いていますが、この関係機関というのは実際受託される中でどういう機関を指しているのか教えていただけますか。</p>
事業者	<p>生活弱者となりがちな高齢者・障がい者等に寄り添ったサービスで一番難しいのは、なかなかお会いできないというパターンです。見守りサービスの中で電話、訪問をさせていただくと、元気ではいるのですがなかなかコンタクトが取りづらかったりするところがあり、難しいなと感じております。絶やさず電話や手紙等を使って連絡を取るようにはしていますが、どうしても緊急連絡先等に連絡するパターンも出てきてしまいます。</p> <p>エンディングノートのセミナーの件についてですが、エンディングノートの講師をできるようになるためのセミナーがございまして、大阪府で開催されております。ただ、団体については今資料がございませんので、回答ができません。</p>
委員	<p>講師認定みたいなものを持っているということですか。</p>

事業者	<p>そうです、受講して認定をいただくというようになります。</p> <p>５ページ目の３番についてですが、連絡が取れない方等については、先ほどの高齢者の方と同じで基本的には地域包括支援センターに問合せを行っております。例えば、生活保護を受給されている方であれば生活保護の担当課に問い合わせます。</p>
委員	生活保護は代理納付もしていますよね。
事業者	直接代理納付ではなく、一旦入居者の方にお金をお渡ししてというケースがあります。
事務局	<p>全ての生活保護受給者の方が代理納付しているわけではないと聞いています。年金や収入額に応じて、家賃まで保護費の支払いをする、あるいは生活費のみしか保護費を支払わないといったケースがあります。</p>
委員	住宅費を支払っている人に関しては代理納付していますよね。
事務局	はい。
委員	<p>要は、ここが一番生活困窮者との接点ができる場面であって、今後いろんな関係機関とのネットワークを構築することによって、できるだけそういう課題のある方を把握して支援できる方向に誘導していきたいと思っています。そういう意味で、支払い能力が乏しい人の情報をキャッチするチャンネルをできるだけ増やしていかないといけないと思っているので、そういう発見があったときにどこに相談をしてくれているのかなという現状を知りたかったんです。特に具体的にはないというのであれば、今後、福祉関連部署とコミュニケーションを取りながら、「こういうことがあれば、ここに行ってください」という案内はできます。住宅と福祉の関係において住宅問題というのはかなり重要になってきているので、できるだけ連携できる機関というのを増やしていきたいですし、つながもしないといけないと思っています。</p>
事業者	退去済の方の債権が残っているというケースもあります。
委員	退去済の方についてはまた別ですね。
事業者	はい。そのような方の債権の回収等についても含めて記載しています。
委員	一番やっていただきたいのは、その可能性が高くなってきたときにできるだけつないでほしいという部分なんです。退去後ではなく退去前です

	<p>ね。そこについて今後よろしくお願いします。</p>
委員長	<p>エンディングノートはすばらしい取組みだと思うんですけども、そのようになってしまわないために認知症予防や栄養指導等に関して何か取り組んでいるようなこと、あるいは、これから取り組んでみようと思っていることはありますか。</p> <p>それから、高齢者の方が多いということですので、災害時の避難に関して避難訓練を奨励する、あるいは先頭に立ち、訓練をしてみましようという指導をするようなことはされているのか、しようと思っておられるのか。その辺りのことをお聞かせいただければと思います。</p>
事業者	<p>高齢者の方に対しては、基本的には認知症体操や、栄養関連でいうと、募集要項にも提案を求める内容として、訪問販売などが記載されておりますが、訪問販売に関しては、時期によっては植物の栄養、衛生的な問題もあるので、現在検討している段階ではありますが、基本的には集会所を活用したポジション運動などを開催したいと思っています。ただ、開催するためにまずは参加をしていただくという流れを一から作り直さないといけないと思いますので、まず入居者さんに身近な団地清掃を管理センター主体で行い、参加の流れを作っていくというようなことを考えております。</p>
委員長	<p>避難訓練はいかがですか。</p>
事業者	<p>避難訓練に関しては、毎年消防訓練に参加させていただいておりまして、団地で消火器をお借りして、みんなで消火器訓練をしたり、また、災害時はここに行ってくださいというようなことを参加された方のみにはなってしまうんですけども、全団地で毎年行っております。</p>
事務局	<p>以上でヒアリングを終了させていただきます。</p> <p>本日はありがとうございました。</p>
委員長	<p>それでは、案件２「指定管理者候補団体の選定にかかる審査について」に移らせていただきます。</p> <p>事業者のプレゼンテーション、ヒアリング等を踏まえまして、何かご意見等はございませんでしょうか。</p>
委員	<p>個別に見ると適正であるとは思いますが、あまり具体性もないし、個性が弱く感じました。市営住宅の管理なので、公園の管理者であれば賑わいなどできるのですが。着実にやっていただけるというのが非常によく分かりましたが、その他の目立ったところというのが少なかったかなというの</p>

	が印象でした。
委員長	エンディングノートの点はありましたね。 他にございませんでしょうか。
委員	標準的というような印象で、でもしっかりとした会社ですし、収支計画についてもきちんと考えられて作っているというところは評価したいなと思っております。
委員長	災害のときの共助など、できるだけ住民同士がお互いに知り合って、良い関係を保つということが必要だと思います。ある団地で2年前に調べて、今回今年の5月に調べたんですが、実は「社会的孤立」というものの割合が当初2年前に調べたとき52%ぐらいだったのが58%ぐらいに上がっていました。2年経っているのもそれだけ高齢化し、2歳は年を取っているわけなんです。それだけではなくて、64歳以下でも単身者がものすごく増えているんです。高齢で単身になっているのは自然の流れではあるかもしれないですが、若い世代の単身率が高くなっていて、その人たちが非常に社会的孤立の割合が高く、60%を超えているという状況なんです。コミュニティになかなか参加ができていないというところがあり、そういうときに災害が起こったらお互いに助け合うということがうまくできるのか危惧しています。
委員	そこを踏み込んで何か書いてほしかったですね。
委員長	そうですね。ただ、消火器を持って火を消すぐらいのことじゃなくて、災害のときに「ちゃんとみんな揃ってここに逃げるんですよ」とか、「お互いに助け合いましょうね」とか、歩行困難な人はどうやって連れていくんだとか、そういうことまでやってほしいなというのはありました。
委員	府営住宅みたいにある程度スケールが大きかったら団地だけで自治会みたいなものができると思いますが、守口市営団地にはありましたか。
事務局	自治会があります。
委員	一般の地域住民と団地の住民が交わりにくい部分があります。自治会長や関係団体へのアンケートは実際どのようなことをやっているのかは興味がありました。こういう孤立している話などを自治会長に投げかけていただければいいのですが。アンケートをして、ニーズを反映しますとしか書いていないのでそういう意味では具体性に欠けていますよね。

委員	<p>難しいのは、自治会はあるけども、加入率が4割を切っているところがあります。だから6割は入っていませんというところもあって。特に高齢者も年金生活になると、かなり加入しないと決断されるので、そこも難しいところです。特に独り暮らしの方。</p>
委員	<p>もう一つは自治会長も高齢化していたりとか。あと民生委員も高齢化していると。これなかなか地域の問題というのは非常に多面的で難しいです。</p>
委員長	<p>他にございませんでしょうか。</p> <p>ないようですので、それでは採点表に点数を記入していただき、採点を確定していただけますようお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(採点表記入)</p>
委員長	<p>皆様ご記入いただきましたでしょうか。</p> <p>それでは皆様の採点表を回収いたします。</p>
事務局	<p>ただいまから事務局にて集計作業を行いますので、しばらくの間お待ちいただけますようお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(休憩)</p> <p style="text-align: center;">(再開)</p>
委員長	<p>それでは、委員会を再開いたします。</p> <p>結果が出ましたので、事務局より審査の結果報告を求めます。</p>
事務局	<p>それでは審査結果をご報告させていただきます。</p> <p>配布させていただいた「評価集計結果表」をご覧ください。</p> <p>まず、定性的評価項目でございますが、委員5名の合計点が478点でございます。合計点から算出した平均点が95.6点となりますので定性的評価項目は満点120点中、95.6点でございます。</p> <p>続きまして、定量的評価項目ですが、今回1者のみですので、満点の80点となります。</p> <p>以上から、定性的評価項目の95.6点と定量的評価項目の80点を合計した175.6点が日本管財株式会社の総合評価となり、参加者が1者のみの場合の選定基準である総合評価の満点200点の6割に当たる120点を上回る結果となりました。</p> <p>以上でございます。</p>

委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、日本管財株式会社を候補団体ということで決定してよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声あり）</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>委員の皆様におかれましては、市から正式に公開、公表されるまでは本件について、一切口外しないようよろしくお願いいたします。</p> <p>なお、本日の資料である、事業者の申請書類、採点結果に係る書類については、事務局にて保管いたしますので、持ち帰らないようお願いいたします。</p> <p>続いて議事を進めてまいりたいと思います。</p> <p>案件３「指定管理者候補団体の選定にかかる答申書について」に移ります。</p> <p>答申に記す選定理由や附帯意見を皆様にお伺いしたいと思いますがいかがでしょうか。附帯意見とは、本日選定委員会としては日本管財株式会社を候補団体として決定いたしました。今後、市の決定、また議会を経て正式に指定管理者に決定となった場合、お伝えしておくべき留意ポイントや要望等です。何かございますでしょうか。</p>
委員	<p>高齢化が進展していますので、特に住民同士のコミュニティ形成について指定管理者も支援するような形で頑張してほしいというようなことではないでしょうか。</p>
委員長	<p>他によろしいでしょうか。</p> <p>ないようですので、それでは今の御意見を附帯意見として事業者に伝えるということでお願いいたします。</p> <p>ただいまいただきました御意見を踏まえて答申書は委員長一任として私から事務局に渡させていただきますのでよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声あり）</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、以上で本日の案件は全て終了いたしました。</p> <p>本日をもって、本選定委員会に係る議題は全て終了となりました。委員の皆様におかれましては公私御多忙の中、長期間にわたって御協力を賜り誠にありがとうございました。皆様の御尽力により本委員会の目的を無事に完了することができました。改めて御礼申し上げます。</p>

	以上をもちまして、委員会を閉会いたします。
--	-----------------------