

**第2回三重県営住宅及び三重県特定公共賃貸住宅
指定管理者選定委員会 概要**

- 1 日 時 令和5年10月4日（水）14時00分～18時45分
- 2 場 所 アスト津4階 会議室2
- 3 出席者 近藤委員長、黒田委員（委員長代理）、久保田委員、笠原委員、吉田委員
- 4 公開・非公開 非公開
- 5 概 要

(1) 事務局説明事項

申請状況及び採点方法等について事務局から説明した。

(2) 事業計画書及びヒアリングに関する意見交換

意見交換の概要は、別記1のとおり

(3) プレゼンテーション・採点

質疑応答及び意見交換の概要は、別記2のとおり

(4) 審査結果（採点結果）

指定管理者制度に関する取扱要綱第15条第1項により、三重県営住宅条例及び三重県特定公共賃貸住宅条例等で定めた選定基準に基づき、総合的に審査して、次のとおり順位を決定しました。

ア 北勢ブロック

① 申請団体

鈴鹿亀山不動産事業協同組合

② 審査結果

	審査基準1	審査基準2	審査基準3	審査基準4	合計
配点	400点	2,400点	250点	100点	3,150点
採点	272点	1,440点	162点	48点	1,922点

鈴鹿亀山不動産事業協同組合を順位1位としました。

イ 中勢伊賀ブロック

① 申請団体

伊賀南部不動産事業協同組合

② 審査結果

	審査基準1	審査基準2	審査基準3	審査基準4	合計
配点	400点	2,400点	250点	100点	3,150点
採点	268点	1,454点	166点	36点	1,924点

伊賀南部不動産事業協同組合を順位1位としました。

ウ 南勢ブロック

① 申請団体

三重県南勢地区管理事業共同体

② 審査結果

	審査基準 1	審査基準 2	審査基準 3	審査基準 4	合 計
配 点	400 点	2,400 点	250 点	100 点	3,150 点
採 点	272 点	1,472 点	166 点	36 点	1,946 点

三重県南勢地区管理事業共同体を順位 1 位としました。

エ 東紀州ブロック

① 申請団体

三重県南勢地区管理事業共同体

② 審査結果

	審査基準 1	審査基準 2	審査基準 3	審査基準 4	合 計
配 点	400 点	2,400 点	250 点	100 点	3,150 点
採 点	272 点	1,472 点	166 点	36 点	1,946 点

三重県南勢地区管理事業共同体を順位 1 位としました。

(5) 審査結果の通知

委員会における議論も踏まえ、後日、委員長名で「審査結果通知書」を作成し、三重県知事あてに通知することとなった。

【別記 1】

事業計画書及びヒアリングに関する意見交換の概要

- 各申請者とも決算書を見るかぎり経営状況は全く問題がない。財産目録がしっかりしており、売掛金なども相手方が市などであれば回収するのに問題はなく、いずれの申請者も経営状況は大丈夫であると認識している。
- 住宅管理上の観点からいえば、事業計画書はしっかりと記載されている。これまでの県営住宅管理の実績があるので、今回、指定管理者に指定されても、問題なくやっていくと思う。しかし、事業計画書は、抽象的・定性的な記述が多いので、今まで県営住宅を管理してきた、今回、どういった工夫を新たにしていけるのか、どういった視点でやっていくのかを尋ねたい。

【別記 2】

質疑応答及び意見交換の概要

①北勢ブロック（鈴鹿亀山不動産事業協同組合）

【委員】

事業計画書 4 頁記載の「市町消防団への協力」について、消防団の団員数減少に申請者として何らかの協力はするのか。

【申請者】

子育て世帯の方々の入居を進めて、そのような方々に消防団に入っていたたく取組を進めていきたい。

また、消防団の団員である入居者に防災訓練に参加していただくことで、入居者と消防団が一体となれるような取組を進めていきたい。

【委員】

事業計画書 19 頁記載の「入居者の満足度向上に資する新しいサービスの提供案」は入居者のニーズにあっているのか。高岡山杜の郷のほかに外壁修繕を実施する予定はあるのか。

【申請者】

提案の 1（災害時の避難場所一覧の作成）・5（防災訓練・防災勉強会の実施）は入居者のアンケート結果を反映したものである。

入居者の 3 割は避難場所を知らない。知っている入居者も、どの程度理解できているかという課題もあるので、避難所一覧を作成することにした。また、非常用持出袋を半数以上の入居者が準備していないので、防災勉強会を通じて意識

を向上させる必要がある。家具転倒防止対策も理解を深めることが大切である。

外壁修繕は、計画修繕の予定にはないものも前倒しで取り組みたい。

【委員】

事業計画書24頁記載の「入居率の向上について（施設の有効活用策を含む。）」、25頁記載の「孤立死防止の取組について」、空室の多い4・5階の入居促進の具体的な方法はどのように考えているのか。有料の見守りサービスの活用は検討しているのか。

【申請者】

住宅改修に継続的に取り組むとともに、三重県と協議を実施し、浴槽の整備をしてきたい。孤立死については、これまで、ガス事業者及び水道事業者に依頼してきたが、各住戸を訪問する職員にそのことが伝わらないので、県営住宅に注意喚起の文書を掲示し、それを見て、指定管理者に連絡を入れてもらうようにしたい。

有料の見守りサービスは今後の課題として検討を進めていきたい。

②中勢伊賀ブロック（伊賀南部不動産事業協同組合）

【委員】

事業計画書5頁の「花とみどりの活用」について、どこに何個くらい、プランターを設置するのか。また、プランターの管理（水やりなど）はどのように考えているのか。

【申請者】

場所としては、エントランス部やベランダから見える場所などを考えている。

巡回のときにプランターを管理するのと、可能であれば、管理人や周辺住民の方々にも協力していただきながら、プランターを管理していきたいと考えている。

【委員】

事業計画書24頁の「入居率の向上について（施設の有効活用策を含む。）」、移動販売車の提案は有効な手段だと思うが、どの程度の頻度で実施しているのか。

【申請者】

今後の5年で取り組んでいきたい。移動販売車をやっている業者がいるので、声をかけて来ていただこうと考えている。週2回程度になる。

移動販売車が来るようになると、コミュニティの活性化や入居者の安否確認にも繋がっていくと考えている。

【委員】

災害に関しては十分検討していただいているが、集合住宅になると感染対策も講じる必要がある。そのあたりはどのように考えているか。

【申請者】

新型コロナウイルス感染症についても掲示などを行ってきた。感染症の内容にもよるが、国から発出される注意喚起はポスト投函や掲示板への掲示などを通じ、周知していきたい。

③南勢ブロック（三重県南勢地区管理事業共同体）

【委員】

何が課題として残っていて、次の5年間でそれをどういうふう to 解決しているのかと考えているのか。

【申請者】

孤立死は年に数件発生するが、これをゼロにすることは非常に難しい。警察とも情報共有し、孤立死のまま放置される時間が少なく、早く発見できる体制づくりをしていきたい。

【委員】

入居者アンケートは80%を超えているが、満足していない入居者の満足度を上げる考えはあるのか、または、8割を超えていればよいという考えか。

【申請者】

アンケートの備考欄に記載されている入居者がいるので、それを踏まえ、改善に取り組んでいる。

【委員】

高齢者が住宅に入居するとき手摺をつけようと考えても、退去時に原状復旧しなければならぬとなると、入居を躊躇することがある。指定管理者として、何か工夫はするのか。

【申請者】

手摺を再利用できるのであればそのまま良いが、修繕するにあたって手摺を取り外す必要もでてくる。三重県と協議しながら、進めていきたい。

【委員】

県営住宅は1階であっても階段があるが、ごみ集積所へのスロープだけでなく、住居から（住居までの）配慮はどうなっているか。

【申請者】

バリアフリー化には大改修が必要である。新しい団地は、車イスで移動できるようになっているが、古くに建てられた団地では難しい。石板を並べて通行しやすくするなど、できるかぎりお金をかけないように工夫をしていきたい。

④東紀州ブロック（三重県南勢地区管理事業共同体）

【委員】

東紀州ブロックの入居率が高いが、何かソフト的な取組を実施しているのか。それをほかのブロックに活かすことも考えられるのではないか。

【申請者】

結婚当初に県営住宅に入居した方々が結構いるのではないか。また、ほかのブロックは、賃貸住宅も沢山あって選択肢が非常に多いのも入居率が低い要因だと思う。

【委員】

入居率が高い理由を分析し、ほかのブロックでの入居率の向上に活かそうという考えはあるのか。

【申請者】

民間ならできることでも公共ならできないという縛りがあるので、三重県と協議しながら、少しずつ進めていく。

⑤意見交換

- はじめて指定管理者に応募する場合、ここまでの事業計画書を作成することは難しいが、今の事業計画書が素晴らしいかといえば、定型フォーマットになっている。管理水準としてはできている、標準であると位置づけている。
- 公共の仕事を引き受けるのであれば、KPIを設定し、その達成度を示すことも、本来は必要なのではないか。また、そのほうが指定管理者もありがたいのではないか。
- 指定管理者も一生懸命取り組まれていると思うが、何か新しい発想が欲しいというのが三重県の意向ではないか。三重県として、今後、公営住宅をどうしていくのかという戦略的な指標をつくっていく必要があるのではないか。
- 迅速かつ誠実な対応という成果目標で、1時間以内に対応というのがあったが、入居者サービスの改善という観点から、指定管理者として、何日以内に対応を終わらせるといった指標を検討するとよいのではないか。
- 孤立死の防止については、たとえば、亡くなってから発見されるまで1週間以上の件数を、4割にする、6割にするという目標を設定し、そのために、見守り以外で何かできることはないかを提案してもらおうとよいのではないか。
- 指定管理者は、県営住宅は行政が所有しているので制約があると述べていたが、随所に、三重県と協議しながら進めていくとの意思是示されたので、今後、積極的に協議されて、指標づくりに取り組んで欲しい。