

## 第Ⅰ回吹田市営住宅指定管理者候補者選定委員会 議事要旨

### 1. 会議名

令和8年度（2026年度）第Ⅰ回吹田市営住宅指定管理者候補者選定委員会

### 2. 内容

- (1) 委員長及び副委員長の選任
- (2) 諮問
- (3) 審議
- (4) その他

### 3. 開催日時

令和8年6月23日（火）午前10時から正午まで

### 4. 開催場所

吹田市役所 高層棟4階 特別会議室

### 5. 出席者

（委員）影山委員・小山委員・中山委員・堀口委員・横田委員（50音順）  
（事務局）＜都市計画部＞ 清水部長・大掠次長  
＜住宅政策室＞ 藤原室長・加藤参事・宮武主幹・辻本主幹  
瀬田主査・垣内主査・山口係員

### 6. 公開・非公開の別

非公開

### 7. 議事概要

#### <開会>

事務局 定刻となりましたので、ただいまから、吹田市営住宅指定管理者候補者選定委員会を開催いたします。

本選定委員会は、お手元に配布の諮問書のとおり、吹田市営住宅指定管理者候補者の選定についてご審議いただくこととなっております。

募集、審査、選定結果の答申についてご審議賜りますよう、よろしくお願いいたします。

なお、本日は第 1 回会議のため、委員長及び副委員長が選任されておられませんので、委員長及び副委員長が選任されるまでの間、事務局の方で、会議の進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、会議の開催に先立ちまして、都市計画部長の清水からご挨拶をさせていただきます。

(都市計画部長 挨拶)

事務局 続きまして、本選定委員会委員の皆様について、配布しております座席表の順にご紹介させていただきます。

(委員紹介)

事務局 以上五名で、本選定委員会を構成いたします。委員の皆様方、どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして事務局の担当職員について紹介させていただきます。

(事務局担当者紹介)

## (1) 委員長及び副委員長の選任

事務局 それでは議事に移ります。

委員長及び副委員長の選出についてでございます。

吹田市営住宅条例施行規則第 32 条の規定で、本委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選により定めるものと規定しております。

今回は設置後初めての委員会開催となりますが、自薦他薦がございましたら、お申し出いただきたいと思います。いかがでしょうか。

委員 A 私の方からは、中山委員を推薦したいと思います。

事務局 はい。ありがとうございます。

中山委員とのご発声がありましたけども、いかがでしょうか。

委員 異議なし

事務局 ありがとうございます。

異議なしということでございますので、委員長を中山委員にお願いしたいと思  
います。

副委員長の選任の方は、委員長から御指名いただけますでしょうか。

委員長      では、横田委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員          異議なし

委員長      異議ございませんので、横田委員を副委員長に決定いたします。

副委員長    よろしく願いいたします。

## **(2) 諮問**

## **(3) 審議**

委員長      それでは早速会議を進めていきたいと思います。  
募集要項素案についての審議を始めます。事務局から説明をお願いいたします。

事務局      (募集要項(素案)及び仕様書(案)について説明)

委員長      はい、ありがとうございます。それでは審議に入りたいと思います。ご意見ご  
質問等いただきたいと思います。いかがでしょうか。

委員 A      様式7の収支計画書については、税別表記と説明はあったのですが、欄外にで  
も直接「金額記載については税込みとする。」と明示した方が良いと思います。

事務局      修正をさせていただきます。

委員 A      それともう一つ。応募者に求める提出資料に「勘定科目内訳明細書」があるの  
ですが、これは別の市のケースで、応募者が提出をしたくないと言われた例を  
聞いております。これはもっともな話で、この中には役員の個人名と役員報酬  
の年額が載っています。少なくとも情報公開についてはこれを対象外として  
あげないといけないと思います。

事務局      まず、情報公開については、吹田市情報公開条例にて、個人情報に関する部分  
を公開対象外とする規定がありますので、記載を「提出書類の情報公開請求が

あった場合は、吹田市情報公開条例に基づき公開の諾否を決定します。」という表現に変更することで対応は可能ではないかと考えております。

委員 A      それを応募者に判るように説明していただく機会がありますか。

事務局      参加表明後に質問の受付を行いますので、その際により詳細な説明を求めていることは可能です。

委員 A      応募をする以前の段階で、これを求められるなら応募を止めようというふうに思われたいようにはお願いしたいと思います。  
それと、勘定科目内訳明細書の代わりとなる資料を求める方が良いのではないかと考えております。それは「会社事業概況書」又は「法人事業概況説明書」というもので、これであれば個人のプライバシーに関することは出てこないし、必要なことは判りますし、何より、大きな会社になると勘定科目内訳明細書はボリュームが大きくなりすぎて読み切れないです。  
この3種の書類のうちどれか1点でよいとしてはどうかと思います。

事務局      変更させていただきます。

委員長      貴重なご意見ありがとうございます。他にありますでしょうか。

委員 B      既存空家の目的外使用とありますが、これはどういうものを想定しているのか、質問があることが前提なのでしょうか。

事務局      本来の対象である低所得者以外の人の入居についても目的外使用という取扱いになります。例えば障がい者のグループホームとしての活用や、中堅所得者層に低廉ではない一般的な家賃で入居してもらうことも他の入居者と同じように居住目的であっても目的外使用となるので、そういったことを想定はしています。

委員 B      「目的外使用」と書かれると、お店とかそういう想像をされないか、ちょっと飛躍が心配です。

事務局      解りよい表現が他に無いかは検討致します。

委員長      他にはありますか。

- 委員 A 専門外ではあるのですが、仕様書で建築士又は建築施工管理技士の有資格者の配置を求めていることについて、応募のハードルが上がって大手しか応募できないということにならないでしょうか。
- 事務局 適正な管理をしていただくためには、ある程度の経験と資格のある職員の配置はやはりしてもらいたいと考えております。今の指定管理者においても配置はしていただいているので、これに関しては外せないと考えております。
- 委員長 これは変更しないということですね。他はいかがですか。
- 委員 A 仕様書の収支計画に含まない事業の⑦にある放置車両の撤去ですが、自動車、自転車等の車両だけでなく、それらの部品、例えば外れたタイヤとかが放置されることもあると思うので、「放置車両等」と「等」を追加してはどうですか。
- 事務局 修正致します。
- 委員長 私からも良いでしょうか。求めるサービス水準についてですが、現在の指定管理者の水準達成状況はどうなのでしょうか。
- 事務局 住宅使用料の収納率について、過年度分は令和4～6年度にかけて未達成が続いていましたが、この間に目標設定の際に積上げる回収可能と判断する債権の見直しなども行い、直近令和7年度については目標7.09%に対して7.85%を達成しました。その他、現年度の収納率と、空家修繕、計画修繕については全ての年度で目標達成しております。
- 委員長 ありがとうございます。他に御意見ありますか。
- 委員 A 別添資料のリスク分担表ですが、「著しい物価変動」は何%を想定されていますか。具体的な数字の記載は難しいでしょうか。
- 事務局 今回のリスク分担表は、指定管理業務全般の方針決定をしている部署が企画財政室というのですが、そちらで作成した、基本協定等のひな型に含まれる表から引用してきた表現になります。全庁的な方針の決定もその部署が行っているのですが、現在この物価高騰傾向を受けて、市としての方針を検討中と聞いております。どこかのタイミングで新たな決定があった時に、こちらで先行して数字を設定してしまっていると、その方針に合わせる事が難しくなり、却って柔軟な対応が出来なくなる恐れがあるため、現時点ではこの表現で、と考

ております。

委員 A      それともう一つ、昨年の第三者モニタリングの際にも問題になりましたが、給湯器の価格だけが高騰したことなど、特定の品目だけの価格上昇についても、記載することは難しいでしょうか。できるだけ細やかに対応することを示すことで、応募のハードルは下がるのではないのでしょうか。

委員 C      私も管理会社の立場から解りますが、設備関係のコストは非常に上がっています。なので、ある程度基準は作っておくべきではないかと思います。

事務局      申し上げたとおり、今は物価高騰への対応については過渡期になりますので、現時点で具体的に示すことは難しいと考えております。

委員長      数字を出してしまうと、新しいガイドラインが出来ても今度はそっちに対応できなくなってしまうので、今は「著しい」などの表現にしておいて、ガイドラインができたならそれに合わせて運用していくとならざるを得ないですね。

事務局      こういった御意見も踏まえて、議論をしてもらいたいと思いますので、今日出していたいただいた御意見は企画財政室にお伝えはしたいと思います、。

委員 A      改めて、全般の物価ではなく、特定の部材の価格高騰について、協議事項に入れられないか、検討をお願いします。

委員長      いくつか意見が出たと思います。これらを踏まえて、要項、仕様書等について、御検討いただければと思います。それでは、次第の4、候補者の選定基準についての説明を事務局からお願いします。

事務局      （吹田市営住宅指定管理者候補者の選定方法について（素案）説明）

委員長      はい、ありがとうございます。事務局から説明がありましたので、審議に入りたいと思います。

委員 D      自主提案のところにある、入居率 90%未満の団地というのは、実際の入居率はどれくらいですか。

事務局      岸部中西住宅が 65%ほど、豊津住宅が 82%ほどで、他は軒並み 95%前後になっています。階段のみの住戸でも、給湯設備、浴槽の設置があるところは入居

率 90%以上なので、やはりそのハードルが高いと感じております。

委員 D      こういう場でいつも言っているのですが、設置もですけど、退去のときに原状復旧として撤去させるのもですね。せめてシャワーだけでも、若い人たちはシャワーだけで済ませる人もいるので、それだけでもつけておくことはできないでしょうか。あと、その設置費用を指定管理者が負担しないといけないように見えかねないので、過度な負担をイメージさせないかと思いました。あと、空室活用のための自主事業というのは、具体的にどんなイメージをお持ちなのかなど。今までどんな事例があったのかを教えてくださいませんか。

事務局      他市事例ですが、D I Y 物件、改修を最低限のみに抑えて、入居後、自由に改造してもらって構わないですよ、という物件としての募集というのは聞いたことがあります。

委員 D      その場合は退去の際も原状復旧が不要ということですか。

事務局      完全に不要としているかは調べてみないと判りません。

委員 D      どういうことが言いたいかというと、元々既存のものをどう変えるかは本来は市から意見をすべきではないのかなと思うんです。躯体をどこまで改修して良いか判らないのに、それを委ねます、と言われても難しいのではないかと。参考意見としていただければと思います。

事務局      目的外使用については、全国的には、社会福祉法人にお貸しして子供の居場所づくりであるとか、企業の社宅としての活用などが事例としてありまして、そのような提案をいただけないかなと考えております。お風呂、シャワーについては、どのようにしていけるか、また考えていきたいと思います。

委員 D      結局コストをどこが負担するかという話はどうしても出てきます。採点表の中ではさすがに細かく表現できないでしょうけどね。

委員 A      ちょっと追加で質問します。目的外使用として、保育施設として利用している例はありますか。

事務局      全国的にはありますが、吹田市では無いです。

- 委員 D      認可事業ですし、何かあった時の責任問題も含め、ハードルは高いでしょうね。入居率はなるべく高くすべきという中で、アイデアは市側も色々出したうえで、ヒントを出した中でやってもらえる方が良いのではないかと思います。
- 委員 C      民間の住宅では、元々ついていなかった設備を付けても、退去のときに撤去してとは言わないですね。設備品ではなく残置物という扱いで、壊れたらご自身で修理されるか交換してください、としているので。そういうのも契約に入れているのではないのでしょうか。  
今は引越代も高くなって、新しく家を借りるも買うも値段が上がるので、長く住もうとする人が増えています。長く住んでもらうための環境を作るのは大事だと思います。
- 委員 B      目的外使用と通常の入居はどのように仕分けるのでしょうか。例えばシャワーだけでも付けるとかしたら、普通の市営住宅の入居者の方も応募が来ると思うのですが、入居率を上げるのと、目的外使用を増やすのは線引きして提案を求めるのでしょうか。それとも同じ提案として受けるのでしょうか。
- 事務局      別の提案としていただければと思います。
- 委員 B      そういったことが判るように書けないでしょうか。せっかく 10 点も配点されている項目なので、しっかり案を書いてもらえるようにしてほしいです。
- 委員長      配点表では難しいので、要項等でフォローしてもらうとかはできないでしょうか。提案の例示は難しいでしょうけど、他の住人の迷惑にならないなど、住宅としての最低限守らないといけないルールであるとか、原状復旧に関する考え方とか、それくらいのことは要項等に入っていないと難しいのではないかと思います。
- 委員 A      委員長のおっしゃるとおりで、市としてどういうことが大きな目標ですというようなことは掲げるべきでしょう。
- 事務局      原状復旧については、直営時代からずっと抱えている課題であったと思います。新しいあり方についても検討を重ねていきたいと思っています。
- 委員長      残置物に関しては基本的に損をする人は居ないはずなので、公営住宅法のレベルで違反してしまうということが無いのであれば、御検討をいただければと思います。

事業者もどんな提案をしたら良いのか、イメージの付くような文言を入れてもらえたら。

事務局      こちらから言いすぎてしまうと、「もうこれぐらいしかできない、つまりこれをやれということですか。」と取られても困ってしまいますので、そのあたりも考慮したいと思います。

委員長      その他、ご意見等いかがでしょうか。  
それでは、自主事業のところでかなり意見が出ましたので、参考にして進めていただければと思います。  
それでは、次第の５番目、今後のスケジュールについて事務局から説明をお願いいたします。

事務局      （選定スケジュール（案）について説明）

委員長      ありがとうございます。何かご質問等ございますでしょうか。

委員長      ４者以上の応募があったら一次選考、プレゼンに進出するのは３者以下、仮に応募が１者でもプレゼンはしてもらい、審査は受けるということで間違いないですか。

事務局      間違いございません。

委員 D      不調に終わる可能性もあるということですね。その場合は再募集ですか。

事務局      そうなります。どの部分になるかはわかりませんが、何らか見直して再募集となります。

委員長      何かスケジュール等についてご質問等ございますでしょうか。

#### （４） その他

委員長      それではその他に移りますが、何か事務局からその他の議題ございますでしょうか。

事務局 貴重な御意見を多くいただきありがとうございました。議題としては特にございません。

委員長 他の委員の方からは何かありますでしょうか。

委員 A 資料の送付についてなのですが、事前にデータでお送りいただいて当日印刷資料を御用意いただくよりは、最初から紙資料をお送りいただく方がチェックしやすくありがたいです。

事務局 逆にデータでもらえる方がありがたい方はいらっしゃいますか。

委員 C 私はデータの方がありがたいです。

事務局 では、次回の日程調整で後日連絡させていただくときに、合わせて資料の送付方法についてもご希望を伺わせていただきます。よろしくお願いいたします。

委員長 はい。それでは予定議題すべて終了しましたので、本日の委員会を閉会したいと思います。皆様長時間ありがとうございました。

事務局 ありがとうございました。

<閉会>