

令和7年度

第1回

神奈川県県営住宅等指定管理者モニタリング委員会
議事録

日時：令和7年4月16日（水）

場所：神奈川県庁 新庁舎 12階
県土整備局大会議室

(事務局) ただいまから、第1回神奈川県県営住宅等指定管理者モニタリング委員会を開催いたします。委員の皆様にはお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。

第1回目の委員会でございますので、委員長の選出まで僭越でございますが、事務局で進行を務めさせていただきます。申し遅れましたが、私、公共住宅課副課長の大河戸でございます。よろしくお願いいたします。

はじめに神奈川県県土整備局建築住宅部長の大河原から一言御挨拶申し上げます。

(大河原部長) 県土整備局建築住宅部長の大河原でございます。本日は、モニタリング委員会の開催に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。本県の県営住宅は令和7年4月1日現在で約200団地、約45,000戸ございまして、その管理を指定管理者制度で担っているという状況になっております。

現在の指定管理は第5期目となりまして、4つのエリアで期間を令和4年度から8年度までの5か年間としております。このモニタリング委員会では、指定管理業務の実施状況について、第三者の立場及び専門的な視点から御意見、御助言を受ける目的で設置しております。

今回は令和9年度からスタートいたします第6期の指定管理者の募集条件などについて、皆様からの御意見等を頂ければと思います。

県営住宅を取り巻く状況ですが、入居者の高齢化が一層進んでおり、それに伴いましてコミュニティー活力、自治会活動等の低下が顕著になっております。

施設の老朽化なども含めまして様々な課題を抱えているという状況になっておりまして、県ではこうした課題への対応のほか、県営住宅を、「だれもが健康で安心していきいきと生活できる健康団地への再生」に向けた取組も行っているところでございます。

次期指定管理では、このような新たな健康団地の再生に向けた取組につきましても、指定管理業務として位置付けて、施策展開していきたいと考えております。

委員会は今日を含めまして3回と数少ない回数でございますが、次期指定管理が、県営住宅が抱える様々な課題解消、新たな施策展開につながるよう、忌憚のないご意見をいただければと思います。

簡単ではございますが、私からの挨拶はこれで終わらせていただきます。今日からよろしくお願いいたします。

(事務局) 次に、出席者名簿により50音順で委員の皆様を御紹介させていただきます。慶應義塾大学名誉教授の大江委員です。

(大江委員) 大江でございます。よろしくお願いいたします。

(事務局) 櫻山公認会計士事務所の櫻山委員です。

(櫻山委員) 櫻山です。よろしくお願いいたします。

(事務局) 田中・石原・佐々木法律事務所の佐々木委員ですが、本日は所用により、15時頃に到着と聞いております。

公益社団法人神奈川県社会福祉士会会長の田中委員です。

(田中委員) 田中でございます。よろしくお願いいたします。

- (事務局) 社会保険労務士樋口事務所の樋口委員です。
- (樋口委員) 樋口でございます。よろしくお願いいたします。
- (事務局) 独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部神奈川エリア経営部長の山崎委員です。
- (山崎委員) 山崎でございます。よろしくお願いいたします。
- (事務局) 続きまして、県側の出席者を紹介します。建築住宅部長の大河原でございます。
- (大河原部長) 大河原でございます。よろしくお願いいたします。
- (事務局) 公共住宅課長の加藤でございます。
- (加藤課長) 加藤でございます。よろしくお願いいたします。
- (事務局) 住宅営繕事務所所長の羽太でございます。
- (羽太所長) 羽太でございます。よろしくお願いいたします。
- (事務局) 同じく副所長の城田でございます。
- (城田副所長) 城田です。よろしくお願いいたします。
- (事務局) 同じく県営住宅部長の辻本でございますが、本日は所用により欠席となります。それでは、次第に基づき進めて参ります。配布資料の過不足等がございましたら事務局までお声掛けください。
- はじめに、委員長の選出についてです。
- 参考資料1のとおり設置運営要綱第3条第4項の規定では、委員の皆様の互選により委員長を選出していただくこととなっておりますが、皆様いかがでしょうか。
- (山崎委員) 互選ということですので僭越ではございますが、私の方から、前回の委員会の委員長も務めていらっしゃった大江委員に、今回も務めていただくのがよろしいかと思いますが、いかがでしょうか。
- (委員一同) (賛同)
- (事務局) ありがとうございました。それでは、大江委員に委員長になっていただくこととし、今後の議事進行については、委員長にお願いしたいと思います。それでは委員長、よろしくお願いいたします。
- (大江委員長) 委員長ということで、皆様とともに、この委員会を円滑に運営していきたいと思えます。この指定管理制度が始まったのが、多分2005年だったと思うのですが、そのときから最初に制度を作るところから関わっておりまして、数えてみるともう20年ぐらいになります。この制度は、全般的に非常に円滑に動いてきたと思えますが、同時に様々な課題も、時代の変化とともに持っているという状況でございます。今日大河原部長の御挨拶にもありましたように、次年度が選定、そして、次々年度から新たな指定管理者の下での管理開始ということなのですが、そこに向けての枠組みの議論を少しするというところでございますので、是非様々な観点から御意見をいただければと思っております。
- どうぞよろしくお願いいたします。
- それではまず、副委員長の選任ということですが、設置運営要綱の第3条第4項の規定では、副委員長は委員長の指名により選任することとなっております。私としては、山崎委員にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

(山崎委員) 承知いたしました。よろしくお願いいたします。

(大江委員長) ありがとうございます。では、山崎委員に副委員長をお願いいたします。

それでは、議題の方に入りたいと思います。次第でございますように、議題の「(1) 委員会の公開等について」でございます。事務局からご説明をお願いします。

(事務局) 公共住宅課木田と申します。よろしくお願いいたします。失礼ですが着座にて説明をさせていただきます。

議題「(1) 委員会等の公開等について」、お手元の資料1により御説明します。資料の「神奈川県県営住宅等指定管理者モニタリング委員会について」でございますように、本委員会は、県営住宅等の指定管理者の指定管理業務の実施状況等について、第三者の立場及び専門的視点から意見助言等を調整することを目的として設置しております。

「2 委員会の公開等について」ですが、神奈川県では、行政の透明性、公平性を高めるため、条例と附属機関の要綱により、附属機関等の会議及び会議記録を原則として公開しております。本モニタリング委員会も、これに則りまして参考資料2のとおり傍聴要綱を定めておりますので、後ほど、御覧いただければと思います。

資料1の真ん中の点線の枠内ですが、附属機関等の設置に関する要綱第6条では、非公開の決定は、委員会の委員長が本委員会に諮って行うこととされておりまして、非公開とした場合には、その理由を明らかにしなければならないとされています。したがって、事務局としましては、本委員会を非公開とする理由もないことから、公開とさせていただきますと考えております。

資料の裏面を御覧いただきまして、「(2) 本委員会の議事録の公開等の形式について」になります。本委員会の議事録は、書面及びホームページで公開することになります。議事録の形式は、枠内記載の設置要綱第5条3項の規定におきまして、発言の全内容を記載する議事録、又は発言内容を要約する議事録とし、委員会の決定により選択することとされております。

なお、前回5年前の指定管理者選定時のモニタリング委員会については、コロナ禍のため書面開催でしたので、議事録の公開はありませんでしたが、その前、10年前の前々回の委員会では、議事録の形式について発言者氏名と発言の全内容を記載する議事録といたしております。

つきましてはこの2点、本委員会を公開することについてと、議事録の形式について、ご協議のほどよろしくお願いいたします。

(大江委員長) ありがとうございます。ただいま事務局から説明がございました委員会の公開と議事録の公開の2つについて協議をしたいと思います。まず1番目の委員会の公開・傍聴につきまして、事務局の案では公開としておりますが、この点に関して御意見ございますでしょうか。

(委員一同) (意見無し)

(大江委員長) ありがとうございます。それでは、本委員会については事務局の案のとおり、公開とさせていただきます。傍聴希望する者がある場合には、当委員会の傍聴を求めることといたしたいと思います。

2番目の議事録の形式についてでございます。委員会議事録の公開については、今、ご説明がありましたように2つあるのですが、過去の委員会においては1の、発言者氏名と発言の全内容を記載する議事録という形で公開していたという御説明がございました。

過去の委員会と同様に、この形式で公開するというにしたいと思っておりますがよろしいでしょうか。

(委員一同) (賛同)

(大江委員長) ありがとうございます。それでは、皆様の御了承を得ましたので当委員会の議事録については、発言者氏名と発言の全内容を記載する議事録で公開したいと思います。

本日は傍聴者の方はいらっしゃいますでしょうか。

(事務局) 本日は傍聴希望者はありません。

(大江委員長) 分かりました。

それでは傍聴はしないということで、次に移りたいと思います。

では、議題「(2) 県営住宅における次期指定管理の募集条件等について」でございます。事務局からご説明をお願いします。

(事務局) それでは、議題「(2) 県営住宅における次期指定管理の募集条件等について」、指定管理者選定等のスケジュールと、県営住宅及び指定管理の制度概要、県営住宅の現状等につきまして資料2から5により説明をさせていただきます。

(資料2の説明)

まず、資料2を御覧ください。「指定管理者選定等に向けたスケジュールについて」です。ゴシック体は、委員の皆様に関連する事項でありまして、本日4月16日ですが、第1回モニタリング委員会ということで開催をさせていただいております。来月5月になりまして、正式な通知については、後日、改めて通知させていただきますが、14日の日に、第2回モニタリング委員会ということで実際に県営団地を御覧いただく現地視察を予定しております。その翌週21日に第3回モニタリング委員会ということで同じように会議形式で開催させていただきたいと考えております。

モニタリング委員会で、皆様からいただきました御意見を踏まえまして、県として募集条件等を決定し、9月の建設・企業常任委員会で報告する予定です。

続いて、10月に県として設置する選定委員の選定審査委員会である外部評価委員会において、県が作成する選定基準の内容について、御意見をいただくこととなりますけれども、この外部評価委員会につきましては、モニタリング委員会の委員の皆様引き続きお願いをしたいと考えております。

そして、12月に今の募集要項や仕様書の内容を確定し、年明け1月から指定管理者の募集を開始するといった段取りで、3月に指定管理者の募集を締め切りまして、来年の4月に外部評価委員による候補者の評価ということで数回開催することになっております。それから来年、令和8年6月に指定管理者候補を選定して結果を公表していくという流れになっております。

その次期指定管理者選定に向けた他のスタートが本日、第1回のモニタリング委員会ということになりますので、よろしく願いいたします。

(資料3の説明)

それでは次に、資料3を御覧いただきまして県営住宅及び指定管理の制度概要について御説明をさせていただきます。

資料3からA3の資料になりまして、「1 県営住宅の概要」ということでこの「(1) 目的」ですけれども、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で賃貸することにより、生活の安定と社会福祉に増進に寄与することを目的としております。その対象世帯ですけれども、①「住宅に困窮する世帯」、そして、②「最低居住水準を満たす住宅の確保が困難な所得の世帯」というものに対して県営住宅を提供するということになりまして、①「住宅に困窮する世帯」につきましても、具体的には四角の中に入っているのですけれども、住宅以外の建物等に居住しているものですか、住宅がないために、親族との同居ができないものなど、こういったものが住宅困窮要件とされております。

その下、②「最低居住水準を満たす住宅確保が困難な所得の世帯」ということで、収入基準が具体的に定められておりまして、原則階層で15万8000円以下、裁量階層で21万4000円以下となっております。裁量階層というのは欄外の米印になりますが、高齢者世帯ですとか子育て世帯、障がい者世帯などが該当いたします。

右側に、年収換算した場合の世帯人数別の金額の表、その下には、対象世帯のイメージ図が記載してありますので、ご覧いただければと思います。

次に資料の右側にいきまして、「2 指定管理者制度の概要」になります。

まず、「(1) 指定管理者制度の趣旨」です。

指定管理者制度は、多様化する住民ニーズに、より効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民ニーズの向上や経費節減などを図ることを目的として、平成15年の地方自治法の一部改正する法律により、従来の管理委託制度に変えて導入されたものです。県としましては、直営による運営に比べて効果的と判断される施設に順次、指定管理者制度を導入しまして、県営住宅については、平成18年度から導入しております。下の点線の箱の中ですが、公の施設の指定管理者制度について、地方自治法の規定を記載しておりますので、後ほど御確認いただければと思います。

次に「(2) 公の施設の管理に関する県の基本的な考え方」ですが、指定管理者制度の導入は、民間活力の積極的な活用を図る手法の1つとして位置付けております。指定管理制度の導入に当たっては、競争原理を活かす観点から公募を原則とし、選定手続における公平性透明性を確保するとともに、導入した施設について、サービス水準の維持向上を図るために、管理運営状況のモニタリングを適切に行っています。そのモニタリングの状況が下の(3)の図のようになります。左側から、指定管理者は業務日報をはじめとする業務記録等を作成し、県に報告します。真ん中の施設所管課等が施設ごとのチェックを行い、毎月のモニタリングなどを通じて、必要に応じて管理者の方に確認指導を行っていきます。また、こうしたモニタリングの結果につきましては、県の指定管理制度の主管課にも報告を上げまして、アドバイスをもらうといった体制をとっているところ

でございます。

(資料4の説明)

では次、資料4を御覧ください。県営住宅における管理戸数等の現状になります。

「(1) 管理戸数」ですが、令和6年4月1日現在で、神奈川県全体で200団地ございまして、43の市区町に4万4,342戸ございます。

その右隣の「(2) 完成年度別・構造種別ごとの管理戸数」ですけれども、縦軸が戸数で横軸が、完成年度を表しております。真ん中よりやや左側にある、赤い点線が、今から50年前の1975年を示しております。その点線の左側にあるものが多いように、築50年以上経っている1975年以前に建てられた住宅が令和6年4月1日現在で、右の四角の中ですけれども、2万3,211戸あり、全体の半分以上占めております。これからも建設後50年を経過する住宅が増えていきますので、今後、施設の老朽化に対する課題が増えると予想されるため、指定管理者には、老朽化した施設の対応のノウハウが要求されるところでございます。

資料の真ん中の段の左「(3) 入居者」になりますが、応募者数及び応募倍率の推移についてです。縦棒が応募者数で赤い線が倍率を示しておりますが、平成26年から大体令和元年ぐらいまでは応募者数、倍率も減少が続きましてその後、横ばい状態ということで、令和5年度時点は、3.8倍という倍率になっております。

その右側、65歳以上の入居者の推移でございますが、緑の折れ線につきましては、県営住宅の高齢化率を表しております。令和6年4月1日現在ですと、65歳以上の方が50.2%いらっしゃいます。下の青い点線ですけれどもこちらは県全体の高齢化率になりまして、令和6年時点ですと25.9%でございますので、県全体の高齢化率に比べて、県営住宅の高齢化率は、大体倍近くになっているという状況になります。

「(4) 入居世帯」です。高齢者の中でも単身の高齢者世帯の推移について示したものです。表を御覧いただきますと、令和2年度の31.4%に対して、令和6年度ですと35.9%ということで、増加傾向にあることが分かると思います。

その下の段、「イ 障がい者世帯の推移」、「ウ 外国入居世帯の推移」、「エ 生活保護世帯の推移」についてそれぞれ記載しております。こういった方々につきましては、民間の賃貸住宅を断られることが多いということで、住宅確保要配慮者とされておりますが、県営住宅におけるこうした方々がいる世帯については、微増傾向となっております。

(資料5の説明)

続きまして資料5を御覧ください。県営住宅における指定管理の現状になります。

「1 現行の地域割と管理状況」について、令和6年4月1日現在となりますが、資料の表や地図にありますとおり、4つの地域に分けて県営住宅を管理しております。現在の指定管理者は全地域で株式会社東急コミュニティーとなっております。

①の横浜等地域につきましては右側の地図の黄色で横浜市から県西地域にかけての地域となっております。管理戸数は3万戸強となっております。②の川崎地域につきましては地図の橙色の地域で、管理戸数が4,100戸余り。③の相模原等地域につきまし

ては地図の緑色の地域で管理戸数が4,700戸余り、④の横須賀三浦地域につきましては藍色の地域になりまして、5,100戸余りをそれぞれ管理しております。

令和6年度の当初予算から算出した地域ごとの指定管理料につきましては、表の一番右側にありますとおり、人件費・事務費、修繕費等あと保守点検費についてそれぞれ分けて記載させていただいておりますので、後ほど御確認いただければと思います。

「2 現指定管理者の自主事業について」ですが、前回募集時に、課題の(1)から(7)について、対応する自主事業を右欄のように実施しております。主なものについて御説明しますと、課題(1)の「高齢者が抱える健康への不安」に対しましては、自主事業として指定管理者が24時間365日、健康や医療に関する相談の受け付けを無料で行う、健康相談ダイヤルを開設しています。また、課題(3)の「団地コミュニティ活力の低下」に対しましては、認知症サポーターである指定管理者の職員が講師となり、簡単にできる脳トレや予防体操などの認知症講習会を開催しています。課題(4)の「高齢者の孤立化」に対しましては、希望者への、3か月に1度電話連絡をすることを中心に、単身高齢者の安否確認を行う、ふれあいコールを実施しております。電話が繋がらなかった場合には自治会等と協力して、訪問をして確認等を行っています。また、課題(6)の「健康団地の実現に向けて」、地域の農家など、生産者の協力の下、野菜の即売会を開催しています。なお、自主事業の右側の欄に米印があるものにつきましては欄外に記載のとおり、令和4年度から令和6年度の間に未実施のものとなります。

それでは、資料の右側に行きまして、「3 個人情報に係る重大な事故について」です。令和4年度から令和6年度までの間、指定管理者による郵便物の誤発送などのトラブルはありましたが、個人情報に係る重大な事故については発生しておりません。

次に「4 モニタリングの状況について」です。指定管理期間1年目の令和4年度から5年度について、4つの地域別にモニタリングの評価結果を示しております。まず、満足度調査において、「満足」、「どちらかといえば満足」と回答した割合を見ますと、いずれの地域も80%以上となっております。特に、④の横須賀三浦地域の令和5年度については100%の評価をいただいております。次に、収支状況ですが、すべての地域で令和4年度、令和5年度とも、収入額を支出額で除した収支率が100%以上と、効果的な予算執行に努めることなどにより、支出を収入で賅っており、適切な収支状況となっております。

満足度調査と収支状況の2項目からの総合評価ですが、すべての地域で令和4年度、令和5年度ともSの「極めて良好」、Aの「良好」のいずれかとなっております。特に④の横須賀三浦地域では、令和4年度令和5年度ともSの「極めて良好」という評価になっております。

その下にありますとおり、総合的な評価として、「事業計画書の内容に沿って、これまでの管理実績を活かした管理運営を行っている」、「維持修繕業務において、地元専門業者との連携により、迅速な対応に努めている」などとありますように、令和4年度から令和5年度における指定管理業務の管理運営状況については、提案どおりに取組を実施し、良好な管理運営状況にあるといえると判断しております。

事務局からの説明は以上となります。

(大江委員長) ありがとうございます。ただいま事務局から資料2から5までの説明をいただきました。資料2の方で今年度は、モニタリング委員会は3回ということなのですが、このモニタリング委員会はそのまま、指定管理者選定委員会の方に移行するというので、それが2回あるということで、今日含めて、このメンバーでの会議は5回あるということになります。

そして、来年の4月、新しい年度に入ったところで実際の応募者の評価を実施するというので、これいつもより少し早いですか。何か夏にやっていた記憶がありまして、過去よりは少し早いのかもかもしれません。

そこまで皆様方に御協力いただくということでございますので、よろしくお願ひします。これを含めて、今御説明いただいた資料について御質問があれば、御発言いただければと思います。

(田中委員) 初めてなので、質問したいのですが、資料4のグラフで、「(3) 入居者」で、応募者の倍率が大きく減少しているのですが、何か応募条件の変化があったとか、そういう背景的なものがあるのでしょうかということをお聞きしたかったのですが、特徴的なグラフだったのでもし分かればお願いします。

(羽太所長) 全国的に、やはりこの時期に落ちています。神奈川県だけではなくて、全国的に、応募倍率が下がっているという状況がございます。

(大河原部長) 国の方で、民間賃貸を使った居住支援を大分後押ししている。要は、民間の賃貸住宅に入るようなセーフティネット住宅の制度などを作り始めた時期かどうか分からないですが、そのようなものが充実してきているので、公営に頼らなくても、公営よりも家賃は高いですが、高齢者というだけで入居を拒まないような住宅は出てきています。そういうものと相まって、だんだん公営住宅の方の応募が少なくなっている可能性はあるかと思ひます。対象世帯は当然、高齢化率が上がっていますから、年金生活者が増えているということで、住宅確保要配慮者はそんなに変わってないはずなので、そういう別の民間賃貸等の施策との兼ね合いではないかなと思ひます。

(大江委員長) 結構3分の1ぐらいになっている感じがするので、これは実際に応募できる住宅の空き住宅の戸数が、それほど多くないとか、あと、その量によって倍率が変わるとかそういうことはあるのですか。

(大河原部長) 県が100戸とか50戸とか用意したとしても、新築以外の既存住宅の応募は少ないです。ただ、新築はやはり新しいので、非常に応募倍率が高くなるという傾向はあるのですが、戸数によって大江委員長が言うような状況は、我々も精査してないので分からないのですが、多分ないと思ひます。

(羽太所長) 定期募集で毎年1,600戸ぐらい募集しております。ここはもう10年ぐらい変わっていません。ただ、応募がなかったところについては、常時募集という形で、定期とは別にいつでも入居できるような形で募集をしております。

(大江委員長) そうですと、これは各年度定期募集の平均倍率なので、常時募集が入ったことによって、定期募集の方の倍率が少し下がったということでしょうか。

(羽太所長) 影響もあるかと思ひます。

(大江委員長) 他はいかがでしょうか。

(樋口委員) 資料5の右側のモニタリング評価結果で、「満足」、「どちらかといえば満足」という回答があるということなのですが、これは誰から誰、どういう項目について、モニタリングをしたのかということが分かりません。何について満足なのか、ここではちょっと分からないと思っていて、今後、いろいろな項目を検討するに当たって、この内容を知りたいと思いました。

(事務局) 詳細はまた確認しますが、基本的には団地の自治会を対象にアンケートをしております。住民ではなくて、団地単位で自治会に、指定管理者がしっかりと管理しているかとかという観点で、満足しているかどうかということをお答えいただいています。横須賀三浦地域であれば、全団地の方が、「満足」か「どちらかといえば満足」と回答していただいているので、100%になっているという状況です。

(樋口委員) 全戸というわけではなくて、自治会で1つということなのですね。

項目については例えば、項目などが複数あるのか、それとも全体的に満足ですかというような質問なのか、それによってもかなり内容が違って来るかなと思います。

例えば、質問される側としては、満足ですかと聞かれて、不満などところもあるけど、まあ何となくよかったら満足ですと答えることが多いかと思うのですけれども、その細かい内容の結果なのか、どういうふうを集計しているのですか。

(大河原部長) おそらく、ここは後から担当が説明します。総合的に満足ですかという項目もあれば、細かい指定管理業務たくさんありますので、それぞれに対して評価をしていただいているとは思っています。

(樋口委員) イチゼロなのか、それとも複数、30項目ぐらい回答があった中での集計なのかとか、その辺が分からなかったのです。

(大河原部長) 質問項目もそうなのですが、あくまで、団地自治会からの回答なので、実際の入居者の意向とは若干ずれている可能性はあります。入居者によってニーズは違います。

(大江委員長) 満足度調査票を過去に見た記憶があります。ただ、横浜市の指定管理者もやっているのですが、どっちがどっちだったかの記憶が曖昧なので、分かったら教えていただければと思います。

(樋口委員) 今後の評価選定基準などを作るのに役立つかと思います。

(大河原部長) 確認できたら、回答させていただきます。

(大江委員長) その間、別の御質問があればどうぞ。

(山崎副委員長) 少しハードのことになるのですが、資料4において、建物の老朽化が課題とされています。私どもURも同じような傾向にあります。資料の右の四角の中に、老朽化に対するノウハウが求められるというような記載がございますが、どのレベルでこの老朽化への対応というのをお求めになられているのかというのがありましたら、教えていただければと思います。例えば、日々の経常的な取り急ぎの対応というもののレベルなのか、若しくは建物を長く使うためといった観点も含んだノウハウなのかが知りたいです。

(大河原部長) 県営住宅で築50年以上はこれだけありますから、おっしゃった2つの事後対応、何か不具合が生じて直してくれ、雨漏りがあったから直してくれというものも日々ありますし、あとは、予防保全的に計画修繕として、計画的にこの住棟は何年に外壁改修や屋

上防水をやって、給排水改修をいつやるというそういう計画的なもので修繕している、両方の取組をやっているのですが、これだけのボリュームがありますので、予算の範囲内といっても相当な発注をすることになります。

以前は、修繕関係は直営で行っていたのですが、この修繕関係もすべて指定管理業務として、今実施しているところです。直営は、もう新築だけに限っています。

ただ、その指定管理業務として、修繕を出すに当たっても、公共施設での工事ですから、やはりおっしゃったとおり、長寿命化で長く使う、使えるような修繕にさせていただくというようなスタンスもあるのですけれども、なかなかその辺が、あくまでも指定管理業務になると民間の発注になりますので、なかなかそれを指定管理業務に入れ込むというような、今の指定管理はなかなか難しいのですが、その辺を今後は、公共の長く使えるような施設として修繕していただくというような方向性を持ちながら、次の指定管理ではその内容も踏み込んで、指定管理業務を設定していきたいなとは思っています。

ただそうするとやはり、公共的な発注になるので、発注するまでの時間がかかってしまいます。今は年間それなりのお金を出しているのですけれども、民間の発注ですから、設計書を組むというのは基本的にはしないで、見積りを取りながら、予算とやりとりして管理者がしているのですが、その辺が、年間のボリューム的に対応できるのかどうかというものを含めて、ちょっと課題としては認識しているところです。

(山崎副委員長) そのとおりですね。結構ハードルの高いことをお求めになっているなという感触を受けました。

(大河原部長) あと1つ、ハード的にはこのグラフを見ていただいて、青色で高層棟というものがある。県営住宅でも高層棟の、要は6階以上の建物の高層棟と言われているものが、何棟かあるのですけれども、その建替えなり修繕というのは、我々もゼロから学ばなければいけないので、その辺のノウハウを民間のノウハウを使いながら、修繕の方はメインでやらせていただきたいなとは思っているところです。

(山崎副委員長) お考えが分かりました。ありがとうございます。

(田中委員) 今のものに関連してですが、この修繕費の金額が資料5に出ているのですが、今のお話ですと、この修繕費というのは、年次的に増加してくるのかなと思って、大きな維持コストになっていると思うのですけれど、その辺の捉え方というのは何か、県としては考えているのかというのが1点です。

もう1つは、この修繕の指定管理者が発注するときの、いわゆる見積りなり、発注の価格の適切性とか、そういったものについての例えば審査的なものを、モニタリングとしてやってらっしゃるのかということをお聞きます。

(大河原部長) まず、この修繕費の予算ですが、やはり、おっしゃるとおり、経年している建物が多いですから修繕費はあればあるほど、どんどん出していきますが、住宅会計という特別会計の中で、予算は上限がありますので、いくらでもつぎ込んでいいというわけではないので、その辺を平準化するために先ほど申し上げた長寿命化のための計画修繕の5年間や10年間の計画を立てて、コストの平準化とやる部位を決めながら、順番にやりくりしているというのが現状です。ですから、ある程度、修繕費は大体年間で平準的な予算を確保しているという状況でございます。

発注は先ほど申し上げましたが、あくまでも指定管理業務となりますと、民間工事としての発注になるので、公共の仕様や県の入札の執行規則というのは本来適用にならない。ただ、そうは言っても申し上げたとおり、公共施設での発注なので、修繕に当たって一部、国庫の交付金を活用していますが、その活用しているものに限っては、県と同じような仕様でしっかりと設計書を組んで発注するという指定管理業務になっています。

それ以外の県単工事については、民間と同じようなレベルでの発注になっていますので、設計書は組まないで、民間の業者さんと数社の見積り合わせによりますが、そうすると公共の仕様が適用されないの、それはそれで問題です。

先ほど申し上げたとおり長寿命化の仕様や該当しないケースも出てきますので、その辺を次期指定管理は発注のボリュームと発注の期間とかを踏まえながら、できる限り公共に合わせたような形で発注できないかということを検討しているところでございます。

自治会への満足度調査なのですが、いくつか問がございまして、指定管理者に修繕・要望等の相談とか依頼はしましたかとか、要望した時の指定管理者の対応はどうでしたか、設備の保守点検や団地内の管理に関する業務の印象はどうですかとか、指定管理者の管理についての全体的な印象はどうですかという質問があつて、概ね良好とか良いとか、悪いとかいう部分がこの満足度として、記載されているものだと思います。ですから、全体で質問は7問でアンケートをやっているというところです。

(羽太所長) 横浜等地域で言えば、回答率は94.3%で、母数は157自治会です。

(大江委員長) 今、佐々木委員が到着されましたので、よろしくをお願いします。

(佐々木委員) 遅くなりまして申し訳ありません。弁護士の佐々木と申します。よろしくをお願いします。

(大江委員長) 今、議題「(2) 県営住宅及び指定管理の制度概要、県営住宅の現状について」というところで、今、質疑をしている最中でございます。

それでは、ほかはいかがでしょうか。

ほぼ予定していた時間の中で進んでおりますので、それでは、これから、次の資料の御説明に移りますけれども、また戻って、この資料の2から5についてはご質問いただくことも可能でございますので、次の資料説明の方に移りたいと思います。

それでは、資料6から7のご説明ということでお願いいたします。

(事務局) それでは、議題2の2つ目、「次期指定管理に向けた論点及び考え方について」説明させていただきます。

(資料6の説明)

資料6、次期指定管理に向けた論点整理・考え方を御覧ください。

「1 県営団地の課題」ですが、この図にありますとおり、現在、県営団地では、3つの大きな課題を抱えております。

まず1つ目の課題として、県営団地につきましては住宅セーフティネットという、社会福祉的な役割も果たしており、年々増加している65歳以上の高齢者や障がい者世帯、外国人世帯など、多様な入居者への対応が課題となっております。

また、2つ目の課題として、1975年以前に建築した団地が大多数を占めていることから、施設の老朽化問題が深刻化しており、指定管理業務として、県営団地の維持修繕業務の円滑な遂行が重要になっています。

それから3つ目の課題として、入居者の減少や高齢化の進行により、自治会の活動担い手不足などから、団地コミュニティの活動の低下が顕著になっている。

こうした3つの課題に対して次の「2、次期指定管理に向けた論点整理において、課題に対する方針と、取組について整理しております。

課題①の「入居者の高齢化、多様な入居者への対応方針」としては、入居者や、自治会へのサポートを行うこととし、具体的には、バリアフリー化ですとか単身高齢者の見守り業務の実施などに、取り組んでいきます。

課題②の「施設の老朽化」への対応方針としては、老朽化に対応した維持修繕を行うこととし、建替えの推進や、適切な修繕に取り組んでいきます。

課題③「団地コミュニティ活動の低下」への対応方針としては、コミュニティの活性化を促進することとし、コミュニティールームなどの整備や、健康団地、コミュニティ活性化の取組などを進めていきます。

こうしたことに対して、指定管理業務の追加や拡充、その下にありますようにして適用した選定基準の作成などを考えております。

資料の右側に行ってくださいまして、「3 次期指定管理に向けた考え方」になります。まず「(1) 指定管理業務の追加・拡充」ということで、この表の太枠内に、「課題」、「取組」、「役割」とありますが、一番右側「指定管理者」の欄に、星印があります「共益費徴収・共用部分の管理」、「単身高齢者の見守り業務」について、指定管理者の業務として追加したいと考えております。「③ 団地コミュニティ活動の低下」に対しては、「健康団地の取組」、コミュニティ活性化の取組ですが、こちらも指定管理者の業務として追加することを考えています。「② 施設の老朽化」につきましては、適切な修繕というところに二重丸がありますが、こちらについては拡充していきたいと考えています。

資料6の別紙を御覧ください。この資料6の別紙につきましては、追加する指定管理業務について、詳しく説明させていただいております。

「1 共益費の徴収・共用部分の管理」ですが、まず、県営団地では、階段や、集会所などの共用部分に関する光熱水費、排水管清掃や草刈などの管理費用を、入居者が共益費として負担しており、この共益費は基本的には各団地の自治会役員が定期的に各住戸を訪問して徴収し、管理をしております。

また、共用部分の管理方法ですが、草刈などにつきましては、例えば、毎月1回など、入居者自らが行っている団地も多いですが、排水管清掃などにつきましては、自治会が集めた共益費を基に、自治会の方で業者に発注したり、住民の有志で管理したりするなどしております。

しかし、県営団地の入居者の高齢化などにより、自治会役員の高齢化、また、自治会役員のなり手の不足のために、このような共益費の徴収や、共用部分の管理が困難になっているという団地が現れ始めまして、一部の自治会からは、家賃同様に県が共益費を集めるとともに、共用部分の管理もしてほしいという要望が寄せられております。

そこで、県では、まずは、特に要望が多かった光熱水費の徴収について、希望する団地の光熱水費を県が徴収することとし、令和6年7月に、県内200団地すべての自治会に、こうした制度を周知して、入居世帯の4分の3以上の賛成が得られた7団地について、今年7月から、県による共益費の徴収を開始する予定でございます。

この共益費の徴収について、現在は支払い業務を別途、指定管理者に委託しておりますが、自治会への昨年行った自治会への周知や、申請の受付、支払い金額の通知、徴収などについては、県職員が自ら行っています。

そのため、次期指定管理による対応として、現在、県職員が行っている自治会の周知や光熱費の徴収に係る事務も、指定管理業務として追加することを考えております。

さらに、自治会からは、共益費の徴収だけではなく、草刈などの実施ももう困難になってきているという声が寄せられていることから、草刈ですとか排水管清掃などの共用部分の管理も、指定管理業務として指定管理者に代行していただくことを考えております。

具体的には、先ほどの光熱水費の徴収や排水管清掃や草刈などの、共用部分の管理について、指定管理者が実施するメニューを提示して、自治会が希望するものについては、指定管理者が代行できるような仕組みを検討していきたいと考えております。

資料の右のページにいていただきまして「2 単身高齢者の見守り業務」についてです。

県営団地では、先ほど御説明したとおり、高齢者の方が非常に増えておりまして、特に、単身高齢者世帯も増加により、入居者の孤独死やそれに伴う事故住宅の増加が課題となっております。

そうした中、団地自治会と指定管理者が協力して団地内のコミュニティ形成を図ったり、指定管理者が自主事業により、利用希望者に対して安否確認サービスを行ったりしていますが、安定的なサービスの供給には至っていない状況です。

そこで、次期指定管理による対応として、見守りを希望する入居者に対する見守りサービスの提供について、指定管理業務として追加することを考えております。

次に、「3 健康団地の取組」ですが、入居者の高齢化などによる、団地コミュニティ活動の低下に対して、指定管理者が先ほどの即売会などの自主事業を実施して、コミュニティの活性化を図っていますが、自主事業ですので、そういった取組は一部の団地にとどまっております。そこで、次期指定管理による対応として、県が実施している「だれもが健康で安心していきいきと生活できる健康団地の実現」に向けた取組を、指定管理業務として追加して、指定管理者とともに実施することを考えております。

資料6にお戻りいただければと思います。

資料右側の下、「(2) 適用した選定基準の作成」になりますが、今御説明しましたような指定管理業務の追加・拡充に対応するため、今後、選定基準の作成に当たりまして、重視する指定を視点について表の太枠内のおり考えております。課題「① 入居者の高齢化、多様な入居者への対応」については、まず、入居者や自治会に対する支援、それから、高齢者等に対応することのできる職員配置や体制の構築、それから、課題「② 施設の老朽化」への対応については、大規模災害時や漏水、エレベーター事故などの緊急時における、県営団地の安全確保体制の充実や、維持修繕を一括にでき遂行できる職員配置の体制

の構築など、それから、課題「③ 団地コミュニティー活動の低下」への対応につきましては、団地コミュニティー活動の活性化のための、地域に根差した活動や自主事業について、それぞれ重視する視点で今後選定基準を作成してまいりたいと考えております。

それでは、「4 その他」を御覧ください。

「(1) 指定期間」でございます。これは、県で定めている指定管理者制度の運用に関する指針に基づき5年間といたします。

「(2) 選定基準の点数配分の見直し」についてです。本県では指定管理者制度の導入後、15年が経過し、この間、施設における効率的な管理運営を促してきた結果、指定管理施設における管理経費の節減は一定程度、成果が図られている状況にあるため、県として、令和3年度から、選定基準の配点の見直しを行い、表のとおり、大項目の「Ⅰ サービスの向上」については、50点から55点と5点増やすこととし、逆に「Ⅱ 管理経費の節減等」については25点から20点と5点減らしております。

次に「(3) 軽微な修正」となりますが、収入申告に係る個人番号登録業務の追加などを予定しております。

資料6についての説明は以上です。

(資料7の説明)

続きまして、資料7を御覧ください。資料7により、地域割(募集単位)の検討について議説明いたします。

まず、「1 地域割の現状」の「(1) 地域割の変遷」です。こちらにありますとおり、第1期から現在の第5期まで、左側の地図で地域割を示しており、右側の四角には、その期間や指定管理者、主な指定管理業務などについて記載をしております。平成18年度からの第1期につきましては、全域が黄色になっておりますが、全県一括で管理しております。指定管理期間は3年間になっております。

平成21年度からの第2期も期間は3年ですが、地図で、黄色い部分に加え、青色の部分と緑の部分が出てきますが、地域を「横浜・川崎等地域」、「相模原地域」、「横須賀三浦地域」の3地域に分割して募集をかけております。

平成24年度からになります。この第3期から指定管理期間を5年としました。ただ、地域については引き続き3地域となっております。

第4期ですけれども、地域割については「横浜・川崎等地域」から「川崎地域」を分割しまして、4地域としております。

次の第5期も、この4地域を踏襲しているという状況にあります。

右側の指定管理者等についてですが、御覧いただきますと、それぞれ東急コミュニティーしくはかながわ土地建物保全協会、この2者のいずれかが、指定管理を務めているということになります。

主な指定管理業務につきましては、入居者の管理業務や維持管理業務、その他入居者募集補助業務となっておりますが、入居者の募集に関しては県内一括の方がよいということで、指定管理者とは別に委託をしております。募集を行った業者との補助を指定管理者が実施している形になります。

維持修繕につきましては、第2期までは大規模な修繕工事を除いておりましたが、第3期からについて国庫補助が入るような大規模な修繕工事についても指定管理者の業務としているところです。

それでは、資料の右側、「(2) 現在の地域割に対する意見」になります。前回のモニタリング委員会での委員からの意見として、横浜等地域の管理戸数が、他地域と比較して大きいことは確かであり、将来的に新規事業の参入条件等の要素も考慮すると、当該地域をさらに分割する検討の余地を残しておくことを希望したいという御意見がございました。

その下、「2 地域割の見直しの検討」になりますけれども、「(1) 新規事業者の参入の要素からの検討」になります。「ア 直近2回の応募状況」は2者から3者ということで、基本的には、こちらの点線の四角枠の中のとおり、株式会社東急コミュニティーと、一般社団法人かながわ土地建物保全協会の2者の応募になっておりまして、それ以外の新規事業者の参入が課題になっております。そのため、その下のイのとおり、現指定管理者ですとか過去に応募があった事業者、また他の自治体等で過去に公営住宅の管理実施実績がある事業者にヒアリングを行った結果について、事業者AからFとして意見を記載しておりますが、主に人件費の高騰ですとか、人員不足により、公営住宅の指定管理が難しくなっている、若しくは、参入を考えていないという結果になりました。

それから、その下の「ウ 他自治体の状況」でございますが、全国的に見ても、特定の民間事業者や自治体が出資して設立した地方住宅供給公社などが指定管理を行っている事例が多くなっております。

以上のことを踏まえますと、県営住宅の指定管理について新規事業者が参入する可能性は低いと考えております。

それでは、資料を1枚おめくりください。

「(2) その他の要素も踏まえた更なる地域割の検討」についてです。今、御説明しました新規事業者の参入の要素のほか、効率性や採算性などの要素から、更なる地域割について検討を行いました。

なお、分割する地域につきましては、今後、南海トラフ地震の発生などが危惧されていることなどを踏まえ、災害対応の要素から、下の左側の地図、現行の4地域、黄色い「横浜等地域」について、右側の地図のとおり、相模川の真ん中の黄色と青色で分かれている相模川があるのですが、相模川で分割する5地域案としております。その地図の下に、4地域案と5地域の団地数や管理戸数、それから、それぞれのメリットとデメリットについて表にまとめました。

5地域に分割することのメリットを見ますと、地図の黄色い部分の新しい「横浜等地域」について、団地数、管理戸数が、4地域案の122団地、30,344戸から、右の方の5地域案では、85団地、2,3514戸となり、その減った分が、青色の仮称ですけども「県西地域等」の37団地、6,832戸に分割されることになりまして、地域による管理戸数の差は低減されております。

また、その下のメリットの、2つ目のポツですけれども、災害対応の面では、水害や地震によって相模川が分断されたときも、各事業者がそれぞれ業務を継続することが可能というメリットもございます。しかし、デメリット欄のとおり、5地域で分割した「県西

等地域」では、団地が偏在しているため、他の地域に比べて、事業者の職員数などのコスト増が想定されることや、現行の管理戸数で積算する方法では、採算性が低くなり、応募がないことなども懸念されるというデメリットが考えられます。

資料7の追加ということで、A4の地域別の県営住宅のニーズに係る応募倍率及び高齢化率という資料をお配りさせていただいていますので、こちらを御覧ください。

こちらは地域別の県営住宅の入居に係る応募倍率と高齢化率を示した資料になりました。左側が現行の4地域案、右側が相模川で分割した5地域になります。

上の表、応募倍率を見ますと、4地域案では、「川崎地域」の応募倍率が6.7倍ということで、一番高く、それから「相模原地域」の4.7倍、「横須賀三浦地域」の3.6倍、「横浜等地域」の3.3倍と続いております。

右側の5地域案に分割した場合の応募倍率を見ていただくと、「川崎地域」と「相模原等地域」、「横須賀地域」は同じですが、一番上の行の分割後の右側の「横浜等地域」の応募倍率が3.4倍であるのに対して、一番下の「県西等地域」、分割した場合の青色の部分については、2.8倍ということになり、応募倍率が3倍を切り、一番応募倍率が低い地域となっております。

高齢化率についてご覧いただくと、同じように左側が4地域ですが、こちらでは「横須賀三浦地域」の高齢化率が55.3%ということで一番高く、それから「川崎地域」の54.1%、「横浜等地域」の49.3%、「相模原等地域」の47.5%と続きます。

右側の5地域案の方を見ていただくと、分割した場合の「横浜等地域」が49.4%、一番下の「県西等地域」は49.3%ということで、高齢化率については、この分割による差はあまり見られないということになりました。

それでは先ほどの資料7の方にお戻りいただきまして、右側の「(3) 更なる地域割の見直しに対する県の考え方について」、先ほど検討したメリットとデメリットをまとめました。

まず、上からですが、県営住宅の管理については、住宅として、他の公の施設とは異なる管理が求められる一方、低額所得者の方々のための住宅であり、入居者に毎年、収入申告を求めるなど、民間の賃貸住宅の管理とは違う部分もあることから、地域を小さく分割しても、新規受事業者が参入する可能性は低く、直近2回の応募状況や事業者へのヒアリング結果や他自治体の状況からも、新規参入の可能性が低いと考えられます。

しかし、3つ目の丸ですけれども、「横浜等地域」を分割することで、地域による管理戸数の差は低減されることや、「横浜等地域」を相模川以东と以西で分割する5地域案につきましては、水害や、地震により相模川が分断された際に、それぞれの自地域の事業者により、業務の継続が可能であること、さらに、県西等地域につきましては、横浜等地域などに比べ、県営団地が偏在していることから、管理戸数に対して職員数などのコスト増が想定され、採算性の低さから、応募がないことが懸念されること、また、県営団地の課題を踏まえ、指定管理業務の追加を予定している中で、地域が増えることは指定管理業者等に負担が懸念されることなどが考えられます。

このように、横浜等地域を更に分割することについてはメリットとデメリットの両方があることから、各委員の皆様の御意見をいただきまして、継続して検討していきたいと考

えております。

事務局からの説明は以上になります。

(大江委員長) はい、ありがとうございました。資料6と資料7と少し性格が違うので、これは分けて意見交換した方がいいかと思います。まず、資料6で、次期の指定管理に向けて、項目を追加・拡充していくということに関して、いろいろ御質問や御意見等を委員の皆様お持ちだと思っておりますので、まず、こちらの方から御発言いただければと思います。

(資料6について)

(大江委員長) 例えば、健康団地の取組というのを新たに追加するというのが、資料6の最初の紙の右上のところに、星がついていたりしますが、こういうことに関して現指定管理者や、かつて応募があった管理者へのヒアリングというのを地域割の方でしていらっしゃるという報告がありましたが、こういう指定管理の内容について、変更していこうかなと考えているけれど、どうかみたいなヒアリングはされているのですか。

(大河原部長) 現指定管理者に関しては現在、自主事業として、見守りや健康団地に資するような取組をやっていますので、その拡充版として、指定管理業務そのものに位置付けたらやれるのかどうか、やる場合、どの程度の費用になるかというのは簡単には、住宅営繕事務所から、聞いております。現指定管理者としては、前向きにやれますというような回答はいただいています。

以前、指定管理者に入っていた事業者には、ヒアリング等は行ってないというところがございます。

(大江委員長) 資料5で説明いただいた指定管理の自主事業に関して、令和4年度から6年度は未実施というところで、例えば、高齢者の孤立化に関しての場合の見守り TEL プラスというところは未実施というようなことがあります。これは、取り組みたいと意欲的だということと、提案事業の未実施ということの間の何か矛盾みたいなことはないのですか。

(大河原部長) これは、自主事業で書いてあるのは全団地で実施しているわけではなくて、一番上の健康相談ダイヤルだけは、電話をあるところにおいて、電話がかかってくるような全団地対応できるものですが、それ以外は、いくつかの団地で自主事業をやっているという形になっています。それは、団地自治会に、指定管理者の方から順番に話をして行って、「やってください、やりましょう。」という自治会の了解が取れたところから入っているケースもあれば、自治会に「それは結構です。」と言われて、やってないところもありますので、そういうことで、全団地ではやっていません。

(羽太所長) 未実施事業については、確認したのですが、令和7年度、令和8年度で実施予定だと言っております。まだやってないのですが、残りの期間でやると言っております。

(大河原部長) マルシェみたいなものは、毎年1回1団地しかやってなかったりするので、自主事業をやっていると言っても、すごく大々的にやっている状況ではないのです。ただ、その健康団地のいろんな取組をやっているのですが、見守りのほかに、子ども食堂ですとか、そういうもので指定管理者が自らやらなくても、指定管理者が再委託して、高齢者の支援、子どもたちの支援だとか、健康づくりだとかそういうものを、NPOだとかを呼び込んでやってもらうということを想定していますので、そういう体制であれば可能だというような

意向だと思えます。

(加藤課長) 自主事業になりますと、指定管理者が自主的にやるものなので、県で費用負担はしていないところになります。県の方で指定管理事業として追加しますと、県で費用を積算して、指定管理料に含まれます。自主事業ですと、任意でやっていただくことにはなりますが、指定管理事業に追加しますと、やっていただく。しかも、県が費用を持つことになるので、費用の面で、指定管理者の持ち出しの負担がなくなりますし、確実にやっていただけることにはなります。今やりたいという意向があっても、費用面もひょっとしたらあるかもしれないと考えております。

(大江委員長) 分かりました。ありがとうございます。

(田中委員) 今、県営団地の管理の問題の話になっていますが、地方自治体から見れば、市町村の住民であるわけですね。今、市町村の課題は、地域共生社会だとか、それから重層的相談体制の構築だとか、要するに、単身世帯とか障がい者世帯の権利擁護の問題だとか、社会保障の政策が地域ベースに進んでいく中で、おそらく、その団地の自治会やNPOや他の団体があるけれども、その地域行政との絡みの中でも、こういう団地の住民が抱えている課題についての取組の現状みたいなものは、どうなっているのかなというのが、気になるところです。市に任せているのはどうなのかというところです。

(大河原部長) 各市町村の福祉部局との連携がメインになってくるかと思うのですが、実際に、横浜市の団地では、横浜市は、地域包括が地域ケアプラザという組織があって、それがいろんな取組、高齢者ですとか見守り、そういうものを行っているのですが、現在、県営住宅の中にコミュニティールームを整備して、横浜市内は地域ケアプラザが、団地の中に出張所みたいなものを作って、そこで個別の相談をやっているところです。それは、横浜市だからできる部分があって、それ以外の市は私も、担当時代に川崎などにいろんな市町村に出かけて地域包括の方とお話をしたのですが、なかなか自分のところの業務で手一杯で、県営住宅に特化してやるというのはなかなか業務的に難しいというのがありましたので、そういう場合は、市の福祉部局の方につなぐようなスキームを作らないと、こっちに来てくれてというのは、それ以外の市では難しいという認識を持っているところです。

ですから、市の地域包括みたいなところではなくて、NPO法人とかで、地域で活動している方々を呼び込んで、その方々が住民と市の福祉部局とをつないでもらうというようなスキームができないか、難しい面はあるのかもしれないですが、なかなか我々職員が、1人ずつ、住民と地域包括を結ぶというのは、大変厳しい面があります。そういうところを何か担っていただけるような、NPO法人とタッグを組んでいきたいなと思っているところです。

(大江委員長) 田中委員は様々な地域の実状を御存じだと思いますが、どうですか。

(田中委員) 私も、実際に地域の連合自治会の会計や副会長をしていますが、普通の地域でもう本当に自治会のなり手がいないとか、組長になって集金するのであれば、もう自治会を抜きたいですとか、もう本当にポツポツといつの間にか気づかないうちに、単身世帯になっているということもあります。地域の本当にきめ細かな相談体制を、市町村住民に対して、市町村がどういうふうに行っていくのかというのが、正に地方自治体の課題になっているので、ここまで県がやることなのかなと思っています。平塚市などの重層的相談体制構築の委員

にもなったりしているもので、そういう意味では、先ほどの住民構成から見ると、本当にもう日本社会の縮図のようなものなので、だからそこで成功すれば、本当に汎用化できるような、ノウハウがあると思うので、やっぱり指定管理者にしても、NPOとの連携とか、地域行政との連携組織を作るとか、何かそういう働きかけをやっていながら、まず、県営団地の入居者ではなくて、地域で暮らしている住民だという意識をもうちょっと自治体に持ってもらいたいなという感じがします。

(大河原部長) 県営住宅は、県の施設でも特殊な施設なわけです。オーナーが県、しかも入居者は、住宅確保要配慮者ですから、そういうことからするとオーナー自ら、何か手だてがないのですかというような意向はあると思いますし、我々県も、ただ箱を用意して住んでいただいているのではなくて、今の状況が同じように、団地の自治会が高齢化して、もう私たちは自治会活動できませんというところもいくつか出てきている状況です。

今までの流れとして、団地自治会にいろんなことをお願いして、やっていただいているということもありますから、そういう面では、団地自治会をバックアップする、入居者のフォローをするというのはちょっと住宅部局としては、やらざるを得ないのかなとは思いますが、それを我々が福祉的な施策を打つということではできないので、その辺の施策を打つというのは市町村であったり、NPOだったり認識していますから、そういうところに、いかにつないでいくのかというところが、我々の今の役目かなと思っていますので、市町村さん全部やってくださいという認識ではないというところです。

(田中委員) 分かりました。

(大江委員長) 重層的支援体制構築は、かなり制度的に強い社会福祉事業を、国全体でやっているものを少しずつ後退せざるを得ないところに対して、そこを地域の力で埋めるということ、具体的に形を提案しながら、実施してみてくださいということで、モデル自治体なんかを選んだり、いろいろ試行錯誤していたりする最中なのかなという感じがするのですが、まだ具体的な姿というのが十分に見えてきていないのではないかなと思います。

そういう意味では、この県営団地で、指定管理者が、他の社会福祉法人やNPOと協力しながら、具体的な少し進んだ姿を実現できるということがあれば、それは確かに、少し先進的な事例として、その団地が含まれている自治体の地域共生社会の施策展開に何かヒントになると、そういうことは出てくるかもしれないというぐらいでしょうか。

ではもう少し、皆さんから御意見を。

(山崎副委員長) 同じところを何度も御質問して恐縮なのですが、この健康団地の取組というところで、今いろいろ神奈川県さんのスタンスとかもお聞きしましたけれども、役割として県と指定管理者の両方に印がつけられていると思うのですが、どういった役割分担をされるのかといったところを聞かせていただきたい。

(大河原部長) 県は、団地自治会に何度も働きかけ、団地自治会に健康団地がありますよ、団地自治会に説明に行って、何か取組やりませんか、健康づくりやりませんかとか、コーラスやりませんかとか、いろんな話をきて、団地自治会の方でやってみようというところに関して、いろんな取組を進めていたところなのですが、200 団地を県職員がやることはそもそも限界がきています。

今後は、県は団地に話に行くけれども、実際に、団地自治会自体も先ほどから御説明し

ているとおり、高齢化等で運営する新たな取組の担い手もいないですので、その運営自体は、指定管理者だけではなくて、NPOとかいろんな団体がありますから、そういうところをお願いして、健康団地に資するような取組をやっていただくというような考えでいます。

(大江委員長) 県もそれから指定管理者も自治会との関係の中で、これから追加・拡充していく事業に関しても、進めていくというスタンスでいらっしゃると思うのですが、自治会町内会で、市町村の行政が所管している自治会町内会の自治会と、草取りをやりましょうとかのタイプの団地自治会があると思います。

横浜市の市営住宅の場合には、それを住宅管理運営委員会という形で、地元の自治会町内会とは別の形の組織として、分けてやっていらっしゃると思います。今、県営住宅の中で、自治会と呼んでいるところは、その両方の、地域の自治会町内会の自治会そのものがこの自治会になっているのですか。

(大河原部長) 団地によって違うのですが、地域に大きな連合自治会というものがあって、その連合自治会の中に地区ごとの自治会町内会というものが組織されていると思うのですが、団地の自治会が、連合自治会の一部に組み込まれているところもありますし、完全に連合自治会にも入っていないところもあると聞いています。

(大江委員長) それは、住宅管理運営委員会に相当するものですか。

(事務局) 大江委員長がおっしゃられているのは、横浜市は管理をするのは管理をする組織の住宅管理運営委員会のことで、自治活動をやるのは自治会となっていますが、神奈川県の場合、両方一緒です。自治会が団地の管理もしていただいているという状況です。

(羽太所長) 基本的に、入居する際には、できるだけ自治会に入ってくださいというお願いをして、住宅の管理も一緒にやっていますので、県の感覚としては、これは同じものという認識です。

(大江委員長) そうすると、今、自治会費の徴収はずっとやっていて、それと一緒に共益費の徴収もその自治会でやっているのですか。

(事務局) 現在は、共益費と自治会費は、金額を分けずに集めているところと、明確に分けて集めているところの両方がございますが、どちらも自治会が集めています。そのうち7団地については、今年の7月から共益費の部分だけを県が集めるようになるという形です。

(大江委員長) 横浜市営住宅の場合には、自治会でできなくなった、住民参加型でできなくなった草刈りなどの部分を、市でやることにして、管理費を数百円上げていました。月々でそういう形をとって、やっているのですが、今回これを、共益費の徴収や共用部分の管理というものを指定管理者に移すということに関して、共益費の値上げとかは考えていますか。

(大河原部長) 共益費に関しては、細かく言うと、エレベーターがある住棟とない住棟でやはり電気代の違いがありますから、大分共益費が違うので、今年から県で徴収する7団地では、棟ごとで共益費がどのくらいなのか県で算定をしています。

ですから、基本的に共益費自体はそんなに今とは変わらないはずなのですが、そこに、電気の使用料や実際の自治会費的な部分がありますので、そういうものがセットになっていて、あまり変更はないと思うのですが、県のこのスキームでは、手数料として1世帯当たり100円を事務手数料として取るので、その部分が明確に増加に、月100円ですから年間1,200円が入居者の負担増になります。そういうことがあるので、団地の入居者の4分

の3の同意をもって、我々はやりますよというようなスキームにしたということです。

(事務局) 光熱水費の方は、今、部長が御説明したとおりなのですが、今後、草刈りとか排水管清掃というのを、指定管理者が代行を希望する団地については、令和9年度から代行できるように考えているのですが、やはり草刈りとかを自分たちでやっていたときは、指定管理が外注して発注することになりますので、それなりに金額は上がると思います。まだこれからスキームを考えますが、「指定管理の方が外注していくぐらいだから、これでも自治会さん、やりますか。」というような形で自治会と指定管理者の方で協議をしていただいて、それで同意いただいたところは、その金額を集めるというような形になるのかなと思います。

横浜市もそのようなスキームと聞いていますので、同じようなやり方になるのではないかと思います。

(大江委員長) 分かりました。

(田中委員) 今の草刈りとか、そういう代行管理のところなのですが、私は非常に賛成です。私もいろんな人の相談に乗っているのですけれども、やはり、清掃できない人というのは、非常に辛い思いをしたり、そのことが原因で部屋から出られなくなってしまったり、自主的にやるものですから、できないことが負い目になってしまうということもあって、結構しんどい相談もあつたりします。

実際、入居者の状況を見ると、みんながいつまでもできるものでもないし、できない日もあればできる日もあるということなので、是非やっていただくと非常に暮らしやすいのかなと思います。

(大河原部長) 管理上、住環境の状況的にはいいかと思うのですが、先ほど申し上げたように、コストが入居者にとってどのぐらいはね返るかによって、入居者の負担になりますから、あくまでも公営住宅なので、低所得者層、高齢者では年金の方がほとんどなので、そういう方に負担増がどの程度、対応できるのかというのが問題になってきます。いかにコストを抑えて、草刈りとか清掃とかをやっていただくのが一番の課題だと思います。

指定管理に対して通常のお金でやれというのであれば、指定管理者にやってくれという団地がいなくなるのではないかなと思います。横浜市がやっているからやれるかというのと、そうとは私は考えてないので、いかにその部分のコストを落とした形でやれるのかということを考えないといけないと思っています。

(事務局) やはり横浜市でも、制度ができて、それほど実際やるまでは至っていないという声も聞きます。ただ、やはりそういうことが選択肢として、自治会が選べるようになることがまずは大事なかなと思っています。

(大河原部長) その辺の議論を始めると、何で根本的に、入居者が草刈りとか建物のメンテナンスまでやらなくてはいけないのだというところに突っ込んでくる自治会もいるのではないかなとは思っています。

(大江委員長) 1960年代ぐらいまでの地域社会というのは、一般的な市街地でも、みんなでドブ掃除とかをやる生活だったわけです。それが、ある種の古きよきものが、公営住宅は残っているんです。それを取り巻く環境は大分違ってきてしまっているというところをどう解決するかが、今のテーマであるようです。

(大河原部長) URの団地では、草刈りとか、清掃というのはどんな管理をされているのですか。

(山崎副委員長) 基本的には共益費をいただいて、URの方で外注しています。なお、共益費は家賃と併せてURに直接お支払いいただいております。

ご入居される方には、共益費もそれなりにいただいておりますが、共益費により環境を適切に維持しているところも含めて、お住まいを選んでいただいているところです。

(大河原部長) 県営住宅が一番ピークであった、住宅不足で作れという時代に作ったときに、県がそのメンテナンスだとか草刈りまでできないから、団地の自治会を組織して、団地の自治会で、大江委員長が言われたとおり、他の町内と同じように、清掃とかやってくださいという名残がずっと残っているのかなと思うのです。ここでも、高齢化がどんどん進んで対応できなくなったというところで、課題が大きくなっているのかなというところです。

(資料7について)

(大江委員長) 資料7を巡って、地域の分割の仕方を巡る論点整理をさせていただいているので、これについて、御意見を伺いたいと思います。

(櫻山委員) 結局、今も4つに分割されていますけれど、結局は1つの指定管理者がやっているの、何個に分けても同じなんじゃないかなという気がちょっとするのですけれど。

(大河原部長) 今の現行の第5期では、2者の応募があって、全地域、同じように評価して結果的に、同一業者が4地域とも選定されたという形になってはいますが、その前の第4期では、「横浜等地域」以外は別の業者でした。

4つに分けて募集しても、新規応募がなくて、今の指定管理者とその別の業者の2者が毎回応募して、第4期のときは「相模原等地域」だけに、地元の事業者が応募してきたのですが、ちょっと足りなかったの、それ以降募集が止まってしまって、この2者だけが応募してきているという状況なので、結果として、今の指定管理者だけになってしまったというところです。

(櫻山委員) この事業者Bのところ、「前回外れた際、人員を削減」とあるので、次回応募してくれるかどうかちょっと厳しいのかなと思っています。

(大河原部長) ただ、事業者Bは他の公営住宅等の管理業務をやっていますので、事業者Bとして、維持管理から撤退しているわけではないので、選定されてから1年間ぐらいの猶予はありますから、その間に技術者なり、人員を集めるということもできるので、事業者Bが、まったく応募してこないということはないかなとは思っています。

(櫻山委員) それでも2つしかないの、あまり分ける必要はない気がします。

(大河原部長) 新規事業者、ここに書いてある事業者C以降は、なかなか公営住宅、県営住宅の指定管理にはもう手を出しませんというところが多くて、特殊な建物の修繕、ハード的な部分と、入居者の管理、ソフト的な部分もやっていただくので、他の施設の指定管理とは別の意味で特殊性がありますので、なかなか応募が伸びていきません。

他の都道府県も先ほど説明しましたが、都道府県の住宅供給公社がやっているのがほとんどで、横浜市も市住宅供給公社などがやっています。

(大江委員長) 横浜市では、当初、この指定管理者制度が導入されたときに、公営住宅がそれに適するかどうかという議論があって、県営住宅が取り組んだ2006年から2008年ぐらいの頃、横

浜市は、まだ管理代行制度でした。その後、横浜市も導入しようということになって、かなり細かく地域を分けて、市の住宅供給公社などの3者が、大体同じぐらいずつの地域をやっています。

県営住宅は細かく分けると、1地区ずつ審査をやらないといけないので大変になるという考えでした。そういう懸念が当初あって、地域をあまり多く分割すると、例えば、全部5,000戸ごとにして、9地区にすることは、考えにくいとしていました。横浜市は最初から細かく分けて、選定のプロセスが簡素化されているのと同時に、審査を地区ごとに説明するのではなくて、応募した法人ごとに説明して、時間などを短縮するというやり方を採っています。それほど選定プロセスに混乱がなかったという実績の中で、少し入れ替わりがあったりするのですけれども、その3者で落ち着いています。

(樋口委員) 応募単位ごとに応募することになり、選定のための応募資料は厚くなると思うのですが、それを地域ごとに準備するのでしょうか。

(大河原部長) そうです。

(樋口委員) そうするのであれば、例えば、応募者ごとに結局、予算とかそういうところは各地域で違ってくると思うのですが、人的な配置だとか、こういうやり方をやりましょうというのは、その会社の独自のもので、地域が変わるからといってそんなに変わらないのかなと思いました。

(大河原部長) 同じ業者は同じ取組をやっていきますというのがほとんどです。

(樋口委員) 例えば、10ある資料のうち、7は同じで、残りの3だけが違うというものになるのかなと思ったので、例えば簡素化するのであれば、事業者ごとに同じ部分を1つ出してもらって、違うところだけ、3地域に応募するのであれば3地域分を準備していただくということも可能ではないのかなと思います。

(大江委員長) 実際に、どきっと資料が出てくるけれども、例えば、3地域に応募したところは、その共通部分のところは全部同じコピーが入っていて、地域ごとに違うところだけ違った資料になっているというふうには実際はなっていますよね。

(大河原部長) 募集に当たって、工夫していきたいとは思いますが。新規応募について大変厳しい状況という認識はあるのですが、この「横浜等地域」の分割についてはもう大分前から、もっと分けるべきだというご意見が委員会でも県の庁内でもあります。

ただ、先ほどから申し上げたとおり、県営住宅の特性として、1個あるものを指定管理するのではなくて、全県に散らばっているところを住棟、団地ごとに管理していただくという特性などを踏まえると、コストパフォーマンス的に成り立つかどうかというものを見ないといけませんし、資料にも書きましたけれども、広域に広がっているからサービスセンターを2か所、本来は1か所と見るべきところを2か所設けて、コストを上げて、分けるべきかどうかという議論もやはりありますので、その辺を皆さんのご意見を伺いながら、庁内の調整を進めていきたいと思っていますところ です。

(山崎副委員長) 弊社でも住宅を管理しておりますけれども、あまり広域になると、かなり大変です。ですから、民間事業者の参画機会をとということであれば、やはり、ある程度区切って、公募するのが正しいやり方なのかなと思います。やはり、参画機会を失ってしまうと言われる方が、公的機関にとっては怖いところだと思うので、まとめるというのは、結構勇気がい

る話ではないかと思えます。今のまま4地域でいくのか、より細かくするのかという選択なのかなと思えます。

(大河原部長) ヒアリングしているのは、この数者だけです。この数者の中でも、5,000戸や6,000戸程度だとある程度参画できるという意向がいくつかあれば、まだよいのですが、今のところ、我々も見つけれられてないのです。他の自治体を見てもそうなのですが、公社とか、今まで県の指定管理をやっているところとかになると、なかなか新しいところが出てこない中で、我々一番危惧しているのは、分割した方がコストパフォーマンス的に成り立たないから応募者ゼロというのがやはり一番怖いのです。我々はもう直営管理はできません。それも考えながら、地域分割については検討していきたいと思っています。

(大江委員長) 募集要件の中で、例えば、県西地域が、団地がかなり分散しているので移動コストがかかるということから、そこに関しては、指定管理料のコストを増やした形で設定する等のコスト計算をされるおつもりはあるのですか。

(大河原部長) もし、「横浜等地域」を相模川で東と西で分けるのであれば、やはり、部内でも議論したのですが、西側の方は、移動距離が広がりますから、もし分けるのであれば、サービスセンターを2つ設けて、コストもかかるので、倍増までとは言わないが、プラスアルファしないといけないというようなことは考えています。

(大江委員長) 例えば、老朽団地が西側に集中しているとか、老朽化の違いというのは、出てきそうですか。

(大河原部長) まだそこまでのデータ検証ができていないので、高齢化も含めて、その老朽化又は先ほど申し上げている計画修繕では、建物、団地の住棟ごとで作っていますから、それを西と東で分けてどの程度のものになっているのかという比較検討というのは、次回までにはさせていただいて、またデータを示しながら、ご意見をいただきたいと思っています。

(大江委員長) それでは、今日は分割に関して、割と総論的ないくつかの視点を出していただくぐらいで、更に分割したときのメリット・デメリットを一応整理されて、それをデータで裏付けながら、次の機会にそれをお示しいただくということですか。

(大河原部長) そうですね。

次の現地視察ですけれども、集会所等がありますから、現地視察の前後で1時間ぐらい、この分割について御議論、御意見いただく場を設けたいなと思っていますので、お願いしたいと思っています。

(大江委員長) 佐々木委員は何かあたりしますか。

(佐々木委員) すいません。途中から来たものですから、なかなか議論についていけなくて。

そもそも、県営住宅のことにあまり知識がないものですから、教えていただきたいのですが、先ほど自治会の高齢化もあってという話だったと思うのですが、一般的にはその自治会は任意参加する団体じゃないですか。この県営住宅の場合というのは、純粋な任意というよりは、ある程度お勧めしていますというような話があったのですけれども、基本もう入居する以上、ワンセットですみたいな、そういう促し方をされていますか。

(大河原部長) 強くは言えないですが、団地自治会が草刈りですとか、共益費の管理、電灯の支払いとか、そういうものを行っていますので、県営住宅に入居したら、団地の自治会に入会をお願いするというアナウンスはさせていただいています。

ただ、どうしても入りたくないという人はいるので、そこは強制的に入りなさいとは言えないので、粘り強くお願いをしているというところです。

(大江委員長) 入らないと、廊下の電気代とか払わないことになるのですか。

(羽太所長) 入っていない人に対しては、管理費だけいただくという形です。

(佐々木委員) 現状、どのぐらい自治会に入っているのですか。

(羽太所長) ほとんどの方が入っております。

(佐々木委員) 自治会費を払う人や自治会として所属しているのだけれど、活動してくれる人がもういないということですね。

(大河原部長) 自治会の役員さんになって、役員がいろいろ取り決めたり、お金を集めたり、支払いをしたりというのを、普通の町内会と同じですけど、その役員のなり手というのが、大体高齢者になっている。

町内会でもほとんどが、役員をやっているのは、時間のある高齢者の方が多いかと思うのですが、県営団地では、入居者の半分以上が高齢者であり、その人がもう高齢化し過ぎてしまって、団地の各住戸を回って共益費を集められないというのが現状です。

(佐々木委員) どちらかという、自治会の役員を務めている方が動けない状態だから、管理やそういうことが難しいというような問題点に対して、その外注というか、管理業務に入れるのかどうするのかみたいな話ですか。

(大河原部長) 団地自治会自体は、各住棟の持ち回りで出てくると思うのですが、役員が固定的なメンバーが多いです。それは、町内会でも同じようなメンバーになっていると思うのですが、役員のなり手がもう高齢になって、新しい役員がやると余計面倒くさくなるから、やりたくないという人が多いかと。それは、団地自治会だけではなくて町内会、一般的な町内会でも同じかなと思います。

(佐々木委員) 私、弁護士をしているのですが、マンションとか、区分所有建物を、結構御相談を受けることがあって、あれは正に区分所有者の団体が、建物をちゃんと管理していきましようとして自治会でやっていくものです。ただ、なかなか意識が低くなってきて今般、その区分所有法も改正していろいろやりやすくしましょうというような動きをしているのですが、結局、そのコミュニティーの問題というのは、結構言われていて、マンションごとにいろいろコミュニティー活動を進めようというふうにやっているのですが、なかなか聞いている限りだと、うまくいっている感じがしないです。

今回、その問題意識があって、コミュニティー形成のための管理業務に入れようみたいな話がありますが、具体的にどういうことをすると、そこにつながっていくのか。管理業務に入れるということは、お金がかかっていくわけですね。そうすると、そこに対して費用対効果というのはあるのでしょうか。

(大河原部長) 団地の自治会を活性化するというのではなくて、団地そのものを活性化する、要は、いきいきと暮らせる団地にする。健康団地というのはそういうイメージなので、団地でいろんなイベントをやって、みんなが参加して楽しんでもらい、県営住宅で生活していることが、楽しいことだというような、外に出てきて、皆さんとコミュニケーションが取れるというようなものを目指しているので、団地の自治会活動そのものを活発にしようということとはちょっと違います。

- (佐々木委員) ゴールはそこではなくて、楽しい団地を作りましょうみたいな感じですか。
- (大河原部長) 出てくる高齢者も出てこない高齢者もいますし、人と人とのつながりが無いとか、いろいろな方がいろいろな考え方がありますけれども、そういうコミュニティ自体の活性化というようなイメージで今、健康団地は進めています。
- (佐々木委員) 分かりました。ありがとうございます。
- (樋口委員) ちょっと疑問に思ったのですが、共益費のみを今回、県の方で徴収するという事で、ただそうすると自治会費は、今までどおり、自治会の方が、各戸訪問して徴収するということになると、結局、手間がかかるのは同じなのですね。
- (大河原部長) その辺が少し足りない面はあるのですが、ただ、自治会費自体まで我々が徴収することはできないので、その辺は悩ましいところですが、ただ、共益費として、要は街灯だとかエレベーターの動力の電気代とか水道代を支払うというのは当然、支払わないと止められますので、それは早急に、県の方で徴収して支払うというスキームを作ったのですが、自治会費自体の徴収は手を出していないですが、今後何かしらの考え方を持って、団地の自治会が担っているような、自治会活動に草刈りとかそういうものを含めて、どうやっていくかというのは考えないと、最終的にそこが問題になると思います。
- (樋口委員) 共益費は、団地に暮らしている限りは、最低限必要なものという意味合いですよ。
- (大江委員長) 自治会は解散も別にできますよね。武蔵小杉の自治会の話が新聞に出たりしましたが、もういいやとやめちゃうということもあるようです。ベースの自治会は解散できても、その管理自治会の方は解散できないという、二重構造の中にあるという感じでしょうか。
- (大河原部長) 何か入居者にお知らせとか伝えたいことがあると、団地の役員さん、団地自治会を通して回覧板なりで、県からのお知らせを回してもらっていたり、あとは、団地の住民の皆さん全員と話し合いはできないので、何か取組を進めたいときは団地の自治会の役員の方と話をし、団地に周知してもらって、意見集約してもらって、また調整したりというような役割をお願いしたりしていますので、団地の自治会がなくなると我々が一番困るかなと思いますし、活動が停滞するだけでも我々は困ってくるかと思えます。
- (田中委員) 自治会の立場で意見を言わせていただくと、自治会は行政からいろいろそういう住民の、いわゆる意見集約だとか、そういうものを求められて、例えば、バス停の移動だとか、ごみ置き場の問題だとか、本当は行政の課題というところを、住民調整を自治会に任せられるということについて、それは違うというのが、基本的に自治会が負担になってくることです。
- 本当は行政がやらなきゃいけない交通の問題だとか、ごみの問題だとか、それからその管理の問題というのは、本当は行政がちゃんとやっていくべきもので、自治会は、触れ合いだとか、美化活動だとか防災のときの助け合いをやっていったり、地域の活動を一緒につないでいったり、子どもから高齢者まで触れ合いを作ったり、そういうことをやるために集まっているものなので、あまり利用されてしまうと苦しい立場に置かれて、「最終的には自治会の役員が決めたでしょ。」と住民から言われます。
- 自治会とのつき合いは、やっぱり考えたほうがいいのかと思います。マンションの管理組合というものと自治会とは別です。管理費を納めて、その運営はやるけれど、地域自治会、町内会というのはまた違う、渾然一体となっているところだけど、分割するとこと

はいい案だと思います。

(大河原部長)　そうです。先ほど申し上げたとおり、古き良き時代の自治会にお願いしていたことが、もう令和の時代になっても、継続的に今やってもらっている。おっしゃるとおり、疑問に思っている入居者もいれば、私もちょっとやり過ぎなのではないかと思っているところもあるので、今回の指定管理とは別に、その自治会との在り方というのは、検討していかないといけない時期に来ているのかなとは思っています。

(城田副所長)　樋口委員が、先ほど自治会費は結局集めなくちゃいけないというのが変わらないという話があって、実際、おっしゃるとおりの部分があるのですが、団地によっては規模が大きくてその共益費を集めている金額が、かなり多額なものになったりするケースもありまして、そうするとその管理が県でやってくれれば、それに越したことはないという意見もあり、今回、県の方で共益費を集めるという事業を始めてみて、実際どういう状況になるのかというのを見ていく形になるのかなというところですよ。

(大江委員長)　現指定管理者がやっている電力小売り事業者を入れて電気代を安くして、それをその自治会費を低減させるために、使っていますというようなことが、かつては何か報告があったような記憶が若干あるのですけれども、そういう部分も、少し電気に関してはあるので、この指定管理者に移すことに意味があるかなと感じます。

(山崎副委員長)　視点の違う意見になるのですけれども、この地域割を検討されているのは、なるべく民間の事業者に参加していただきたいといった視点だと思うのですけれども、ヒアリングの結果を読むと、賃金水準スライドの話が出ています。かつては、割と安定的な社会だったので、地域割の方を重点的に検討されていたのではないかなと思うのですが、おそらく、今は、賃金水準スライドがないことの方が非常に重くのしかかっていると思います。次回も入札後の人件費などの上昇分は、指定管理者負担になるのですか。

(事務局)　人件費もこれだけ上がっている中で、課題だと考えていますので、基本的にはスライドができるように、制度の方も検討していくこととしています。

(事務局)　指定管理者制度自体を、行政管理課というところでやっていますので、そちらの方で今検討中と聞いております。やはり、今までですと、物価変動のリスクを、指定管理者の方に負っていただいたのですけれども、昨今の電気代や燃料費の高騰、人件費の高騰について、厳しいというのが庁内外からありまして、現在検討中とのことですよ。

(樋口委員)　私、実は顧問先に横浜市の施設の指定管理者があるのですが、年度末に近くなると、横浜市から人件費が上がったから、この分追加で支給ですと言って、それを職員に分配しないといけないのだけれど、どう分配したらいいのだろうかという御相談が来ます。だから、そういうふうなものが、神奈川県でもあるのですか。

(大河原部長)　今のところ、スライド自体がないです。

(樋口委員)　もう1つ伺いたかったのが、高齢化がすごく問題になっているという話で、若い世代に入居してもらうことについて、どういう手段を考えられているのかというのがちょっと疑問で、URで面白いなと思っているのが、無印とのコラボですとか、例えば、個人事業主のアトリエとして使うような取組があって、非常に何か柔軟にやっていて、面白いとされていて、それで若い人たちが来てくれるということを知ったことがあるのですけれども、そういうことを、指定管理者に裁量権というのがどこまであるのですか。

(大河原部長) 募集に関しては全部県の方で決めますので、指定管理者には、その裁量は基本的にはありません。ただ、県でも、若い若年世帯、子育て世帯の入居というのは促進していますので、子育て世帯向けの募集をするというのはあるのですが、戸数にすると圧倒的に足りないもので、募集をかけて、入ったとしても、団地全体から見ると微々たるものです。

逆に、ぽつんと若い世代が入ると、そこにいろいろなことが集中してしまうというデメリットも生じる可能性があります。

なかなか子育て世帯で募集をしても、戸数は少ないし、自治会からのいろいろなことを、やってもらうのもいけないと思うので、なかなかその辺も難しい状況になっています。

(大江委員長) ありがとうございます。そろそろ時間になって参りましたので、本日、様々な角度から御意見をいただきましてありがとうございました。事務局の方で、加えて作業を進めてくださると思います。それでは、連絡事項等をお願いします。

(事務局) 最後に事務連絡でございます。議事録につきましては、各委員の皆様にもメール等でお送りし、発言内容等につきまして、御確認いただいた後、公表したいと思っておりますので、御協力をよろしくお願いいたします。

また、第2回の委員会ですが、5月14日水曜日の午後に、団地の現地視察を行う予定です。皆様大変忙しいとは存じますが、視察団地等の詳細については、改めて御連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

事務局からは以上です。本日は長時間にわたり貴重な御意見をいただきまして、ありがとうございました。