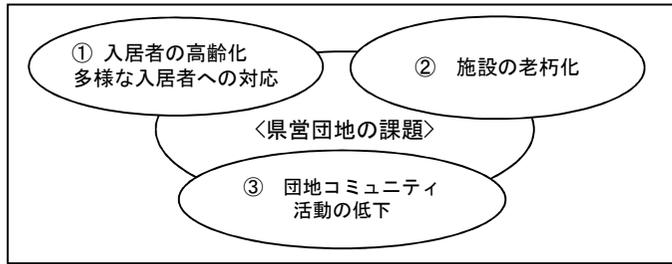


次期指定管理に向けた論点整理・考え方

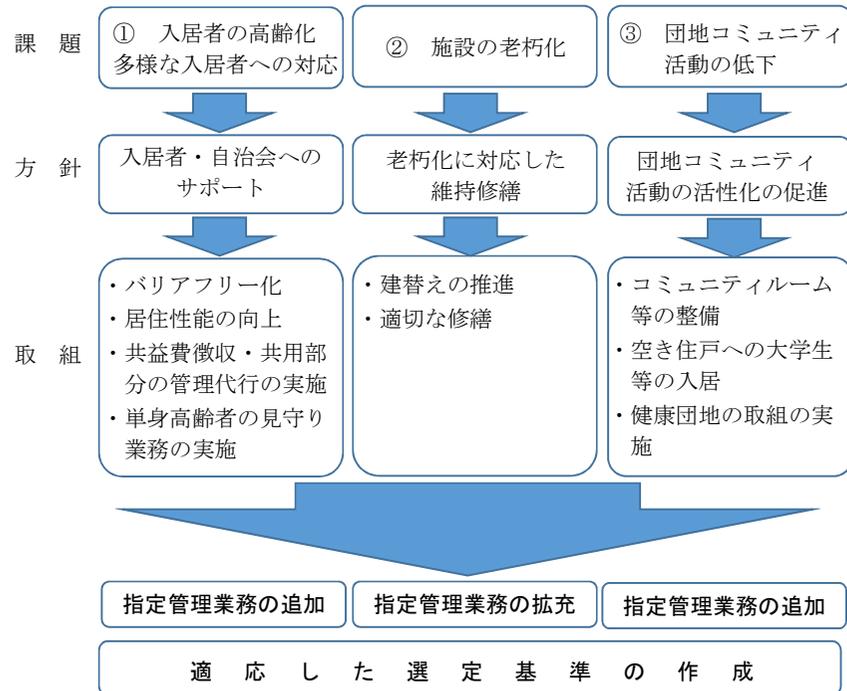
1 県営団地の課題

＜県営団地が抱えている3つの大きな課題＞



- ① 県営団地は住宅セーフティーネットという福祉的施設の役割も果たしており、年々増加している65歳以上の高齢者や多様な入居者（障がい者世帯・外国人世帯・生活保護世帯等）への対応が課題となっている。
- ② 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いる。指定管理業務として定めている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る。
- ③ 入居者の減少や高齢化の進行による自治会活動の担い手不足などから、団地コミュニティ活動の低下が顕著になっている。

2 次期指定管理に向けた論点整理



3 次期指定管理に向けた考え方

(1) 指定管理業務の追加・拡充

課題に対応する取組について、指定管理業務を追加・拡充する。

課題	取組	役割	
		県	指定管理者
① 入居者の高齢化 多様な入居者への対応	バリアフリー化の推進	○	
	居住性能の向上	○	
	共益費徴収・共用部分の管理		☆
	単身高齢者の見守り業務		☆
② 施設の老朽化	建替えの推進	○	
	適切な修繕		◎
③ 団地コミュニティ 活動の低下	コミュニティルーム等の整備	○	
	空き住戸への大学生等の入居	○	
	健康団地の取組	◎	☆

○：実施 ◎：拡充 ☆：業務追加

(2) 適応した選定基準の作成

(1)の指定管理業務の追加・拡充に対応するため、今後の選定基準の作成にあたって、重視する視点を次のとおりとする。

課題	重視する視点
① 入居者の高齢化 多様な入居者への対応	入居者や自治会に対する支援 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
② 施設の老朽化	老朽化が進む県営団地の特性や課題を踏まえた維持管理の対応方針・体制
	大規模災害時や緊急時（漏水、エレベーター事故等）における、県営団地の安全確保体制の充実
	維持修繕業務等における地域事業者との協力体制の確立 維持修繕を円滑に遂行できる職員配置や体制の構築
③ 団地コミュニティ活動の低下	団地コミュニティ活動の活性化のための地域に根差した活動や自主事業

#### 4 その他

##### (1) 指定期間

「指定管理者制度の運用に関する指針」(参考資料3)に基づき5年間とする。

##### (2) 選定基準の点数配分の見直し

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図られている状況にあるため、令和3年度から、次のとおり選定基準と配点の見直しが行われた。

- サービス向上 55点(前回配点は50点)
- 管理経費の節減等 20点(前回配点は25点)
- 団体の業務遂行能力 25点

大項目	中項目	配点	
		見直し前	見直し後
I サービスの向上	指定管理業務実施にあたっての考え方、運営方針等	50	55
	施設の維持管理		
	利用促進のための取組、利用者への対応		
	事故防止等安全管理		
	地域と連携した魅力ある施設づくり	県行政管理課による見直し	
II 管理経費の節減等	節減努力等	25	20
III 団体の業務遂行能力	人的な能力、執行体制	25	25
	財政的な能力		
	コンプライアンス、社会貢献		
	事故・不祥事への対応、個人情報保護		
	これまでの実績		
「指定管理者制度の運用に関する指針」で定められている事項		100	100

##### (3) 軽微な修正

- ・収入申告に係る個人番号登録業務の追加
- ・仕様書への一定規模の県費のみで行う維持修繕業務における工事発注方式の明記
- ・仕様書への災害等が発生した場合の一時入居者への物品等の提供の明記 など

## 追加する指定管理業務

## 1 共益費徴収・共用部分の管理

〈共 益 費〉 共用部分の電気・ガス・水道料金や、排水管清掃、低中木草刈り等の共用部分の管理に係る管理費用のこと。

〈徴 収 方 法〉 共益費は入居者が共同で利用する施設の維持管理等に要する費用のため、基本的には団地の自治会が集めて管理している。

〈共用部分管理方法〉 自治会が集めた共益費をもとに、自治会が業者に発注したり、住民の有志で管理するなどしている。

生活困窮者の増加！ 自治会役員の高齢化！ 自治会の担い手不足！

自治会や住民による共益費徴収・共用部分の管理が困難に  
〈自治会・住民からの要望〉

- ・自治会だけでは、高齢化・担い手不足で共益費徴収が難しい。
- ・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。

## これまで実施済みの対応

希望する団地について光熱水費の県徴収を開始

- ・令和6年度に県内200団地自治会に県から制度案内を開始
- ・団地内で入居世帯の3/4以上の賛成が得られた場合、令和7年7月から県による光熱水費の徴収を開始（令和7年度は7団地）

## 次期指定管理による対応

- ・共用部分代行管理及びその費用や共益費の徴収・支払い業務について、指定管理業務に追加する。
- ・具体的には、指定管理者が共用部分の代行管理メニュー（排水管清掃や草刈り等）を提示し、自治会が希望するものについて、指定管理者が代行管理するような仕組みを追加する方向で検討。

## 2 単身高齢者の見守り業務

県営団地では、単身高齢者世帯が増加しており、入居者の孤独死や、それに伴う事故住宅の原状回復に係る費用の増加が課題となっている。

- ・各団地自治会と指定管理者が協力し、団地内のコミュニティ形成を図っているものの、単身高齢者世帯は、地域等とのつながりに不安を抱えていることが多いと考えられる。
- ・現指定管理者は自主事業により、利用希望者に対して安否確認サービスを行っているが、業務仕様書に記載はなく、安定的なサービスの供給ができない状況である。

## 次期指定管理による対応

- ・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、指定管理業務に追加する。
- ・見守りを行う社会福祉法人等に空き住戸を貸し出すために、空き住戸の更なる整備を行う。

## 3 健康団地の取組

- ・入居者の高齢化等により、コミュニティ活動が低下している。
- ・現指定管理者においては、民間事業者独自の視点に基づく自主事業を展開しているが、自主事業であり、取組は一部に留まっている。
- ・自主事業であり、次期指定管理において、事業実施が担保されていない。

## 次期指定管理による対応

- ・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について、指定管理業務に追加する。