

令和 7 年度

第 3 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 5 月 21 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) 皆様お揃いですので、ただいまから第3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。

先週の県営千丸台団地での現地視察に引き続き、お忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。

本日の配付資料は次第に記載の資料一覧のとおり、資料1から資料7—1までと参考資料となっております。資料の過不足等ございましたら、随時事務局までお声掛けください。また、今回は資料の事前送付が電子メールのみとなってしまう、大変申し訳ございませんでした。

それでは、議事及び進行につきましては、委員長にお願いしたいと思います。委員長、よろしくお願いします。

(大江委員長) それでは早速、第3回の委員会を始めたいと思います。

はじめに、当委員会については公開とし、傍聴を希望する者がある場合には当委員会の傍聴を認めることとしておりますが、本日、傍聴希望者はいらっしゃいますでしょうか。

(事務局) 傍聴希望者はおりません。

(大江委員長) 分かりました。それでは、議事に進みたいと思います。

議題は次第にあるとおり、1つでございますが、細かく2つに分かれておりまして、全体としては、県営住宅における次期指定管理者の募集条件等についてでございます。

それぞれ別々に御説明していただいて意見交換をしたいと考えております。まず、県営住宅の現状等及び指定管理業務の追加についてから進めたいと思います。資料の説明をよろしくお願いします。

(事務局) それでは、県営住宅の現状等及び次期指定管理業務の追加について、資料1から6及び参考資料により説明をさせていただきます。

(資料1について)

資料1の「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での意見要旨について」を御覧ください。先月、4月16日に開催しました第1回委員会では、県営住宅における次期指定管理の募集条件等についてを主な議題として、御意見を頂きました。こちらの資料では、第1回の意見要旨を整理させていただきました。

委員の皆様から頂いた主な意見としまして、まず、県営住宅の現状等については、「県営住宅への応募者の倍率が10年前と比べて激減しているが、何か背景的なものがあるのか。」や「今後いろいろな項目を検討するに当たって、満足度調査の内容を知りたい。」がありました。

次に、指定管理業務の追加については、「共用部分の管理についての代行管理は非常に賛成である。」や「老朽化している団地が多いが、指定管理者に求める老朽化への対応について、結構ハードルが高いことを求めているという感触を受けた。」や「指定管理者が修繕を発注するときの価格の適切性などについて、モニタリングしているのか。」という御意見を頂きました。

続いて、地域割については、「現在4地域で分けているにも関わらず、結局は1つの事業者がやっているのでは、何個も分ける必要はないのではないか。」や、「広域になると、管理

が大変であり、民間事業者の参画機会を考えると、ある程度区切って公募するのが正しいやり方であると思う。」、「老朽化している団地が集中している地域などはあるのか。」、「指定管理者を選定するときの事業者からのプレゼンについて、事業者ごとに説明してもらうなど、簡素化するやり方もある。」という御意見を頂きました。

(資料2について)

これら頂いた御意見に対して、資料2以降で御説明させていただきます。

資料2を御覧ください。「県営住宅への応募者の倍率が10年前と比べて激減しているが、何か背景的なものがあるのか。」という御意見がありましたが、資料2の「1 県営住宅の応募者数・応募倍率の減少について」のとおり、県営住宅の応募者数、応募倍率は、平成26年度から平成30年度にかけて大きく減少していますが、全国でも同じ傾向が見られます。抽選により入居決定する定期募集における、応募者数・応募倍率の推移を見ますと、グラフには記載していませんが、平成12年度以降はおおむね10倍前後でしたが、グラフにあるとおり、平成26年度以降減少し、最近は3倍～4倍程度で推移しております。

その下に、全国の公営住宅の応募倍率の推移のグラフがあります。こちらは昨年6月の国土交通省の資料になりますが、グラフを見ていただきますと、赤い線が全国の倍率になりますが、赤い四角で囲った部分のとおり、全国でも、応募倍率は平成26年度から30年度に大きく減少して、大体5.8倍から3.6倍ということになっています。このように、全国でも、本県と同じような応募倍率になっているという状況でございます。

資料の右側の「※ 個々の団地の応募倍率について」を御説明しますと、昨年11月の定期募集では、築浅で立地のよい一般世帯向け住宅や、高齢者など特定単身向けの住宅では応募倍率が高かった一方、応募者がなかった住宅があるなど、団地により応募倍率に差が見られました。

いくつか例を示していますが、万騎が原ハイムや京町グリーンハイム、サンハイツ古市場等は、比較的駅から近くて、立地も良く、また大体1994年から新しいものだと2021年築ということで、57倍から36倍ということでかなり高い倍率になっております。また、高齢者など、単身世帯向け住宅では募集戸数が20団地で合計22戸でしたが、応募者数は793人いまして、倍率にして36倍となっております。なお、11月の定期募集は800戸ありましたが、85戸で応募がなく、1割強応募がない部屋があるという状況になっております。

「2 応募者数・応募倍率の減少に対する県の対応について」です。定期募集と異なり先着順に入居決定する常時募集は通年募集していますが、空き家の増加や、定期募集の応募倍率低下を受けて、平成30年度以降、常時募集の戸数を拡大しております。グラフでは、平成30年度以降、応募者数は増加していますが、募集戸数も増やしているため、応募倍率では表のとおり、平成30年度以降は、1倍を切って、0.3倍から0.6倍ぐらいになっている状況になります。

次に、入居資格要件の見直しについて、県営住宅はもともと世帯向けの住宅であり、単身の方については60歳以上の方について入居を認めていましたが、60歳未満の単身の方も入居申し込みができるよう、令和2年11月の定期募集から見直すとともに、介護や育児、仕事のために、また他県から本県に転居したい方も申し込めるように、県内6か月以上の居住

が必要だった要件を令和2年10月に廃止しております。公営住宅のある自治体に居住していることを要件にしているところは、現在も多いですが、本県では、令和2年10月に居住要件を廃止しているので、令和2年度以降、表にありますとおり、県外からの応募者数が年々増加しており、令和5年の県外からの応募者数は228人で、定期募集の応募者に占める県外応募者数の割合は3.7%となっております。

(資料3について)

続きまして、資料3を御覧ください。こちらにつきましては満足度調査の結果になります。満足度調査の概要ですが、令和4年度と5年度に、指定管理者が、県内団地内で組織される自治会に対して郵送で実施したのになります。調査対象自治会数は、令和4年度は248自治会、令和5年度は244自治会に実施しております。回収率としましては、令和4年度は90%以上でしたが、令和5年度は70%から80%になっております。実施根拠については資料記載のとおりです。

満足度調査の結果について、地域ごとにグラフ等で示したのになりまして、設問につきましては問1から問9までございます。「問1 修繕や要望・苦情、各種申請などで指定管理者に相談・依頼をされましたか？」ということについて、相談依頼をしたという回答が90%以上となっております。「問2 その際の対応いかがでしたか？」ということについては、「大変良い」、「良い」の割合が高く、特に横須賀三浦地域では高くなっております。問3も、「大変良い」、「良い」の割合が高いですが、川崎地域の令和5年度については「悪い」が多くなっている状況になっております。

問4も、「大変良い」、「良い」の割合が高くなっています。「問5 指定管理者の自治会活動への協力についての印象は？」ということについて、こちらも「大変良い」、「良い」の割合が高く、特に横須賀三浦地域では高くなっております。「問6 以上を踏まえて指定管理者の管理について全体的な印象をお聞かせください。」ということで、こちらは第1回の資料5で、モニタリング評価結果の満足度調査の数値として示したのになりまして、「大変良い」、「良い」の割合が高く、特に、横須賀三浦地域が高くなっております。

「問7 昨年と比べて管理面で変わりましたか？また、問2から問7のうち①「大変良い」もしくは④「大変悪い」を選ばれたものについて、よろしければ、回答理由を聞かせてください。」ということで、こちらは一部記述式になっております。管理面について変わったかどうかにつきましては「良くなった」と「変わらない」の割合が高くなっております。回答理由としまして、地域ごとに主なものを記載させていただきましたが、良い点は白丸、悪い点は黒丸としています。横浜等地域では良い点としては、「A団地、B団地、C団地と指定管理者4者の情報交換、共通事案の協議会を主催していただき、有意義な時間が持てました。」というような御意見がありました。一方、悪い点としては、「人の異動が早すぎて業務の継承がスムーズに進んでいない気がする。」というような回答も寄せられております。

「問8 指定管理者に対するご意見・ご要望ありますか。」ということでこちらも記述式になります。良い点としては、相模原等地域の「電話で要望を話すところらの意見を聞き入れて現場の確認も来ていただいて対応してもらっているので、とても助かっています。」や横須賀三浦地域の「センター長と技術チームに相談するとすぐ返事を頂けて対処してくだ

さるので信頼ができる。特にセンター長には自治会運営の相談まで聞いていただき、参考になる話をしていただいている。」というような回答がある一方、悪い点としては、相模原等地域の「社員の質がよくない人がいる。」や、横須賀三浦地域の「台風・地震等があった場合は連絡がほしい。自治会でも被害の確認をしている。」という回答をいただいています。

指定管理の対応とは違う設問になりますが、「問9 お住まいの住宅の建物や駐車場などの施設についての満足度は？」について、「良い」の割合が高いですが、指定管理者に関するほかの問に比べると「悪い」の割合も高くなっている状況になっております。

資料3については以上でございます。

(資料4について)

資料4を御覧ください。県営住宅の修繕工事は、指定管理者が行っており、指定管理者は、各修繕について、工法の検討、見積り、発注及び代金の支払まで一切を行い、その経費の執行状況について、毎月、県に報告を行っています。

修繕工事にはいくつか種類がありますが、計画修繕は、経年的な消耗劣化に伴う危険防止や設備の保持を考慮して、年次計画により行う修繕で、例えば、屋上防水、外壁改修、鉄部塗装、設備改修などがございます。

特殊修繕は、法令に基づき義務的に実施する工事、例えば、火災報知機の設置など、また、管理上必要とされる修繕、例えば、高齢化で体が不自由になったために住戸内に手すりをつけたり、スロープ化したりというバリアフリー工事などになります。

緊急修繕は、例えば、配管が傷んで水が漏れた場合など、緊急対応を要する修繕です。その他としまして、募集計画等に基づき行う空家修繕や、建替えの仮移転に伴う建替修繕などもございます。

このような修繕がありますが、令和4～6年度の計画修繕と緊急修繕の実績について、地域ごとに示させていただいております。計画修繕については令和4年～6年度まで4地域で延べ118棟を行っております。緊急修繕件数については、30,806件実施している状況になります。

次に、修繕工事の発注方法でございます。屋上防水や外壁改修など、国費、国庫補助金を充当する工事につきましては、仕様書に基づいて条件つき一般競争入札により発注を行っています。一方、県費のみを財源とする工事につきましては、費用が50万円を超えるものについては、仕様書に基づいて事前に県と協議が必要になりますが、条件付き一般競争入札による発注までは求めておりません。そこで、次期指定管理では、発注の透明性を確保するため、県費のみを財源とする工事についても、一定金額以上のものについては、条件付き一般競争入札による発注を行うように、改めたいと考えております。

資料4の説明は以上になります。

(資料5について)

資料5を御覧ください。

これまでのプレゼン方法ですが、これまでは地域ごとにプレゼンを行っており、事業者が複数地域に応募した場合には、共通部分についても毎回、事業者から説明をしていただく方

法を採っておりました。そのため、委員・事業者の双方に負担がかかっておりました。

今後のプレゼン方法についてですが、今後は、事業者ごとにプレゼンをすることとし、事業者が複数地域に応募する場合には、事業者から共通部分を説明していただいた後に、各地域の特有部分をそれぞれ説明していただく方法とすることで、効率化を図りたいと考えております。

資料5の説明については以上になります。

(資料6について)

資料6を御覧ください。

「共益費の徴収及び共用部分の管理について」です。

現状としましては、前回、千丸台団地の現地視察に行ってくださいましたが、県営住宅では、階段や集会所などの共用部分の電気代、水道代等について、入居者が共益費として負担しており、各団地の自治会役員などが定期的に各住戸を訪問して徴収しております。

また、草刈りや清掃など、共用部分の管理の一部について、入居者自らが実施しております。このような現状に対しての課題として、入居者の高齢化などを理由に、自治会役員の成り手が不足しており、共益費の徴収が難しくなっている団地があります。

また、共益費の徴収だけでなく、清掃や草刈りなども入居者による実施が困難になってきている団地もあります。

そこで対応ですが、共益費のうち、電気代、水道代等の光熱水費について、団地内で3/4以上の賛成が得られた場合、令和7年7月から県による徴収を開始することとしています。

「2 次期指定管理業務への追加」です。まず、現在、県が実施している共益費のうちの光熱水費の徴収に係る団地からの相談対応や申請受付などにつきまして、指定管理業務として追加する方向で検討したいと考えております。

次に、「共用部分の代行管理について」は、共用部分の清掃や草刈りなどについて、その費用を共益費として県が徴収し、指定管理者が代行管理する方向で検討したいと考えております。共用部分の代行管理メニューについては、現在、共益費の代行を実施している東京都や横浜市と同様、共用部分の清掃、配水管の清掃、中低木のせん定・草刈り等、照明の交換、不法投棄物の処分などを考えているところでございます。

資料6の説明については以上になります。

(参考資料について)

第1回モニタリング委員会の資料6を参考資料としていますので、そちらを御覧ください。

「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」ということで、「① 入居者の高齢化 多様な入居者への対応」という中で、共益費の徴収・共用部分の管理について、指定管理者のところに星印がありますが、こちらについて指定管理業務の追加・拡充をしたいと考えております。また、単身高齢者の見守り業務についても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」については、先日の千丸台団地の現地調査では、コ

コミュニティカフェの取組を御覧いただくことができませんでしたが、このようなコミュニティ活性化などの健康団地の取組についても指定管理者の業務として追加したいと考えております。

「② 施設の老朽化」に関しては、適切な修繕ということで、指定管理者のところに二重丸としており、今も実施していただいています、こちらについて拡充をしていきたいと考えております。

次に、これらの指定管理業務の追加・拡充に対応するために、今後の選定基準の作成に当たって、重視する視点を次のとおりとしたいと考えております。まず、「① 入居者の高齢化 多様な入居者への対応」については、入居者や自治会に対する支援など、「② 施設の老朽化」に対しては、維持修繕を円滑に遂行できる職員配置や体制の構築など、「③ 団地コミュニティ活動の低下」については、団地コミュニティ活動の活性化のために地域に根差した活動や自主事業としたいと考えています。

このように、次期指定管理者の募集に向けて、指定管理者の業務の追加・拡充を県として考えておりまして、それに対応するために、御説明したような選定基準を作成することを考えております。

説明については以上になります。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。まず前回の御質問や御意見に対する回答の趣旨の資料があります。また、第1回モニタリング委員会の資料6である参考資料ですが、これが結構重要で、次の指定管理業務の中に新たに加えていくものとしてこういうものを考えているという説明で、管理業務の範囲を変更することに関しての御意見を賜りたいということが含まれています。まず、前回御質問していただいた点について回答がありますが、疑問点が解消されたかどうか、御発言していただければと思います。いかがでしょうか。

(田中委員) 入居者の資格要件の見直しで、60歳未満の単身の方も申し込めるようになったということで、その効果が表れているのですか。他県からの応募者については記載されていますが、この60歳未満の単身の方のニーズを、大ざっぱなことではよいのですが、どれぐらいの年齢層かなどを教えてください。

(事務局) 令和2年以降から60歳未満の方で特定の資格のない方を募集しまして、令和2年度につきましては応募者数が80名でしたが、令和3年度につきましては209名、令和4年度に177名、令和5年度は289名となっております。ただ、60歳未満の単身の方に、特定の資格を要件とせずに募集する部屋は、エレベーターがない団地の4階、5階など余り人気のないところになっているので、大体、募集戸数が100戸から200戸なのですが、応募する方も200人程度となっています。令和5年度は、289名で、倍率が1倍以上になっているところです。

(田中委員) 困窮している若い層の方もいらっしゃるの、非常に良い対応だと思いました。

(事務局) ありがとうございます。

(大江委員長) ほかの市営住宅の入居者募集に長年関わってきたのですが、当たっても、希望したところでないので入らないという選択をする方が結構いらっしゃいます。県営住宅の場合には、募集戸数800戸に対して応募者がなかったのは、85戸ということでそこは空いたままということなのですが、それ以外に、当たっても入らずに空き室となっているのはどれぐらいありますか。

- (大河原部長) 県の場合、大江委員長がおっしゃるとおり、内覧の後、キャンセルされる方が一定数いらっしゃいます。それなりの件数があつたと思いますが、それが多くなったので、キャンセル待ちの取組を行っています。上位の人がキャンセルしたら次の方というようなやり方で入居を促しています。それでも、キャンセルで空き住戸になってしまうことはあつたと思います。
- (羽太所長) 設備が古い、団地が山の上にあり移動が大変、実際行ってみたら想像と違った、市営住宅の方に当選したので、市営住宅の方に行きますなどという人が一定数います。
- (大河原部長) 実際のところは、入居募集している空き家は、修繕しないまま募集をかけて、入居が決定した段階で修繕して入っていただくので、内覧する段階では、ボロボロの状況で見ただくので、それで辞退されるという方が多いということもあります。
- (櫻山委員) 事前に募集するときは、住戸内を見ていない状態で、当たってから住戸内を見る形ですか。
- (大河原部長) 募集のしおりに団地名、部屋の広さ、浴槽の有無などの情報は出しています。大体の間取りは標準プランで、間取り図は出しているのですが、実際の部屋は当選した後に見ていただきます。
- (櫻山委員) 募集のしおりに空いている部屋の写真を掲載していないのですか。
- (大河原部長) 空き家でリフォームした後に、募集をかけると、一定期間空いてしまい、その間に、カビの発生などの不具合が生じてしまうため、再度リフォームしなくてはいけないということがあつたりするので、今は募集をかけて入居者が決まった後に、リフォームをかけています。入居時期は事前にお知らせしているのですが、それでも辞退される方はいらっしゃいます。
- (樋口委員) そこが気になったのですが、民間の賃貸住宅は似たような住戸の写真を載せて、「ほかの住居の写真です。」などと言添えています。それだけでもイメージが沸くと思います。
- (大河原部長) 3DK、2DKと同じ間取りが多いので、リフォームした後の写真を撮っておき、間取りと合わせて掲載するのは、おっしゃるとおり、良い方法だと思いますので、参考にさせていただきたいと思います。
- (櫻山委員) 決まってから、自分の好きなようにリフォームできるとも言えるということですか。
- (大河原部長) 基本的には、内部を改装する場合は、事前に届出を出して承認されれば、大丈夫ですが、原状回復は退去するときにする必要がありますので、そのような前提でやっていただくことは可能だと思います。
- (櫻山委員) 例えば、壁紙も好きな模様にするなど自分ではできないのですか。
- (大河原部長) できます。それも内装の届出が必要だったと思います。
- (櫻山委員) そのような意味では、何もされてない状況の方が良いということですね。
- (大河原部長) 民間賃貸では、DIYで自ら綺麗にするというところもありますので、公営住宅の昔からのやり方は、考えていく時期なのかもしれないです。原状回復を求めているということは、今の御時世にはどうなのかという面はあると思います。
- (櫻山委員) 見たときには古いままで募集しているので、そのままだと思うのですが、例えば、自分で何か好きな壁紙を貼ってよいとか、お風呂とかも多少は好きなものを選んでよいとかがあれば、良いと思います。
- (大河原部長) 浴槽は住宅の建設年代によって、ユニットバスがあるものや風呂釜をつける必要がある

タイプがあります。原則、風呂釜や浴槽などは入居者の方が入れていただく形になっているので、お風呂の色などを変えていただくのは可能です。

(大江委員長) 前回、千丸台団地で見たとおりですね。古い部屋だと、設備がかなり違う状況でした。

(櫻山委員) 分かりました。

(樋口委員) 新しく指定管理者がやるべき項目が拡充されたり、増えたりするということで、それだけ県が指定管理者の方に渡すお金も増えると同時に、共益費も上がると思うのですが、どうなのでしょう。

(大河原部長) 今、団地自治会によって共益費は自治会ごとで算定してもらって集めていただいている形を採っていますが、草刈りを自治会から業者をお願いしているのはそれほどないと思います。草刈りなどは、団地自治会が中心になって、入居者の方がやっている状況になると思うので、今の共益費には草刈り代が入っていません。それを、代行管理で指定管理者にやっていただくとなると、当然その分増えると思います。これから、共益費の県徴収が始まりますが、事務手数料が必要になってしまいます。今、県では1人当たり月100円の事務費を上乗せして、事務費用として上乗せしていただいているのですが、月100円、年間1,200円でも厳しいという世帯があるので、草刈り等を代行することによって、どれくらいか分かりませんが、月200円や300円を徴収するとなると、共益費を払えないから自分たちでやろうという意見も中には出てくるのではないかと思います。県営住宅は、低額所得者の住宅で、費用負担は様々な面で難しい面があると思うので、自治会の状況などを確認しながら進めていかざるを得ないと思っています。制度を作っても、やってもらうようなスキームにならないと意味がないと思います。

(樋口委員) 共益費を上げるというよりも、指定管理料を上乗せして払ってやってもらうということですか。

(大江委員長) 健康団地の部分に関して、加えていくという話と共益費の徴収を代行する話は別でございますので、分けて質疑をした方が良いと思うのですが、今の説明では、共益費は、基本的に共用部分の照明の電気代や、集会所のトイレや台所の水道代などの費用を全体で負担していくのです。それは、住棟によって、その電気代などが違うので、その集めている共益費はその住棟ごとに違っているのが現状ですか。

(大河原部長) 住棟ごとに算定してもらっていて、エレベーターがある住棟とない住棟も、電気代が違いますので、その辺を区分しながら、共益費を算定している形になります。

(大江委員長) 算定するのも自治会の役割ですか。

(大河原部長) 算定は県で行っています。

(辻本部長) 県で、過去の電気代や水道代の領収書を見て算定しています。また、棟ごとに、事情が違う団地もあります。一緒の団地もあるのですが、団地によってエレベーターが付いていたり、付いていなかったりします。

(大江委員長) その電気代も、住棟の中だと、照明の配置が違う場合があると思います。住棟によって、それも個別に行うのですか。

(大河原部長) 基本的には住棟単位です。問題は外灯が住棟単位になっていないので、それを住棟ごとで按分するなどの非常に細かい作業を県の担当者が行って、共益費1世帯当たりの金額を算定した上で、自治会に話をして、了解の下で頂いているという形になります。

(大江委員長) 自治会で集めたお金は誰に渡すのですか。

(大河原部長) 県徴収の場合は、現金ではなくて、県に振り込みという形です。現在、自治会で集めたお金は、自治会管理の銀行の口座に入っていると思います。電気代はそこから払われます。住棟ごとに、その共用部分の電気メーターがあるので、その請求が自治会に来て、自治会が払っています。

外灯の電気代をどうするのかということは、団地ごとで取決めがあって、住棟ごとに按分していると思います。

(田中委員) 前年度実績で計算して、定額で年間1回徴収するのですか、それとも毎月徴収するのですか。

(大河原部長) 毎月です。

(大江委員長) 集会所にかかる費用は、その住棟単位に集めたものの中から、自治会全体の口座に対して振り込むのですか。

(辻本部長) 集会所については全員が使うという想定の下で、みんなで按分して出しあっています。

(大江委員長) 具体的なお金のやりとりに関しては、住棟ごとで管理しているお金の中から、自治会の会計の中にお金を渡すというようにして、集会所の費用については、実際のお金のやりとりがあるという理解でよいのですか。

(羽太所長) 前回行った千丸台団地はそのような傾向がかなり強かったのですが、自治会で全部まとめてその支払いをしている例もございます。

(大江委員長) 電気メーターが住棟ごとについていて、その住棟の会計の者が払うとおっしゃっていたと思うのですが、そのように払っているとなると、住棟の中から集会所の費用については、その自治会に対してお金を渡さなくてはいけなくなりますね。

(羽太所長) 団地ごとで様々なパターンがあるようで、それに合わせて制度をどのように作っていくのが非常に大変だと思います。

(大江委員長) そのような状況について、今後良くなるという可能性が余りないと考えると、簡素化して、普通の民間賃貸住宅と同じように家賃と一緒に共益費も振り込んでしまうようにして、共益費を平準化して、徴収コストを下げる方が、合理的なような気がするのですが、そのような方向に改善していくのは、これから行おうとしている中に含まれているのですか。

(大河原部長) 現段階で、そこまでの踏み込んだ考えはありません。

大江委員長がおっしゃるとおり、民間賃貸住宅と同じように家賃と共益費をセットで徴収して、県が支払うということが一番入居者にとっても簡単かもしれませんが、先ほど申し上げたとおり、入居者によっては、100円や200円が非常に大きなお金という方もいらっしゃるので、県徴収に関する共益費の算定を精査しているのは、そこを様々な方に指摘されているためです。

家賃は公営住宅の家賃なので、県の徴収ですが、共益費は、入居者の方のお金を一時的に預かって、県が支払うという形になりますので、あくまで県のお金ではないです。余分に県がもらって、管理しておくということ自体に問題がないか、非常に難しい問題であり、年度ごとで精算をしなければいけないなどもありますので、民間賃貸住宅のようにはいかないです。

共益費の考え方を整理し、入居者の方に伝えて、了解を頂くということと、集めた共益費

の管理を県としてどうしていくのかの議論は、当然していかなければいけないと思っています。

(大江委員長) 指定管理者に任せるという選択はないのですか。

(大河原部長) 指定管理者もやりたがらないのは、支払いの遅延や滞納が発生するリスクが高いためです。それを恐れて、今回の試行的な共益費の徴収でも、指定管理者からはお断りされているのが現状です。

(櫻山委員) 民間賃貸住宅でも滞納は発生するので、県営住宅のようなところであると、より一層滞納が発生しやすくなると思うのですが、毎月払うとより滞納が発生しやすくなると思うのですが、1年に1回だと駄目なのですか。

(大河原部長) 1年に1回もそれなりのお金になってしまうので、なかなか厳しいと思います。

(櫻山委員) 振込手数料は1回で済むと思います。

(大河原部長) 家賃を滞納されているのは一部の方なのですが、それが積もると滞納額が大きくなってしまいます。

(事務局) 補足させていただきますと、もともと公営住宅法で、入居者から家賃と敷金以外は徴収してはならないとなっていたので、全国的に家賃は徴収し、共益費は入居者自らが集めて払うような形になっていたのですが、そのような中で、高齢化でだんだん共益費の徴収が難しくなってきました。

そこで、自治体から国に確認したところ、共益費については、この公営住宅法で徴収を禁止している家賃や敷金以外の金銭には当たらないということで、条例等で定めれば、自治体で共益費を徴収することができるという見解が示されたので、東京都などで自治体による共益費の徴収が始まっているところです。

実際、現行の制度では、入居者の一定以上の同意を得た上で申請して、それで自治体による共益費徴収に移行するという形をとっており、民間賃貸住宅と同じようにすべての公営住宅で家賃と共益費をセットで支払ってもらうことは難しい状況にあります。

(樋口委員) 私の共益費の考え方が違っていたと思って、聞いていたのですが、民間賃貸住宅であれば、共益費に共用部分の清掃などが全部含まれているという考え方でしたが、資料6を見ると、共益費は光熱水費のことなのですね。

(大河原部長) それは、団地自治会によって違うと思いますが、電気代が、仮に1人当たり500円とすると、共益費として1,000円で徴収しているという自治会もあると思うので、残りの500円を自治会活動に使っているということも中にはあると思います。

(樋口委員) 例えば、千丸台団地だと集めていた自治会費で、業者に草刈りを依頼していたものを、指定管理者に代行するような形に変えていこうとすると、入居者にとって、自治会費で今まで負担していた部分がなくなっていくということなのでしょうか。

(大河原部長) 草刈り代を自治会費として徴収していたものを、今度は共益費として徴収し、指定管理業務の中に加え、指定管理者に代行させるイメージです。自治会が業者に依頼していたものを、指定管理者にやってもらうということになります。

(大江委員長) 全体を計画的に行うので、結果的にコストを下げるということが背景にあります。

(大河原部長) 団地自治会が集めるべき共益費を県が集めて、その集めたお金で、指定管理者が管理代行

して、草刈りなどの委託を出すというイメージです。

(樋口委員) 今までの共益費という概念と管理代行の自治会費として集めていたものを合わせて、共益費を集めるという形なのですね。

(大江委員長) 前回、話題に出した横浜市は、住宅管理運営委員会というものを自治会ベースで作ってもらって、その団地の管理に関する部分を自治会活動とは切り離しています。実態的には、一緒なのですが、ただその費用とやることの関係は明確にしています。ところが、自治会という既存の組織に対して、県営団地の場合には、管理の仕事をやることを前提にすると、自治会費を集めるときに、これ純粋な自治会活動費と、団地の管理運営に関する費用が一緒になってしまっていると同時に、役員は非常に負担が大きくなってしまいます。

かつての公営住宅の制度が始まったときに、地域の中に存在していると認識した自治会の実態が、だんだんと中身がなくなっている中で、管理の仕事をしてもらう前提で行っているのです、様々な矛盾が起きている状況なのだと思います。

今後、自治会ありきでやっていくのか、かつての自治会はもうないと考えて、すぐには対応できないかもしれませんが、これから数年ぐらいかけて、その仕組みを大きく変えていくのが考えどころです。今後もこの体制を維持することは難しいかと思いますが。

(大河原部長) 大江委員長のおっしゃるとおり、現状のままでは、いつか破綻するのは目に見えていると思います。何かを変えていかなければいけないのですが、その際に、公営住宅法や神奈川県県営住宅条例などで様々なものを縛っているのです、法律については、国に近隣自治体と一緒に要望をしていき、条例は現状に合わせたような形に変えていかざるを得ないです。例えば、共益費の管理は入居者がやるべきものという条例になっていますので、共益費を県が負担するということは、条例違反になってしまいます。根本的なことを考えて、変わっていかないといけないので、とても大きな話になります。今すぐには変えられないのですが、これは継続的に議論して、少しずつでも変えていくべきことだと認識しております。

(大江委員長) 住宅公団法は昭和 30 年制定で、その当時は、既に公営住宅はあったと思います。その管理の仕方について、住宅公団は公営住宅とは違う管理の仕方を最初から考えて、仕組みを作ったのですか。

(山崎副委員長) 仕組み自体は今と変わってないと思いますので、私もそう認識しております。共益費を頂く形で、住宅公団の方で管理していたと思います。

(田中委員) マンションなどの場合は、自治会と管理組合は別で存在していて、区分しています。自治会は、加入は任意ですが、自治会の組織率はどれくらいですか。

(大河原部長) 団地自治会は、ほぼ全団地で組織されています。

(田中委員) 住民の約何%が自治会に加入しているのですか。

(羽太所長) 約 90%だと思います。

(大河原部長) 入居の際に、団地自治会の加入のお願いをしていますが、中には入られない方もいます。共益費の管理や徴収は団地自治会が行っているのです、自治会に加入していない方がトラブルになってしまうということはありません。

(大江委員長) 自治会に入っていない人でも、共益費は払う人もいますか。

(大河原部長) はい。条例で、共益費は入居者が負担することとなっています。

(大江委員長) データが古いですが、横浜市は、自治会加入率が非常に高いことを誇っていました。それ

は広報を配る仕事を、自治会を通じて行っていたためです。おそらく、具体的に共益費を集める仕事があり、自治会の存在が必要なので、公営住宅の自治会の加入率は高い結果になっていると思います。

(山崎副委員長) そうだと思います。UR の団地について、管理は UR で行っていますが、自治会への加入率は徐々に落ちている状況です。

(大江委員長) 団地視察のときに、自治会の存在をサポートすることもあるというお話もありましたが、物的管理と自治会活動は別物なので、分けた方が良いと思いますし、そのお金を払う側も、電気代等も入っていたり、お祭りなどの費用も入っていたりということは、納得いかない人が多いと推測をしています。そこを今後の課題としていただきたいですが、長年築いてきたので簡単には変えられないと思います。

本日、この場で合意を得たいものの 1 つは、資料 4 の修繕工事の発注に関して一定の金額以上のものについて、条件付き一般競争入札で発注を行うように改めるという点について、特に問題がないかどうかということです。これについて、了承を頂くということなのですが、何か御質問ございますか。

(山崎副委員長) 少なくとも今まで入札行為を行わずにできたところを、入札行為をしなくてはならないので、それなりに積算するなどの手間が増えてくると思います。一定金額以上とのことですが、想定としてどれぐらいの割合で入札するのかを教えてくださいたいです。

(大河原部長) 件数までは出せないかもしれませんが、250 万円という県の発注の入札制度同様と考えると、400 万円までは見積り合わせで、400 万円以上は一般競争入札としていますので、基本的に 400 万円以上の工事をできる限り一般競争入札にしたいと思っていますが、ほとんどの案件が 400 万円程度になります。鉄部塗装などは、1 つの住棟を丸々行うため、1,000 万円単位になりますので、基本的にすべて一般競争入札になると思います。

(山崎副委員長) そうした中で、おそらく指定管理者の方々にも、意見聴収していると思うのですが、対応いただけるような感触はあるのですか。正に透明性という意味では、そのようなやり方が良いと思うのですが、何よりも指定管理者が手間と感じてしまい応募者がいなくなってしまうのが一番の問題だと思います。

(大河原部長) まだ、現指定管理者、前指定管理者に確認していません。これだけの件数を、入札をかけていくということは、相当な労力と時間がかかると思います。今は棟ごとや団地ごとで入札や見積り合わせをしています、ある程度のまとまりの単位を作っていただいて、エリアごとなどで同じような報酬で発注をかけてもらい、発注金額が大きくなったとしても、件数をまとめるやり方もあると思います。今の制度としてあるのは、あくまで指定管理業務で、県発注ではないので、県として言うべきことはないですが、対外的な業者からすると県営住宅で工事しているのに、なぜこちら側にその業務が流れてこないのかという考えもあると思います。しっかりと説明できるような制度にしないと、指定管理の業務だとしてもいけないと思います。山崎副委員長のおっしゃるとおり、指定管理者にとって、手間で応募しなくなるということは困りますので、よく話を聞きながら考え方を整理していきたいと思っています。

(山崎副委員長) ほとんどの工事が対象になりそうだというお話もされましたが、透明性と手間とのバランスを探りながら検討していただきたいです。

(樋口委員) 資料4の計画修繕、特定修繕、緊急修繕、その他ということで、表の中にあるもので計画修繕は棟数で書いてあり、緊急修繕は件数で書いてあるのですが、見積りを取るようなやり方のものは、緊急修繕ではほぼ該当しないということですか。

(大河原部長) 緊急修繕は突発的な雨漏りが起きて、すぐに手配して直さないと対応できないものなどで、入札しないで行っています。もし、次期指定管理でも、同様に緊急的な工事については、内容にもよりますが、金額が一定金額以上のものであっても、特例的に行っていただくようにしたいと考えています。ただ、それを広げると全部特例で行ってしまう場合もあるので、臨機応変に対応したいと思っています。資料上では、金額だけ記載されていますが、そのようなイメージは持っています。

(櫻山委員) 私は一般競争入札で良いと思います。

(大江委員長) 細かいところについては、引き続き検討してください。共用部分の代行管理を次期指定管理に加えるということなのですが、これも細かいところはこれから詰めるという形ですか。

(大河原部長) そのとおりです。

(大江委員長) 現在は、3/4以上の同意を得て、県による共益費の徴収開始となっていて、次期指定管理では、樹木の剪定などについても代行するというので、これも共益費の中に含むということですか。

(大河原部長) そのとおりです。現在、希望があれば、電気代などを県が徴収していて、今後は、そこに草刈り代なども含めた共益費として徴収して、電気代などは県が支払い、草刈りなどは指定管理者に代行管理をお願いするスキームで考えているところです。

(大江委員長) 次期指定管理に関して、樹木の選定などについても代行することについて、よろしいでしょうか。

(佐々木委員) どのようなやり方で、入居者の3/4以上の賛成を取るのですか。

(辻本部長) 自治会に同意の紙をお渡しして、自治会で同意を取ってもらっています。

(佐々木委員) この令和7年7月から行うものは、すでにその手続は完了したのですか。どれくらいの割合で賛成していただいているのですか。

(辻本部長) 手続は完了しています。辛うじて3/4の賛成が取れた団地は少なかったと思います。

(佐々木委員) 電気代はそれほど大きくない金額かもしれませんが、代行するものが増えれば、当然金額が変わってくると思います。金額が大きくなると思いますが、しっかり同意が集められるのだろうかという懸念があります。徴収する段階で、具体的な金額を明示されると思うのですが、草刈り代などを含めると想定としていくぐらいになりますか。

(大河原部長) 草刈り代などはまだ算定してないです。先ほど申し上げた光熱水費については、団地ごとに、昨年度の状況を見ながら、金額を算定していますので、余りにも金額が違うということはないはずです。団地全体の光熱水費を人数割にして、事務手数料として100円を追加しますので基本的に入居者にとっては、100円増えている感覚はあると思います。場合によっては、端数処理の関係で、今と同じ共益費で済んでいる団地もあったと思います。

(佐々木委員) 電気代は全体にかかっているものというイメージが強いと思いますが、草刈りなどは、やる人もいれば、やらない人もいるという属人的なイメージがあります。どこまで情報提供して同意をもらうかによりますが、何で私が草刈りの費用を出さなくてはいけないのかという人が出てきて、同意の率が下がることを懸念しています。

(大河原部長) どの住棟の管理かとは言えないので、団地全体の緑地の草刈りとして、各住棟で按分することを考えています。おっしゃるとおり、なぜ草刈り代を出さなくてはいけないのかなどの意見が出てくると思いますが、団地でまとまっても、高齢化などで草刈りができなくなっています。ある程度、団地を絞り込んだ形でシミュレーションをかけながら、団地自治会などに当たりながらやっていかないと、上手くいかないと思っています。

(佐々木委員) それに関連して、家賃とかは県が徴収主体になっていますが、共益費は、徴収主体は県ではなくて住民ということですか。それを管理代行して徴収すると、滞納があった場合、どのような流れになりますか。

(大河原部長) 滞納が発生した場合は、県が滞納者に督促します。

(事務局) 補足させていただきますと、団地の 3/4 以上の入居者の方の同意を得た上で、申請して認められることで、県が共益費を徴収することになります。県が徴収するようになった時点で、同意しなかった方も含めて、県が徴収するスキームになります。なお、滞納があった場合、県で対応する形になります。

3/4 以上という賛成のハードルを付けたのは、ほかの自治体も同じような割合の賛成をもって申請させていることが多かったためですが、そうしたことで、自治会役員は県に徴収してほしいけれども、賛成が得られずに団地としてできなかったところもいくつかあると聞いています。徴収する金額については、昨年度の光熱水費の実績額に事務費の 100 円を加えた額ですので、大差はないですが、草刈りなどの自分たちでやっているものを業者に頼んでやるとなると、それなりの金額になりますので、自分たちでやりたいという人もいられるかもしれません。実際、草刈り等をやらない人については、罰金などを払ってもらっているというところもあるので、お金で解決するのであれば、それでよいという方もいらっしゃるかもしれません。3/4 以上の賛成を取れるかどうかは団地や個人の考えによって違うということは懸念としてありますが、実際に県が徴収となった場合、個人の思惑に関係なく、団地全体の入居者の方全員にお願いする以上、担保として同意を頂いた上で、申請してほしいというところがございます。

(佐々木委員) 滞納があったら、県が対応するという話ありましたが、その場合の滞納整理について、指定管理者はどう動くのですか。

(大河原部長) 滞納整理は県が行います。

(佐々木委員) 指定管理業者が代行するとしても、滞納があった場合は、指定管理業者の負担が増えるわけではないということですか。

(事務局) そうです。家賃も県の方でやっていますので、共益費についても同じです。

(佐々木委員) 分かりました。

(大江委員長) 現場がどうなっていくのかということが難しそうですね。次期指定管理業務に共益費徴収は含めないのですか。

(大河原部長) 今は、県が徴収しています。指定管理者のリスクの問題はありますが、次期指定管理までは時間がまだあるので、話を聞きながら、指定管理業務に入れられるようであれば入りたいと思っています。

(大江委員長) 入りたいという意向ではありますが、先ほど御懸念を示されたように、状況を見ながら、募集をかけることになるかもしれないということですね。

もう1つは健康団地の取組ですが、これは参考資料の2枚目の方に配点を変えるということで、具体的な選考の形を変えています。これは、今まで指定管理者から自主事業の提案があり、新たに加わる共用部分の管理や単身高齢者の見守り業務は何かしらやってきている部分はあると思うのですが、この健康団地の取組は具体的に何を指定管理業務としていくのですか。

(大河原部長) 単身高齢者の見守り、健康団地の取組、その他の様々な支援などの業務を、今は指定管理者からの提案事業としてやっていただいているという現状です。次期は、提案事業ではなくて、指定管理業務そのものとして、県内の200団地でそれぞれの特性に合うような、健康づくり、趣味を生かしたサークルの主催、コーラスなどを、指定管理業務の事業に位置付けたいと考えています。どこの団地で何をやるのかということは、団地ごとのニーズをまだ把握できていないので、それに見合うような指定管理料として、人材派遣や講師派遣の費用、イベントの開催費用などを積み上げて、指定管理業務として行っていただくというイメージです。

(大江委員長) 特定の事業を行っていただき、そのためにお金を出すということではないのですね。

(大河原部長) 団地ごとに入居者のニーズも違うと思っています。そのために、講師派遣やイベント費用などを積み上げて、団地のニーズを把握して、ニーズに合った健康団地の取組を行っていただく形を採ろうと考えています。

(大江委員長) 前回の団地視察の際に、ケアプラザなどを見学したのですが、あれはL S A（ライフサポートアドバイザー）です。横浜市としてはL S Aという位置付けで、国がシルバーハウジングプロジェクトを推進したときに、最初は国のお金も出ていたと思います。今はもう国のお金が出ないので、L S Aを廃止しているところも結構ある中で、アルバイトを雇って、昼間の時間だけ受付に座ってもらうこともあったりしたのですが、余り実態的でないので、徐々に引いてしまっているようです。横浜市はL S Aを維持していますが、それは介護保険財政の中でできると踏んでいっているもので、どこでもそれが可能ではないです。確かに、横浜市のようにできれば良いと思いますが、そのような仕組みを持っている自治体とそうではない自治体で、指定管理業務の中に単身高齢者の見守りを追加した場合、随分負荷が違うと思います。その辺りは考慮されるのですか。

(大河原部長) 横浜市内の団地はケアプラザが入って、見守りを行っていただいていますので、そのような取組はいらないと思います。大江委員長がおっしゃるとおり、実施できていないような市町があればそちらの方に、そのような活動をしている団体や企業に、指定管理者が再委託をして入っていただくという手もあると思っています。そのような団体や企業などは見守りだけではなくて、何か別の事業もやっている可能性はあるとお聞きしましたので、見守りをしながら、高齢者を集めた健康づくりイベントなどをやっていただくという1つの考え方もあろうかと思っています。今、横浜市でやっているケアプラザだけにこだわらず、支援活動を含めた健康団地に資する取組を、指定管理業務として行っていただきたいと考えています。

(羽太郎長) 現在、指定管理者の自主事業で、ふれあいコールがあり、75歳以上の単身高齢者の方に電話で安否確認を行っています。そのような事業を自主事業ではなくて、県の事業として位置付けて、もう少し年齢層を拡大するなどして、既に取り組んでいることに対して、手厚く行っていくやり方もあると思います。

(大江委員長) ここでの意見交換に関して、次期指定管理に向けた考え方とおおり、県として次期指定管

理業務に、共益費の徴収や共用部分の管理、単身高齢者の見守り、健康団地の取組を追加するとともに、一定金額以上のものは条件付き一般競争入札とすることについて、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、次第のとおり、地域割についての説明をお願いします。

(事務局) 続きまして、地域割について説明をさせていただきます。

(資料7、資料7-1について)

資料7を御覧ください。1ページ目につきましては、第1回委員会でお示した資料と同じものになりますが、地域割の現状として、第1期から第5期までを掲載しております。第1期は、全県一括でしたが、第2期と第3期は3地域に分けて、第4期と第5期は4地域に分けて募集を行いました。

前回の指定管理者選定の際のモニタリング委員会にて、現在の第5期の地域割に対して、将来的に、新規事業者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意見がございました。新規事業者の参入の要素から検討では、直近2回の応募状況は、東急コミュニティーとかながわ土地建物保全協会の2者であり、ヒアリングを行った結果につきましても、なかなか難しいというお話を頂いています。

他自治体の状況ですが、資料7-1の資料を御覧ください。「他自治体の公営住宅の管理方法及び応募状況等」になります。黄色い網掛け部分が現指定管理者1者のみの応募の自治体になりまして、19地域中1者のみの応募が16地域という状況になっております。指定管理制度で複数の事業者から応募があったのは、宇都宮市、横浜市の1地域、相模原市のみとなります。なお、グレーの網掛け部分につきましては管理代行という指定管理とは別の制度で、公募でない方法となっております。この現指定管理者の欄を見ていただくと、東急コミュニティーのほか、茨城県ですと一般社団法人の住宅管理センター、栃木県ですと地域の不動産業協同組合、神奈川県内ではかながわ土地保全協会ということで、自治体が出資し設立した法人と思われるようなところがほとんどという形になっております。他自治体の状況を見ても、新規参入が難しい状況であるということが今回分かりました。

それでは資料7の2ページ目を御覧ください。「その他の要素も踏まえた更なる地域割の検討」です。団地数、管理戸数、入居状況、修繕予定のデータを踏まえ、更なる地域割の検討を行いました。分割する地域案については、南海トラフ地震の発生が危惧されている中、災害対応の視点から、「横浜等地域を相模川で分割する5地域案①」と「横浜市と横浜市以外の市町で分割した5地域案②」により検討を行ったところです。3つ地図がございしますが、現行の4地域案では、横浜等地域が1,205㎢で、他地域に比べて圧倒的に広く、特に県西部については広い面積に団地が点在している状況でございます。「横浜等地域を相模川で分割する5地域案①」については、黄色い相模川以东の部分と青い相模川以西の部分について、537㎢と668㎢ということで大体面積的には、概ね均衡していますが、この青色の部分については広い面積に団地が点在している状況になります。「横浜等地域を横浜市と横浜市以外の市町で分割する5地域案②」につきましては、黄色の横浜市が303㎢であるのに対して、横浜市以外の青色の部

分につきましては902 ㎡と、横浜市の約3倍の面積になっておりまして、この黄色い部分について、狭い面積に団地が密集している状況になっております。

「地域別の団地の状況、県営住宅の入居に係る応募倍率及び高齢化率」についてです。現行の4地域を見ますと、管理戸数については、横浜等地域のみが30,000戸を超えており、他地域の5,000戸と比べて突出して多いです。応募倍率については、川崎地域が6.7倍で一番高く、横浜等地域が3.3倍で一番低い状況になっております。「相模川で分割する5地域案①」につきましては、分割により相模川以西地域が6,830戸となり、管理戸数の地域差が一定程度改善されますが、相模川以东地域については20,000戸を超える状況になっております。また、分割により相模川以西地域の応募倍率が2.8倍となり、全地域で最も低くなる状況でございます。なお分割した2地域による高齢化率に差はございません。「横浜市と横浜市以外で分割する5地域案②」ですが、分割により横浜市地域が17,763戸、横浜市以外の地域が12,581戸となり、管理戸数の地域差がより一層改善されますが、分割によって高齢化率に大差はございません。

3ページ目を御覧ください。次に、「地域別の維持修繕予定戸数」について比較したのになります。なお、管理戸数からの建替え予定戸数を引いたものを維持修繕予定戸数としております。現行の4地域案ですが、地域別の管理戸数の割合に対して、維持修繕予定戸数の割合は、川崎地域が建替え予定がないため若干高く、相模原地域が建替え予定戸数が多いため若干低くなっておりますが、概ね同じ割合となっております。「相模川で分割する5地域案①」ですが、地域別の管理戸数の割合に対して、維持修繕予定戸数の割合は、相模川以东地域が若干高く、相模川以西地域が若干低くなっていますが、概ね同じ割合となっております。「横浜市と横浜市以外で分割する5地域案②」についてですが、こちらも地域別の管理戸数の割合に対して、維持修繕予定戸数の割合は、横浜市地域が少し高く、横浜市以外の地域は少し低くなっていますが、概ね同じ割合となっています。3つの案とも維持修繕予定戸数につきましては、管理戸数の割合と概ね同じ割合となっております。

次は、「地域別の計画修繕予定棟数」となります。令和4年度から6年度までは実績で、令和7年度から17年度は予定になりますが、計画修繕予定戸数を現指定管理期間の令和4年から8年度と、次期指定管理期間の令和9年度から13年度に分けて記載しております。計画修繕予定棟数の合計は、現指定管理期間の延べ320棟に対して、次期指定管理期間では延べ670棟となり、2倍以上になります。「現行の4地域案」における、地域別の次期指定管理期間の計画修繕予定棟数の割合は、横浜等地域が82.7%と高く、管理棟数の割合66.2%に対して高くなっております。「相模川で分割する5地域案①」につきましては、地域別の次期指定管理期間の計画修繕予定棟数の割合は、相模原以东地域が72.5%と高く、管理棟数の割合50.7%に対しても高くなっている一方、相模川以西地域は管理棟数の割合15.5%に対して、次期指定管理期間の計画修繕予定棟数の割合が10.2%と低くなっております。「横浜市と横浜市以外で分割する5地域案②」ですが、地域別の次期指定管理期間の計画修繕予定棟数の割合は、横浜市地域が51.9%と高く、管理棟数の割合36.1%に対して高くなっていますが、相模川で分割する場合よりもその差は小さくなっている状況になります。

次の4ページ目を御覧ください。これらのデータを踏まえて、分割案に対するメリット・デメリットの検証ということで表にまとめさせていただきました。現行の4地域案のメリット

を御覧いただきますと、県西部は団地が他地域に比べ点在していることから効率が悪く、採算性も低いですが、効率が良く、採算性の高い横浜市等の地域でカバーできるというメリットがございます。メリットの2番目、適正な維持管理のため、概ね5,000戸に1か所サービスセンターを設置させているのですが、現行の体制を継続でき、書類等の整理なしで引継ができるため、指定管理者の負担が少なく、入居者にとっても分かりやすいというメリットもございます。一方、デメリットにつきましては、現行の4地域案ですと、横浜等地域の管理戸数が30,000戸を超えて、突出しています。2番目のデメリットとして、管理戸数、維持修繕戸数及び計画修繕予定棟数が多い横浜等地域は、応募可能な事業者が限られます。3番目として、書類等の整理なしで引継ができますが、横浜等地域はサービスセンターが多く、指定管理者が変わった場合は負担が大きいというデメリットがあります。「相模川で分割する5地域案①」と「横浜と横浜市以外で分割する5地域案②」のメリット・デメリットについては、右のページの「更なる地域割の見直しに対する県の考え方について」で御説明させていただきます。

「更なる地域割の見直しに対する県の考え方について」の記載については、白丸が良い点、メリットで、黒丸が悪い点、デメリットになります。

「効率性や採算性等への影響」については、横浜等地域を分割することで、地域による管理戸数や維持修繕戸数及び計画修繕予定棟数の差は改善されます。

「横浜等地域を相模川で分割する5地域案①」ですと、水害や地震により相模川が分断された際、相模川以東と以西の各事業者によりそれぞれ業務の継続が可能となるというメリットがございます。一方、相模川以西地域は広い面積に団地が点在していることから、他地域に比べて採算性が低くなり、応募がないことが懸念されます。また、団地の点在を踏まえ、サービスセンターを通常より増設させる場合は、県費の負担が増加します。

「横浜等地域を横浜市と横浜市以外の市町で分割する5地域案②」については、地域による管理戸数などの差の地域の差がより一層改善されます。一方で、横浜市地域は狭いエリアで管理戸数、維持修繕戸数及び計画修繕等数が多く、他地域と比べて効率性や採算性が良いことから、横浜市地域のみに応募があり、他の地域に応募がないことが懸念されます。

次に、「負担の増加や事務の煩雑化」については、分割によりエリアが変わることで、サービスセンターの設置場所や、職員の配備体制の変更が必要になるなど、指定管理者の負担が増加することが懸念されます。また、分割により指定管理者が増えた場合、業務の均質性を確保するための監督・指導のほか、モニタリングによる実施状況の確認や協定締結などの県の事務が煩雑化します。

「新規参入の可能性」について、県営住宅については、住宅の管理だけでなく、低額所得者である入居者の管理も求められるなど、民間の賃貸住宅の管理と違う部分があることから、更に地域を分割して、管理戸数を減らしても、新規事業者が参入する可能性は低いと考えられます。実際、直近2回の応募状況や、事業者へのヒアリング結果及び他自治体の状況からも、新規事業者の参入の可能性は低いと考えられます。そうしたことから、新規事業者の参入の可能性が低い中であっては、分割する意義が薄いと考えております。

県としては、以上の検証を踏まえまして、次期指定管理期間については、引き続き4地域で募集することとしたいと考えております。なお、更なる分割については、事業者へのヒアリングや他自治体の状況を踏まえ、新規事業者の参入の可能性を考慮し、次々期以降も検討してい

くこととしたいと考えております。

資料の説明は以上になります。

(大江委員長) ありがとうございます。4地域にするか5地域にするかを検討した2つの結果を御説明いただきました。4地域で募集したいという結論なっていますが、皆様から御意見、御質問いただきたいということでございます。

新規事業者の参入の可能性という言葉が、繰り返し出てきます。過去の経緯からすると、2者に絞られてきていますが、ここでの「新規事業者の参入」は、これ以外の事業者という意味ですか、それとも競合した結果、現在、1者が全域やっている状況になっているのですが、その残りの1者も、今回は参入というような意味ですか。

(大河原部長) ここでの「新規事業者の参入」は、これまで神奈川県営住宅の指定管理を行った2者以外の企業等の参入という意味として考えております。

(櫻山委員) 私は4地域で募集することによいと思います。例えば、「横浜市と横浜市以外で分割する5地域案②」ですと、横浜市だけに応募があり、他地域に応募がないことが懸念されるということは、そのとおりだと思いました。

(大江委員長) 先ほど、山崎副委員長がおっしゃいましたが、指定管理者の応募者がいなくなるのが一番のリスクだと思っています。実際に、私が知っている範囲ですと、鎌倉市で1回、指定管理者の応募者がいなくなっていましたので、応募者がいなくなることを防ぐことがテーマとしてあります。

(樋口委員) 分割をしたいと考えた理由としては、横浜等地域を分割することで、地域による管理戸数や維持修繕戸数及び計画修繕予定棟数の差を改善するためですか。

(大河原部長) 県営住宅で指定管理業務を導入した当初は全県一括で募集をかけたのですが、全県で募集をかけることはどうなのかというところから始まりまして、分割しながら募集をしてきた経緯があります。現在の第5期では4分割で行っているのですが、横浜等地域について、横浜市とそれ以外の周辺の市町を1つの地域にして、規模が大きい状態で募集することは妥当なのかは、議論のあるべきところなので、今回も県側として地域割の考え方を再度整理しているところです。

(樋口委員) 応募する側の感覚としては、採算が採れないと応募できなかつたり、人材不足の問題もあつたりすると思います。採算性が悪いところには指定管理料に一定の係数をかけるようにしたり、地域を分割したりすることによって、大企業でなくとも様々な企業が応募できるようになると思います。これだけ広いと、大企業でないと難しいと思います。係数をかけるなどの検討されていないでしょうか。

(大河原部長) 係数をかけることは検討していないですが、相模川での分割案と横浜市で分割する案ともに、西側の方は団地が点在していますので、サービスセンターを5,000戸程度に1個の割合では難しく、4,000戸程度に1個の割合で配置しないと、指定管理業務自体が成り立たないと考えています。そうすると、当然、県の指定管理料自体をコストアップする必要がありますので、そこまでしてやるのかという議題があります。また、根本的に、5,000戸で分けると新規参入があるのかというと、県営住宅の指定管理者は限られた企業がやっていますので、ヒアリングの内容からも5,000戸でも応募するようないところがありませんでした。これ以上分割しても、新規参入の応募がない前提であれば、現行で募集した方がコストアップにもつながらないと

考えています。

5,000 戸であれば、確実に応募する新規参入者が2、3者出てくれば、更に地域を分割していくべきだと思うのですが、新規参入が非常に厳しい状況なので、分割して、コストだけ上げることは余り意味がないと考えます。

(樋口委員) そのままの分割の目的を、最初に伺いたかったです。

(大河原部長) 横浜等地域を分割した2つの5地域案は、管理戸数的には良いと思いますが、それ以外の議題を踏まえると、現状維持の4地域案で、新規参入の業者の動向をしばらく見るしかないと思っています。

(大江委員長) 前回の選定プロセスを振り返ると、競争性の確保が必要だと思っています。常に競争して、指定管理業務の適正なコストに落ち着くことが一番望ましいです。他自治体を見ても、応募しているのはほとんどが1者という御報告がありましたが、一方の企業が指定管理から外れてしまい、意欲をなくして、もう一方の企業のみのお応募であると、その独占のネガティブな面が出てくる恐れがないとは言えないので、競争が成り立つようにした方が良いと思います。

今回は4分割で良いと思いますが、次回以降を見据えたときに、例えば、横浜市は独立させて、更に相模川の東と西に分けることも1つあると思っています。横浜市の市営住宅の指定管理は、3者が上手く棲み分けしている結果になっています。この3者以外の企業もかつて入ったことがあるのですが、そこは撤退してしまっています。最初はこんなに分割しても大丈夫なのかと思ったのですが、指定管理の出す書類が県に比べたら簡素であったり、事業者ごとに選定するやり方を採用したりしたために、それほど負荷がなかったです。

競争原理を働かせるために、小さい地域をもう少し増やすのは選択肢であると思います。そのような観点も入れて、引き続き考えていただきたいと思います。結果的に全県1者でやる方がコストは下がるとは思いますが、競争原理が働かないデメリットが生じてくる可能性はないとは言えません。あるいは、事業者が撤退してしまったら、もう誰もいないということが起きるかもしれないというリスクも考えたときに、分割することによって上昇するコストは、長期的なリスク回避の点で、ある程度考慮してよいと思います。

(山崎副委員長) 大江委員長の御意見に異論ございません。

(大江委員長) 全体を通して、ほかに御意見あればお願いします。

(委員一同) (意見なし)

(大江委員長) 県の御提案のとおり、次期指定管理の募集については現行の4地域で進めるということにしたいと思います。

それでは、以上をもちまして第3回モニタリング委員会を終了させていただきます。長い時間、活発に御議論いただきましてありがとうございました。

(事務局) 最後に事務連絡でございます。今回の議事録につきましても、各委員の皆様にはメール等でお送りし、発言内容等につきまして御確認していただいた後、公表したいと思いますので、御協力をよろしくお願いいたします。また、モニタリング委員会については今回の第3回で終了とさせていただきます。

今後は、今年の10月から外部評価委員会を開催させていただき、第1回は選定基準案等について御議論いただく予定です。モニタリング委員会の委員の皆様には、引き続き外部評価委

員会の委員をお願いさせていただきます。モニタリング委員会とは別の委員会になりますので、後日改めて関係団体への委員の推薦依頼や皆様への就任依頼をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

(大河原部長) これから募集条件等について庁内会議をいくつか経ていきます。本日までのモニタリング委員会での御意見を踏まえて、募集条件等を精査していきますが、庁内の調整で変更点等がある場合、外部評価委員会までに委員の皆様にご意見を伺うような内容であれば、再度個別に御意見を伺いますし、報告程度で済む場合はメール等で御報告させていただきます。

その後、10月の外部評価委員会に移行していきたいと思いますので、引き続きよろしくお願いいたします。

(事務局) 事務局からは以上です。本日は長時間に渡りありがとうございました。