

## 第1回道営住宅指定管理者候補者選定委員会 議事録

日 時：令和3年6月1日（火）15：00～16：30

場 所：第2水産ビル4階4S会議室

参加者：（委員）下記のとおり

役職	氏名	現職
委員長	岡田 直人	北星学園大学 社会福祉学部 教授
委員	片山 めぐみ	札幌市立大学 デザイン学部 講師
委員	八木 由起子	「北海道生活」編集長
委員	遠藤 謙一良	（公社）日本建築家協会 北海道支部 顧問
委員	中井 悦子	江別消費者協会 会長

（事務局）細谷局長、太田住宅管理担当課長、下佐課長補佐ほか

1 開会

2 あいさつ

3 委員長の選出

4 副委員長の指名

5 議事

（1）道営住宅指定管理者候補者選定委員会について

（2）指定管理者制度の概要について

（3）公営住宅制度及び道営住宅における管理状況などについて

（4）次期指定管理者候補者の選定に当たっての検討事項などについて

（5）道営住宅指定管理者候補者選定委員会運営要領の改正について

（6）その他（次回開催日程など）

6 閉会

## 1. 開会

### 【下佐課長補佐】

皆様、おはようございます。

定刻になりましたので、ただいまより、第1回道営住宅指定管理者候補者選定委員会を開催いたします。

私は、委員長が選出されるまでの進行役を務めさせていただきます。住宅課課長補佐の下佐です。よろしくお願いいたします。

それでは、開会に先立ちまして、住宅局長の細谷からご挨拶申し上げます。

## 2. あいさつ

### 【細谷局長】

皆様、おはようございます。

道営住宅指定管理者候補者選定委員会の開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

まず、委員の皆様におかれましては、お忙しい中、委員をお引き受けくださり、誠にありがとうございます。

このたびの選定委員会については、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、WEB会議での開催となり、ご不便をお掛けすることもあるとは思いますが、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

この「指定管理者制度」は平成15年に地方自治法が改正により、公の施設の管理を地方公共団体の出資法人、公共団体及び公共的団体に限って委託できる「管理委託制度」が廃止され、民間企業やNPO団体など地方公共団体が指定する民間事業者等に管理を代行させることができる制度となったところです。

民間事業者等のノウハウを活用することで、多様化する住民ニーズに効果的・効率的に対応し、住民サービスの向上と経費の削減等を図ることを目的としており、道営住宅においては、平成18年度から導入しているところです。

指定管理者の選定にあたりましては、条例で定めた手続きに従い、委員の皆様方には、候補者を選定するための基準を定める際にご意見をいただくほか、来年2月に開催予定の道議会第1回定例会に向けて候補者を選定していただくこととなります。

道営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に低廉や家賃で賃貸することを目的に整備しており、入居されている方々は、特に高齢者世帯が多く、孤立死や自治会等の運営の問題などに対して、引き続き民間事業者等のサービスを継続していく必要があるとともに、道営住宅における指定管理者制度の様々な課題に対応していかなければなりません。

本日は第1回目の委員会開催ということで、今後のスケジュールも含めて事務局から説明があると思いますが、これから、12月までに候補者を選定していただくために、お忙しいところ恐縮ではありますが、審議のほどよろしくお願いいたします。

簡単ではありますが、私からの挨拶とさせていただきます。

### 【下佐課長補佐】

当選定委員会としては、初めての開催でございますので、私から各委員のご紹介をさせていただきます。

まず、北星学園大学社会福祉学部教授、岡田直人委員です。

続きまして、札幌市立大学、デザイン学部講師、片山めぐみ委員です。

日本建築家協会北海道支部顧問。遠藤謙一良委員です。

北海道生活編集長、八木由起子委員です。

江別消費者協会会長、中井悦子委員です。

本日はウェブ会議での開催となっていますので、ご発言の際には挙手またはお声がけいただき、会議の映像や、不良等があった場合については、お知らせ願います。

会議の都合もありますので不良状態が続いた場合には、復旧に努めますが、開催をそのまま続行させていただく場合もございますので、ご協力よろしく願います。

続きまして、事務局の紹介をいたします。住宅課住宅管理担当課長の太田です。

住宅管理係長の杉山です。

家賃管理係長の葛西です。

担当の長野屋です。

### 3. 委員長の選出

#### 【下佐課長補佐】

住宅局長の細谷につきましては、業務の都合によりここで退席させていただきます。

それではお手元の会議次第に沿って進めさせていただきます。

初めに資料の確認をさせていただきますが、事前に配布しておりますけれども、会議次第、続いて名簿、資料の1～5、参考資料の①～④をお配りしております。

これから議事に入りますけれども、まず初めに、委員長及び副委員長の選出についてであります。「北海道公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例」第16条の規定では、委員長及び副委員長の委員の互選により選出することとなっております。

これによりまして、互選の方法などのご意見をいただきたいと思っております。

委員長のご推薦とかはないでしょうか。

(遠藤委員の「挙手」)

遠藤委員、よろしく願います。

#### 【遠藤委員】

委員長には社会福祉学部の教授であり、行政と住民との関わりなど地域福祉を専門とする岡田先生が適任と考えますので、推薦いたします。

#### 【下佐課長補佐】

ただいま遠藤委員から岡田先生を委員長にということで、ご推薦をいただきました。皆さんいかがでしょうか。ご異議ございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

岡田先生、委員長の方、いかがでしょうか。

**【岡田委員長】**

承知いたしました。よろしくお願いいたします。

#### 4. 副委員長の指名

**【下佐課長補佐】**

よろしくお願いいたします。

それでは岡田委員に、委員長の方お願いいたします。

続きまして、副委員長についてであります。いかがでしょうか。

岡田委員、お願いします。

**【岡田委員長】**

よろしいでしょうか。住宅計画分野に精通されている片山委員を推薦いたします。

**【下佐課長補佐】**

ただいま岡田委員長から、片山委員を副委員長にご推薦いただきましたけれども、委員の方々の異議がなければ、片山委員にご就任をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

片山委員、よろしいでしょうか。

**【片山委員】**

よろしくお願いいたします。

**【下佐課長補佐】**

ありがとうございます。

それでは、岡田委員長、片山副委員長が選任されました。よろしくお願いいたします。

以降の進行は、岡田委員長にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

**【岡田委員長】**

どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから、本日予定されております議事に入ります。

本日は、道営住宅の指定管理者の選定に向け、今後のスケジュールや指定管理者制度の内容など、事務局から説明を受け、順次審議を進めたいと思います。それではよろしくお願いいたします。

議事（１）道営住宅指定管理者候補者選定委員会について

【下佐課長補佐】

資料１により道営住宅指定管理者候補者選定委員会について説明。

【岡田委員長】

ありがとうございました。ただいまの説明・内容につきまして、ご意見・ご質問等ございますか。

意見等はないようですので、次の議事に移ります。お願いいたします。

議事（２）指定管理者制度の概要について

【下佐課長補佐】

資料２により指定管理者制度の概要について説明。

【岡田委員長】

それでは指定管理者指定の手続等についてご説明いただきましたが、ご意見等ございますか。

（中井委員、挙手）

【中井委員】

（３）公募開始から指定管理者の指定・協定締結までの流れの失格事項について、申請資格を備えていない場合や管理経費が超過しているなどは理解できますが、①確認できない場合とはどういう意味でしょうか。

【下佐補佐】

①確認できない場合とは、「申請書類が不足している」、「道営住宅の申請に関して必要な資格を備えているかどうか」が確認できるかできないかということを指しております。

【中井委員】

わかりました。

【岡田委員長】

ほかにご意見、ご質問はございますか。

ないようですので、次の議事に進みたいと思います。お願いします。

議事（３）公営住宅制度及び道営住宅における管理状況などについて

【下佐補佐】

資料３により公営住宅制度及び道営住宅における管理状況などについて説明。

**【岡田委員長】**

ありがとうございました。

ただいまの説明につきましては、やはり担い手をいかに確保できるかという問題があるかと思えます。

ご質問等ございましたら、お願いいたします。

(片山委員「質問あり」)

片山委員、お願いいたします。

**【片山委員】**

近年の倍率は3.5倍とのことですが、適正な倍率の基準と考え方があれば教えていただきたい。

**【下佐課長補佐】**

道営住宅は北海道全域で管理しているため、地域によって人口減少が激しいところ、逆に札幌市のように人口が多いところなど、地域の格差がございます。

現在、札幌市が高倍率となっておりますが、道営住宅だけでなく、民間住宅、公的賃貸住宅等もございますので、そちらとの兼ね合いによりますが、適正な倍率や戸数は線を引いた数字で表すことが難しい状況となっております。

我々としては、管理している道営住宅をできる限り長寿命化して維持管理し、時代の流れによる人口の集中地域の変化に対応するため、できる限り募集方法等を工夫し、本当に困窮している方が入居できるような体制を取っていくことが重要であると考えております。

**【岡田委員長】**

ありがとうございます。

他に質問等はございますか。

他にないようですので、次の議事に進みたいと思います。

それでは次に、資料4次期指定管理者候補者の選定に当たっての検討事項について、引き続きご説明いただきます。お願いいたします。

議事(4)次期指定管理者候補者の選定に当たっての検討事項などについて

**【下佐課長補佐】**

資料4により次期指定管理者候補者の選定に当たっての検討事項などについて説明。

**【岡田委員長】**

ありがとうございました。ただいまの説明について、指定管理者候補者選定に当たっての検討事項ということでございますが、ご意見・ご質問はございますか。

(片山委員「挙手」)

【片山委員】

現在、空き家戸数はどのくらいあるのでしょうか。

【下佐課長補佐】

お手元に参考資料がございますでしょうか。「道営住宅管理形態別戸数」という資料がございます、管理戸数が21,975戸あり、そのうち入居している戸数が19,435戸です。この差が空き家戸数となりまして、大体3,000戸ぐらいでございます。3,000戸と言っても、募集の狭間にあるものですか、全道各地で建替を進めているために募集を止めている団地もありますので、一見空き家が多いと感じてしまいますが、実質的には少ない方であると考えております。

【岡田委員長】

ありがとうございました。

他にご意見等はございますか。

(片山委員、「質問あり」)

【岡田委員長】

片山委員、お願いいたします。

【片山委員】

野暮な質問かもしれませんが、道営住宅の管理を受注できる業者はどのくらいいるのでしょうか。どのくらいの母数から一つ、二つ選定する必要があるのか把握しておきたいと思っております。

【下佐課長補佐】

まず、募集できる地域ですが、例えば、参考資料の4番目に、「道営住宅管理形態別戸数」というのがございまして、民間の指定管理者が入っているところと、市町村が管理している任意指定の地域、夕張市、南幌町、木古内町などを合わせた数が指定管理者の公募地区の数となっております。市町、公社、民間、直営も含めまして、エリア的には25になっております。

【片山委員】

わかりました。1地区にどのくらいの団体が申し込まれるのでしょうか。

【下佐課長補佐】

1地区に大体1～3ぐらいの申請数になります。

**【岡田委員長】**

私からもよろしいでしょうか。過去の経験から言えばですが、石狩振興局管内など管理戸数の多いところでは、全国の業者さんも手を挙げやすい傾向がありますが、戸数の少ないところだと、逆に手を挙げてくれるところが少なくなります。1地区に1社しか手を挙げないところもあります。それは、やはりスケールメリットというものがあまして、地区によって、公募者の数が偏在していると感じております。

**【片山委員】**

もし、そういった手を挙げてくれない地区があった場合はどうするのでしょうか。

**【下佐課長補佐】**

もし、手を挙げてくれない地区があった場合は、地元の市町に管理をお願いしております。

あと、岡田先生がおっしゃった、公募の関係ですけれども、確かに戸数が大きくないとスケールメリットが発生しないので、指定管理者の利益についても、なかなか得ることができないという形になりますけれども、これまで100戸以下については、民間の指定管理者を入れないような形で公募をしていましたけれども、前回から、そういったことをやめて細分化し、原則、市町村単位で募集を開始したところです。複数の地区を申し込むことも申請することも可能ですので、管理が可能な範囲で、例えば一社で4つの市町村が固まっている地域を申請していただいて、そこ全体を管理してスケールメリットを発生させるといった形でも可能としておりますので、その辺が前回から導入した部分になっております。

まだ導入したばかりですので、今後それが適切かどうかという検証も必要かと思いますが、今のところ、参加しやすく前回の公募から制度を変更している状況になります。

**【岡田委員長】**

ありがとうございます。  
他にいかがでしょうか。

(遠藤委員「挙手」)

遠藤委員、お願いします。

**【遠藤委員】**

資料3の話に戻りますが、そもそも指定管理をされる方々というのは、入居の募集ということと、あとは、修繕となると建築でいうと基準法の問題だとか適正な工法の掌握ということが前提になってきます。道の資産を適正に直しているかどうか確認するということを全部委託してしまうというのはどうなのでしょう。

**【下佐課長補佐】**

細かい経常的な修繕については、基本的には指定管理者で判断して、修繕が必要若しくは経過観察するといった対応をお願いしております。

指定管理者の参加するための資格として、今のところ、一級建築士がいることとしておりますので、指定管理者が全く判断できないということにはならないかと思えます。

その上で修繕をお願いしております。

また、四半期ごとに報告が上がってきまして、もし必要な場合には、振興局職員が、現地で確認し、修繕の指示を出すこともございますので、修繕を指定管理者に投げっ放しにして、修繕が行き届かないような状態にはしないように努力しているところでございます。

**【遠藤委員】**

例えば、マンションの話をすると綺麗に掃除してあるかといった確認など、指定されたあとに、どういう風にチェックして進めていくのか。

**【下佐課長補佐】**

今、例に挙げた共用部分の清掃ですが、公営住宅では清掃については、指定管理の業務にしておりません。そのため、自治会を作っていただいて、自治会の皆さんで、業者にお願いする、皆さんで掃除するなど、自治会で運用していただいています。

あと、修繕について、入居者が満足しているかどうかという話ですが、2年に1回満足度調査としてアンケート調査をしておりますして、その結果は評価に反映するよう前回から変更しまして、今行っている指定管理の状況も評価できるような形にしております。

**【遠藤委員】**

家賃の収納の件ですが、収納がきちんと守られている場合は、それが報奨金として支給されるとのことですが、民間では家賃を何ヶ月間か滞納している場合は退去を命じたりしていますけれども、これはそういった努力によって報奨金に繋がっているというような制度にしているのか。

**【下佐課長補佐】**

収納に関しては、お支払いいただけない方については、督促状を出し、それでも払っていただけない場合は催告状を出すなど。また、民法を改正して保証人を撤廃しましたけれども、まだ保証人が付いている方もいらっしゃるもので、その方たちについては保証人の方に対して、督促の依頼状を出すというような方法で、指定管理者と振興局が連携しております。

また、期間を設定して振興局職員において電話督促、訪問、督促などを行いまして、滞納額が増えないよう努めております。

ただ、どうしても滞納額が多額になる可能性がありますので、そういった場合には、状況を見極めながら、法的措置を行う場合もございます。

そういった業務をやりながら、できる限り滞納額を小さくできるよう努めていますが、指定管理者の方にも、できる限り入居者に対して納付するよう周知をしていただいて、収納率を上げる努力をしてもらって、それに対する報奨金を支給しております。

**【岡田委員長】**

ありがとうございました。

他に意見はございますか。

他にご意見がなければ、議事の5番目に移りたいと思います。よろしくをお願いします。

議事（5）道営住宅指定管理者候補者選定委員会運営要領の改正について

**【下佐課長補佐】**

資料5により道営住宅指定管理者候補者選定委員会運営要領について説明。

**【岡田委員長】**

ありがとうございました。

ただいま、運営要領の改正についてご説明がありましたが、何かご質問、ご意見等ありますか。

（発言がない旨を確認）

意見等がありませんでしたので、皆様の承認を得たということで事務局案のとおり決定することとします。

最後に事務局から第2回の委員会の開催に当たってのスケジュールなどについて説明をお願いします。

議事（6）その他（次回開催日程など）について説明

**【岡田委員長】**

ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、第1回道営住宅指定管理者候補者選定委員会を閉会いたします。皆様どうもありがとうございました。