

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います。

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います。

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、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いうことですが、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、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。

道営住宅指定管理者候補者選定委員会 第1回

日時：令和3年6月1日（火）15:00～16:30

場所：札幌市中央区北3条西7丁目1番地

北海道第2水産ビル4階 4F会議室

次 第

1. 開会

2. あいさつ

建設部住宅局長 細谷 俊人

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・・・資料1
- (2) 指定管理者制度の概要について・・・資料2
- (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・・・資料3
- (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・・・資料4
- (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・・・資料5
- (6) その他（次回開催日程など）

6. 閉会

《参考資料》

- ①道営住宅等の指定管理者公募要項（H29）
- ②道営住宅等の指定管理者候補者選定基準（H29）
- ③道営住宅等の管理に関する協定書（H29）

※「業務の範囲」、「道営住宅等の管理に関する目標及び要求水準」を含む。

- ④道営住宅管理形態別戸数

道営住宅指定管理者候補者選定委員会委員名簿

委員	おかだ なおと 岡田 直人	北星学園大学社会福祉学部教授
委員	かたやま 片山 めぐみ	札幌市立大学デザイン学部講師
委員	えんどう けんいちろう 遠藤 謙一良	日本建築家協会北海道支部顧問
委員	やぎ ゆきこ 八木 由起子	「北海道生活」編集長
委員	なかい えつこ 中井 悦子	江別消費者協会会長

(敬称略)

道営住宅指定管理者候補者選定委員会について

1. 選定委員会の設置について

「北海道公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例」第5条及び第13条の規定に基づき、「道営住宅指定管理者候補者選定委員会」を設置する。

[該当条文抜粋]

(指定管理者候補者選定委員会からの意見の聴取)
 第5条 知事等は、申請資格及び前条第5号の基準を定めるとき、並びに同条の規定により指定管理者の候補者として団体を選定するときは、あらかじめ、第13条の規定により置かれた指定管理者候補者選定委員会の意見を聴かななければならない。
 (設置)
 第13条 第5条の規定によりその権限に属させられた事項の調査審議を行うため、一の施設について、知事の所管する施設にあっては知事の附属機関、病院事業管理者の所管する施設にあっては病院事業管理者の補助組織、教育委員会の所管する施設にあっては、教育委員会の附属機関として、一の指定管理者候補者選定委員会を置く。この場合において、北海道営住宅条例第2条第6号に規定する道営住宅等は、一の施設とみなす。

2. 選定委員会の所掌事項について

選定委員会の所掌事項については、道が別に定める準則を参考とし、「道営住宅指定管理者候補者選定委員会運営要領」（以下「運営要領」という。）に基づき、決定する。

[北海道立●●センター指定管理者候補者選定委員会運営要領（準則）]
 （総務部行革局改革推進課制定）

(所掌事項)
 第2条 選定委員会は、次に掲げる事項を所掌する。
 (1) 公募の方法等に関する審議
 (2) 申請資格、選定の基準及び方法等に関する審議
 (3) 申請者の総合的な審査
 (4) 最適な団体の選定
 (5) 審議及び審査の結果についての知事への報告
 (6) その他指定管理者の候補者の選定に必要な事項

3. 指定管理者候補者選定スケジュールについて（予定）

区分	開催時期	主な審議内容等
第1回委員会	6月1日	○委員長及び副委員長の互選 ○指定管理者制度の概要及び道営住宅における管理状況などの説明 ○次期指定管理者候補者の選定に当たっての検討事項の説明及び運営要領の一部改正に係る審議
第2回委員会	8月上旬	○公募条件、選定基準等に係る審議
第3回委員会	9月中旬	○公募条件、選定基準等の決定
公募開始	10月中旬	○募集期間50日間
第4回委員会	12月中旬 (2日間)	○申請資格者の報告及び申請者からのプレゼン、ヒアリングを踏まえた評価
第5回委員会	12月下旬	○指定管理者候補者の選定
指定	3月下旬	○令和4年第1回定例会で議決後、次期指定管理者が決定

4. 委員の任期

委嘱の日から知事が指定管理者を指定する日まで

指定管理者指定の手續等について

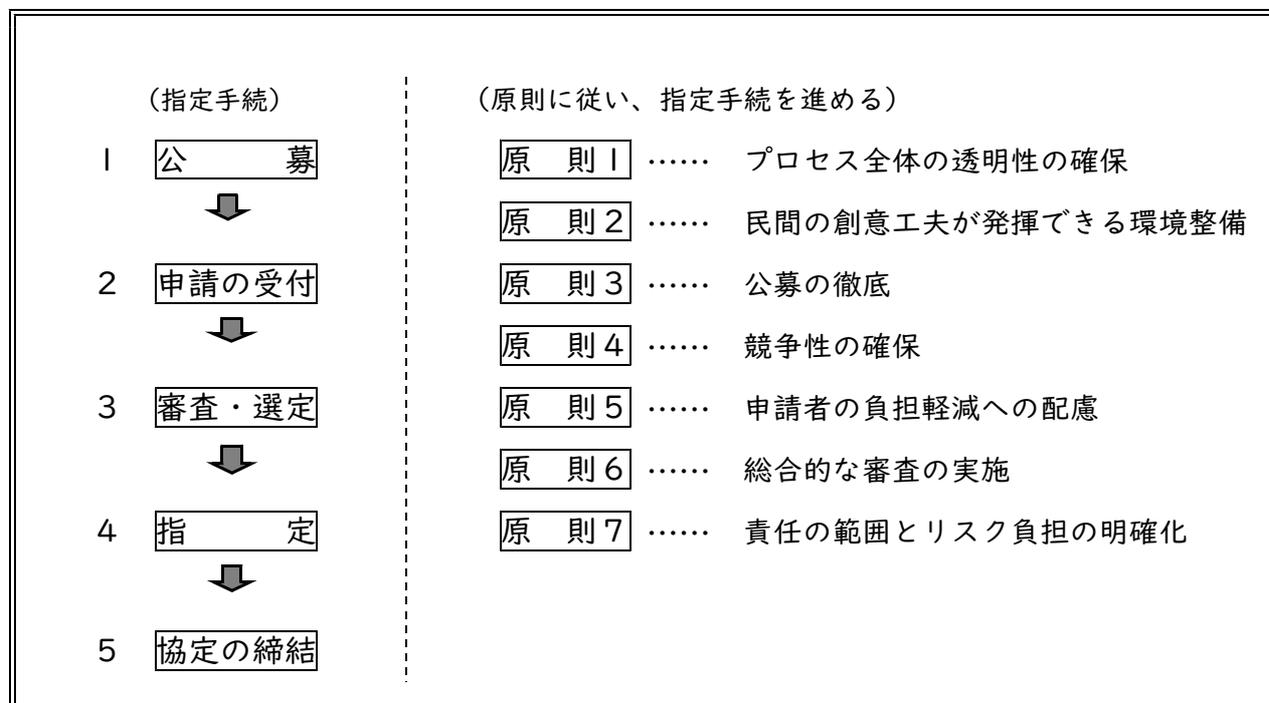
1 指定管理者制度とは

指定管理者制度は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定に基づき、公の施設の管理を民間企業やNPO法人など地方公共団体が指定する団体に管理を行わせる制度であり、北海道営住宅においては、平成18年度から導入している。

2 指定管理者の指定手續について

(1) 指定手續の原則について

指定管理者の指定手續は、以下の原則を踏まえて実施する。

原則1：プロセス全体の透明性の確保

指定管理者への要求水準や詳細な選定基準等の公開はもとより、指定管理者候補者選定委員会での評価結果や議事録等を適時に公開するなど公募から協定の締結に至るプロセスにおいて積極的な情報公開に努め、公正性、透明性を確保する。

原則2：民間の創意工夫が発揮できる環境整備

民間ノウハウを積極的に活用するためには、公募の際に、客観的に測定可能な達成目標である「管理の目標」を明示し、目標達成のために講ずるべき措置等について、民間の創意工夫による提案を求めるとともに、民間事業者が施設の管理運営に関して必要とする情報の提供に努める。

原則3：公募の徹底

意欲と能力のある民間事業者の参入機会を確保するため、指定管理者の選定に当たっては公募を原則とする。

原則4：競争性の確保

申請資格や選定基準の決定に当たっては、新規事業者の算入が事実上排除されるようなことにならないよう留意する。

原則5：申請者の負担軽減

申請に必要なかつ十分な情報を、入手しやすい方法で随時に提供し、申請書類は必要最小限に止めるなど、応募しやすい環境づくりに努める。

原則6：総合的な審査の実施

候補者の選定に当たっては、価格のみならず、サービスの質や地域との関わりなどの要素も配慮した総合的な審査を行う。

原則7：責任の範囲とリスク負担の明確化

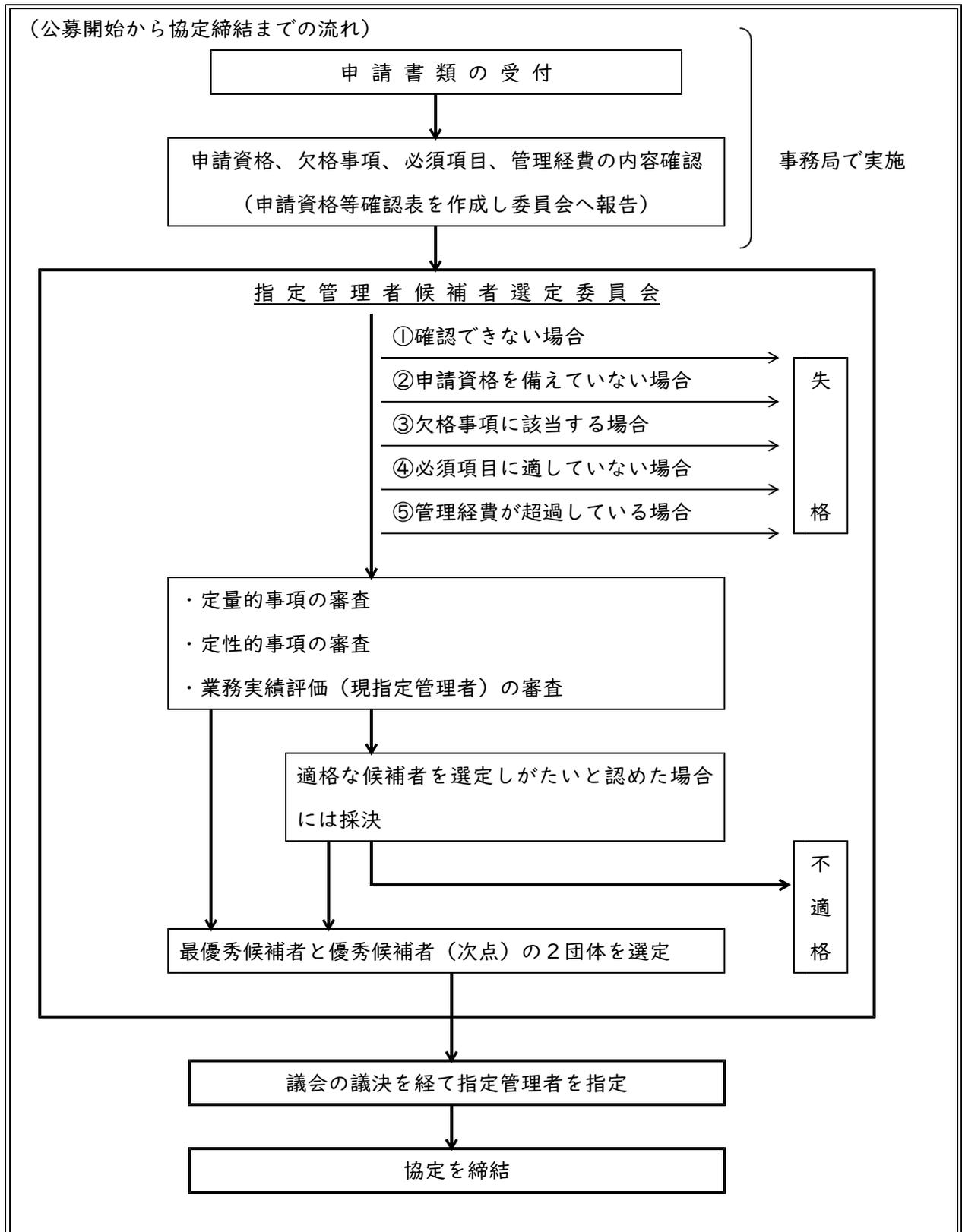
指定期間中の事故や災害など予測し得ない事態を想定し、道と指定管理者との責任の範囲とリスク負担を明確にする。

(2) 公募条件及び選定基準について

指定手続の開始に当たっては、上記(1)の原則を踏まえ、次の公募条件及び選定基準等について、「指定管理者候補者選定委員会」において審議する。

- ア 公募の方法等に関する審議
- イ 申請資格、選定の基準及び方法等に関する審議
- ウ 申請者の総合的な審査
- エ 最適な団体の選定
- オ 審議及び審査の結果についての知事への報告
- カ その他指定管理者の候補者の選定に必要な事項

(3) 公募開始から指定管理者の指定・協定締結までの流れについて



※これまで申請がなかった地区については、道営住宅所在市町を指定(任意指定)しているほか、留萌市内の道営住宅は留萌振興局が直営管理している。

4 指定期間

指定管理期間については、平成31年4月に「指定管理運用指針」の一部改正が行われ、サービスの継続性の確保、指定管理者のリスク軽減、長期固定化の排除などを総合的に判断し、指定期間を4年から5年に延長している。

5 協定書

指定管理者と締結する協定は、協定書本文のほか、主に次の事項を規定している。

- ① 業務の範囲：指定管理者が行う具体的な業務の内容を定めるもの
- ② 道営住宅等の管理に関する目標及び要求水準書：業務区分ごとに要求水準を定めるもの
- ③ 指定管理者が行う業務に関する基本事項：維持管理を行うための具体的な事務処理を定めたもの

6 指定管理者制度導入施設について

(例)	
・コミュニティ施設・・・北海道立アイヌ総合センターなど	} 計38施設 (R3.4.1現在)
・教育・文化施設・・・北海道立総合博物館、釧路芸術館など	
・体育施設・・・北海道立総合体育センターなど	
・福祉施設・・・北海道立北見病院など	
・その他・・・北海道立真駒内公園、北海道営住宅など	

7 指定管理者制度における道営住宅の特殊性

道営住宅は、他の指定管理者制度を導入している施設とは異なり、次のような特殊性がある。

- ・道営住宅の入居に当たっては、家賃決定する際に入居者の世帯構成、職業、所得など、多くの個人情報が必要な施設であること。
- ・道営住宅所在地は道内市町に点在しており、地域によって入居者へのサービスが異なるなど、入居者間の平等性や公平性が損なわれてはならない施設であること。
- ・施設の利用者は入居者及び同居者に限定されており、指定管理者の創意工夫により利用者を増加させることができない施設であること。
- ・家賃や駐車場の使用料などは、法令等の規定に基づき、算定することとなっており、指定管理者が利用料金を設定することができない施設であること。
- ・住宅を提供する施設であるため、管理者の事情等により、施設を休館又は閉館することができず、緊急時など24時間の対応が求められる施設であること。

公営住宅制度概要及び 道営住宅における管理状況などについて

1. 公営住宅の制度概要

- 公営住宅は公営住宅法に基づき、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ために供給する住宅として、国の補助を受けて整備している。
公営住宅は、都道府県や市町村でそれぞれ整備しており、北海道で整備した住宅を道営住宅といい、市町村で整備した住宅を市町村営住宅という。

■公営住宅法

(この法律の目的)

- 第1条 この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

2. 入居者資格要件

- 公営住宅における入居者資格の要件は、公営住宅法の規定により最小限の要件が定められており、事業主体がこの要件を緩和することはできない。
○事業主体は、法の趣旨・目的に照らして適切な範囲内において要件を加重することが可能とされている。

■公営住宅法

(入居者資格)

第23条 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- 一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に應じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。【**収入基準要件**】
イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合
入居の際の収入の上限として政令で定める金額（259,000円）以下で事業主体が条例で定める金額（214,000円）
ロ イに掲げる場合以外の場合
低額所得者の居住の安定を図るために必要なものとして政令で定める金額（158,000円）を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額（158,000円）
二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。【**住宅困窮要件**】

■補足：同居親族要件は第1次一括法の改正により平成23年に廃止されている。

道営住宅における入居者資格要件



同居親族要件	入居収入基準要件	住宅困窮要件
<p>○原則、同居する親族がいることが必要</p> <p>○ただし、高齢者や障がい者などは例外的に単身入居が可能となっており、札幌市外の道営住宅では、若年単身者も入居が可能</p>	<p>○世帯の収入の合計が政令で定める基準以下であることが必要</p>	<p>○収入に比べて著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされていることなど、住宅に困窮している状況が必要</p>
暴力団員ではないこと	未納家賃等の債務がないこと	
<p>○入居者及び同居者が暴力団員でないこと。</p>	<p>○入居者及び同居者が道営住宅に係る家賃等の債務がないこと。</p>	

3. 入居者の公募の原則

- 公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して供給される住宅であり、これらの入居者資格を有する者に公営住宅への入居の機会が公平に付与されることが必要であるため、募集方法は公募を原則としている。

■公営住宅法

(入居者の募集方法)

- 第22条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

4. 公募原則の例外

- 公営住宅法では、特定の者を公募によらず入居させることができる旨を規定しており、これを「特定入居」という。
- 公募が原則であるため、他の入居希望者と異なり、最優先で入居させることが合理的である必要がある。
- 特定入居ができる特別の事由として、法律上及び施行令上で八つの事由が定められているほか、他の法律において特定の者を入居させることとしているものがある。これ以外に事業主体が独自に特定入居の事由を設定することはできない。

■説明：特定入居の事由は次のとおりとなっている。

- ①災害
- ②不良住宅の撤去
- ③公営住宅の借上げに係る契約の終了
- ④公営住宅建替事業による公営住宅の除却
- ⑤都市計画事業等に伴う住宅の除却
- ⑥既存入居者の事情変更等による他の公営住宅への移転
- ⑦公営住宅の入居者が相互に入れ替わること
- ⑧密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による防災上危険な建築物の除却に付随し、代替住宅として公営住宅を希望する場合

5. 入居者の選考等

- 公営住宅への入居申込者数が募集戸数を上回ってしまう場合は、その申込者の中から入居者を選考する必要が生じる。
- 道営住宅においては、条例の規定に基づき、公開抽選により入居者を決定している。
※新型コロナウイルス感染症拡大のため、現在は原則、非公開としている。

■北海道営住宅条例

(入居者の選考)

- 第9条 知事は、入居申込者の数が入居させるべき道公営住宅の戸数を超えるときは、当該入居申込者のうちから次の各号のいずれかに該当する者を選考し、入居者を決定するものとする。

- (1) 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- (2) 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- (3) 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- (4) 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者
- (5) 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者
- (6) 前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかな者

- 2 知事は、前項の規定により選考した者の数がなお、入居させるべき道公営住宅の戸数を超えるときは、当該選考した者のうちから公開抽選により入居者を決定するものとする。

■応募状況の推移（年度末）

区分	H28	H29	H30	R1	R2
募集戸数	1,125戸	1,339戸	1,496戸	1,617戸	1,585
応募件数	6,195件	6,810件	5,648件	6,230件	5,488
応募倍率	5.5倍	5.1倍	3.8倍	3.9倍	3.5倍

6. 入居収入基準

- 公営住宅は、「住宅に困窮する低額所得者」に対して供給される住宅であることから、一定以下の収入であることが入居者資格として要求される。
公営住宅では、収入に基づき、家賃を決定する「応能応益制度」を導入しており、入居する際及び毎年度、入居者からの「収入申告」に基づき収入の状況を把握の上、家賃を決定している。
- ただし、高齢者世帯（裁量階層世帯）などについては、入居収入基準を一定の額まで引き上げている。

■説明：入居しようとする世帯全員の月額所得金額が「158,000円以下」、下表の裁量階層世帯に関しては、月額所得金額が「214,000円以下」であれば申込みを可能としている。

$$\text{月額所得金額} = \frac{\text{（世帯全員の所得合計）} - \text{（所得税法に準じた控除額）}}{1.2}$$

（158,000円以下）

※所得税法に準じた控除区分：同居親族1人当たり38万円など

裁量階層世帯	
高齢者世帯	①申込者本人が60歳以上で、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の方のみによって構成されている世帯 ②申込者本人が60歳以上の単身者の世帯
障がい者世帯	①身体障害者手帳（1級から4級） ②精神障害者保険福祉手帳（1級又は2級） ③療育手帳（A判定又はB判定）
戦傷病者世帯	申込者本人又は同居者に、戦傷病者手帳の障がいの程度が、特別項症から第6項症まで、又は第1款症の方がいる世帯
原爆被爆者世帯	申込者本人又は同居者に、原子爆弾の被爆者で、厚生労働大臣の認定を受けている方がいる世帯
引揚者世帯	申込者本人又は同居者に、海外からの引揚者で、引揚後5年を経過していない方がいる世帯
ハンセン病世帯	申込者本人又は同居者に、ハンセン病療養所に入所していた方がいる世帯
未就学児世帯	同居者に、小学校入学の始期に達するまでの子供がいる世帯
小学生世帯※	同居者に、小学校に在学する子供がいる世帯
多子世帯※	同居者に、18歳未満の子供が3名以上いる世帯
新婚世帯※	申込者本人及び同居者であるその配偶者が、結婚して2年以内で、かつ2人の年齢の合計が70歳以下の夫婦の世帯
移住世帯※	申込者本人又は同居者に、道外から移住する方がいる世帯

※札幌市内の道営住宅を除く。

7. 収入分位と家賃の目安

階層	月額所得金額	世帯向け住宅 (2LDK~4LDK)	収入分位
一般階層	0円 ~ 104,000円	9,600円 ~ 41,100円	I
	104,001円 ~ 123,000円	11,100円 ~ 47,400円	II
	123,001円 ~ 139,000円	12,700円 ~ 54,300円	III
	139,001円 ~ 158,000円	14,300円 ~ 61,200円	IV

裁量階層	158,001円～186,000円	16,400円～69,900円	V
	186,001円～214,000円	17,100円～80,700円	VI

※収入が著しく低額である場合は、家賃を減額又は免除する制度がある。

8. 道営住宅における入居者世帯構成[R3.4.1現在]

入居戸数	一般世帯	高齢世帯	障がい者世帯	子育て世帯	その他
19,435	6,989	8,431	2,554	264	1,197
(比率)	(35.9%)	(43.3%)	(13.2%)	(1.4%)	(6.2%)

■説明：道営住宅では、公募時に高齢世帯などに優遇措置を講じているほか、E Vのない住棟の1階部分を高齢者専用住宅として指定している。一方で入居戸数に占める高齢者世帯は4割以上となっており、高齢化が進行している。※その他は母子世帯などを含む。

■収入階層の分布[R3.4.1現在]

区分	I分位	II分位	III分位	IV分位	V分位	VI分位	VII~VIII分位	合計
世帯数 (比率)	14,485 (74.5%)	945 (4.9%)	672 (3.5%)	716 (3.7%)	761 (3.9%)	555 (2.9%)	1,301 (6.6%)	19,435 (100%)

- ◇一般世帯が入居できる収入階層はIV分位までとなっている。
- ◇最も低額な家賃が適用されるI分位の世帯が全体の7割以上を占めている。
- ◇なお、収入申告を行っていない未申告者は最も高額な家賃が適用されるVIII分位となる。

9. 道営住宅における指定管理者の導入状況[R3.4.1現在]

区分	管理戸数	直営	指定管理 [H30~R3]	指定管理		
				民間	公社	市町
管理戸数 (比率)	21,975戸 (100%)	316戸 (1.4%)	21,659戸 (98.6%)	8,322戸 (37.9%)	12,654戸 (57.6%)	683戸 (3.1%)
所在市町	34市18町	1市	33市18町	19市10町	10市2町	4市6町
管理者数	25	1	24	11	3	10

■詳細資料：参考資料「④道営住宅管理形態別戸数」

■説明：道営住宅の維持管理は、直営地区である留萌市を除き、全ての所在市町に指定管理者が導入されている。現在管理している住宅は、高度経済成長期に量的な供給を行ってきたという経緯から、昭和40年代後半から60年代までに建設された住宅の割合が非常に高くなっており、約9,000戸で全体の4割を占めている。

10. 道営住宅における指定管理者の業務範囲

○指定管理者が行う業務は、北海道営住宅条例に規定されており、入居の決定や各種承認行為などの行政処分に係る業務は、北海道（各振興局長）となっている。

■指定管理者の主な業務範囲

区分	主な業務範囲	
道営住宅 及び 共同施設	①入居者の募集に関する事 ②入居の申込みの受付及び入居者資格の審査に関する事 ③同居又は入居承継に関する事 ④収入の申告に関する事	⑤家賃及び敷金の収納に関する事 ⑥敷金の還付に関する事 ⑦修繕に関する事 [退去修繕、経常修繕、保守点検等] ⑧入居者対応に関する事

駐車場	①保管区画の使用許可に関する事 ②車庫証明に関する事	③駐車場使用料の収納に関する事 ④使用者対応に関する事
-----	-------------------------------	--------------------------------

11.指定管理者が行う修繕等の範囲

区 分	主 な 内 容
法定更新	水道メーター更新、非常用照明更新、火災警報器更新など
経常修繕	本施設（附帯する設備を含む。）全てを対象とした修繕
退去修繕	入居者から退去の申し出があった住戸の修繕など
保守点検	エレベーター、受水槽、遊具等の保守点検など
維持管理	本施設及び敷地内に設置している通路、外灯などの点検・撤去など
不可抗力・事故等	破損部分等の応急措置、立ち入り禁止などの安全措置など

12.指定管理業務に係る当初協定額（H30～R3）

（単位：千円）

年 度	H 3 0	R 1	R 2	R 3	合 計
協定額	1,468,724	1,371,255	1,452,010	1,463,627	5,755,616

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

項 目	現状・課題	検討の方向
公募単位	<p>《現状》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○道営住宅所在市町全てについて公募を実施 ○公募単位は、一部の地区については、「都市計画区域」を基本に圏域募集を行っており、それ以外は市町単位で募集している。 <p>〈都市計画区域〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 札幌圏：札幌市、江別市、北広島市、石狩市 千歳恵庭圏：千歳市、恵庭市 函館圏：函館市、北斗市、七飯町 室蘭圏：室蘭市、登別市 帯広圏：帯広市、音更町、幕別町 釧路圏：釧路市、釧路町 	<p>《検討内容》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○前回同様の公募単位による募集を行う方向で検討する。
選定基準における審査項目及び配点	<p>《現状》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○指定管理者の申請資格のうち、1級建築士の配置を必須としている。 <p>《課題》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○道営住宅の維持管理に当たっては一定程度の規模のある工事の実施も視野に入れ、高度な知識を持つ1級建築士の配置を要件としているが、人材の確保は申請者の企業努力として評価する仕組みが必要 	<p>《検討内容》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○新規参入を助長するため、申請資格の緩和と併せて、1級建築士を確保している申請者に対するインセンティブを付与する配点方法について検討する。
	<p>《現状》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○前回、高齢者世帯及び子育て世帯、自治会等の入居者支援に関する審査項目を追加した。 <p>《課題》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○高齢者の孤立死や自治会活動の停滞は、道営住宅において問題となっていることを踏まえ、入居者支援を更に推し進めていく必要がある。 	<p>《検討内容》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○指定管理者による入居者支援の充実を図るため、配点の見直しを検討する。
	<p>《現状》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○選定基準における審査基準（審査の視点）については、「道営住宅等の管理に関する目標及び要求水準書（要求水準）」に対して申請者の提案内容の実現性などを評価することとなっている。 また、一部の指定管理者では、空家期間が長期化しており、住宅に困窮している世帯に対して十分な募集戸数を確保できていない実態がある。 <p>《課題》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○要求水準に対する審査基準となっていない箇所が一部ある。 ○空家期間の長期化は修繕費の高額化や提供戸数の減少を招くため、空家期間の短縮を図る必要がある。 	<p>《検討内容》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○要求水準に対する審査基準となるよう所要の見直しを検討する。 ○要求水準により空家期間の短縮を求め、申請者に対して空家期間の短縮に係る提案を求めるとともに併せて審査基準への追加を検討する。

項目	現状・課題	検討の方向
報奨金制度	<p>《現状》</p> <p>○家賃の増収及び安定化を図る目的から、一定の収納実績を納めた指定管理者に対し、報奨金を支給を行い、収納実績の低い指定管理者に対しては納付金を納入させている。(平成22年度から運用開始)</p> <p>〈算定式〉</p> $A \times (B - (C - D)) \times E = \text{報奨金支給額}$ <p>A：当該現年度の最終家賃調定額 B：実績収納率[5月末、最終年度3月末時点] C：目標収納率[5月末：98%、最終年度3月末：95%] D：基準変動率[0.5%] E：支給率</p> <p style="margin-left: 40px;"> { 99.5%：11% 99.0%以上99.5%未満：10% 98.5%以上99.0%未満：9% } </p> <p>《課題》</p> <p>○報奨金制度を導入後、指定管理者における毎年度の家賃平均収納率は目標収納率を上回っており、収納率の高止まりが懸念されることから、更なる収納実績の向上と指定管理者の収納意欲を高める必要がある。</p>	<p>《検討内容》</p> <p>○実態に合わせた目標収納率の設定に見直すとともに、更なる収納実績の向上等を図るため、算定方法など制度見直しを検討する。</p>
協定額の執行ルール導入	<p>《現状》</p> <p>○指定管理業務に係る協定額は、事務費・人件費のほか、修繕費等の費目ごとの総額により提案した額で協定を締結をしている。</p> <p>○指定管理者は、毎年度、年次業務計画書により施設の維持管理の計画を定め、年度終了後、30日以内に事業報告書により当該年度の決算を報告することとなっている。</p> <p>《課題》</p> <p>○一部の指定管理者においては、協定額と事業報告書の費目に乖離が見受けられ、多額の修繕費等を事務費・人件費へ繰り入れている場合や決算における残余金の発生など、要求している修繕の水準に達していない可能性が懸念される。</p> <p>○また、協定締結した負担金は渡しきりの経費であり、退去修繕費や経常修繕費のように年度により発生する件数や金額が増減する経費に対する柔軟な対応が困難となっている。</p>	<p>《検討内容》</p> <p>○修繕等を実施しないことによる過剰な利益を防止するため、各費目間の繰り入れに係るルールの設定を検討する。</p> <p>○また、各年度における修繕の件数及び金額の増減に対応するため、残余金を活用した執行ルールを検討する。</p>

道営住宅指定管理者候補者選定委員会運営要領（案）

平成29年6月15日

道営住宅指定管理者候補者選定委員会委員長決定

令和3年（2021年） 月 日

道営住宅指定管理者候補者選定委員会委員長決定

（趣旨）

第1条 道営住宅指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の運営は、北海道公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成16年北海道条例第89号）に定めるもののほか、この要領の定めるところによるものとする。

（所掌事項）

第2条 選定委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- （1）公募の方法等に関する審議
- （2）申請資格、選定の基準及び方法等に関する審議
- （3）申請者の総合的な審査
- （4）最適な団体の選定
- （5）審議及び審査の結果についての知事への報告
- （6）その他指定管理者の候補者の選定に必要な事項

（組織）

第3条 委員の定数は5人とし、そのうち2名以上を学識経験者とする。

2 委員が任期中に辞任したときは、知事はこれを補充することができる。ただし、この場合の任期は、前任者の残任期間とする。

（会議）

第4条 選定委員会の会議は、非公開とし、会議の概要等は公表する。

（審査及び選定方法）

第5条 選定委員会は、公募要項に定める方法によって申請資格等に関する適格審査及び定量的事項及び定性的事項に係る審査を行い、業務実績評価事項の得点を加えて、最高得点を付した委員が最も多い団体を最優秀候補者とし、次に多い団体を優秀候補者として決定する。

2 第1項の委員数が同数の場合等、選定委員会が同項に規定する手続きによって候補者を選定しがたいと認めた場合は、全ての委員の審査点の総合計点数が最も多い団体を最優秀候補者として決定する。

3 第2項の合計得点が同点の場合等、選定委員会が同項に規定する手続きによって候補者を選定しがたいと認めた場合は、同項の合計得点が最も高い団体のうち、定性的事項及び業務実績評価事項における全ての委員の審査点の総合計点数が最も高い団体を最優秀候補者として決定する。

4 前項に規定する手続き等によっても候補者を選定しがたいと認めた場合の選定方法については、選定委員会において別途決定する。

5 候補者選定後、最優秀候補者が議会へ提案する前に候補者選定要件を満たさなくなった場合は、優秀候補者を最優秀候補者とする。

（関係者の出席）

第6条 委員長は、必要があると認めるときは、関係者に出席を求め、意見を述べさせ、又は説明させることができる。

（事務処理）

第7条 選定委員会の事務局は、建設部住宅局住宅課に置く。

2 事務局員その他選定委員会に出席した者は、選定委員会における審議等を通じて知り得た秘密を漏らしてはならない。

3 選定委員会は、審議等の過程における公正を確保するため、議事録を整備しなければならない。

附則

1 この要領は、平成29年6月15日から施行する。

2 この要領は、令和3年（2021年） 月 日から施行する。