

## 都営住宅等の指定管理者評価委員会 議事録

平成30年7月3日（火）15時15分から  
都庁第二本庁舎10階 210会議室

（開会）

鎌田課長 それではこれより都営住宅等の指定管理者評価委員会を始めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

初めに事務局の職員を紹介いたします。

八嶋経営計画担当部長でございます。

八嶋部長 八嶋です。よろしくお願いいたします。

鎌田課長 齋藤指導管理課長でございます。

齋藤課長 齋藤でございます。

鎌田課長 遠藤業務指導担当課長でございます。

遠藤課長 遠藤でございます。

鎌田課長 高橋滞納整理担当課長でございます。

高橋課長 高橋です。よろしくお願いいたします。

鎌田課長 長谷川改善計画担当課長でございます。

長谷川課長 長谷川です。よろしくお願いいたします。

鎌田課長 濱田課長代理でございます。

濱田課長代理 濱田です。よろしくお願いいたします。

鎌田課長 初澤主任でございます。

初澤主任 初澤です。よろしくお願いいたします。

鎌田課長 高坂主事でございます。

高坂主事 高坂です。よろしくお願いいたします。

鎌田課長 私は管理企画担当課長の鎌田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それではここで私どもの担当部長から一言ご挨拶を申し上げます。

八嶋部長 本日はまことにお忙しいところ、またお暑いところお集まりいただきましてまことにありがとうございます。

昨年のご視察ということで戸山ハイツをごらんいただいたのですが、けれども昨年も非常に暑いときで、また本日も暑いところ歩いて見学させていただいて本当にありがとうございます。

本日の視察の話になりますけれども、本日は駐車場、コインパーキングと共益費の東京都が徴収して代行するところについてご説明・ご視察をいただいたところございまして、駐車場につきましては契約率が非常に低下しているというお話、共益費に関しましては自治会の機能が非常に衰えている、若い方が少なくなっているということで、要するに両方とも団地の高齢化が1つの課題になっている象徴ではないかと考えてございます。

先ほどの公社のプレゼンの中でも高齢化率のお話がございました。共益費の話もございました。和気先生からは高齢化に対する職員の研修等の対応について、大村先生からは単身死亡がふえているのかとご質問も頂戴したところでございます。

指定管理者の業務は非常に多岐にわたってございます。先ほどプレゼンにございました不適切使用に対する対処ですとか、外国人への対応ですとか、非常に多岐にわたってございますけれども、やはり近年の課題は高齢化なのかと考えてございまして、それだけ指定管理者に課せられるレベルは非常に高いものが要求されてきている。そういう時代だろうと考えてございます。

お手元には資料がたくさん用意してございましてお目通しいただくのは非常にご負担ではございますけれども、業務全般の中でも、また高齢化という切り口でもご評価・ご意見を頂戴できればと考えてございます。

毎年適切な評価をしていただくだけではなく、大変貴重なご提言・ご意見を頂戴しております、私ども東京都住宅供給公社には全て伝えてございますし、私どもも非常に勉強にさせていただきます。

本日も厳格な審査はもちろんでございますけれども、どうぞご忌憚のないご意見・ご提言等を頂戴できましたら非常にありがたいと考えてございます。本日もまたご負担をおかけいたしますけれどもぜひぜひよろしくお願い申し上げます。

まことに恐縮でございますけれども私はどうしても外せない会議がございます、もしかすると最後まで着席することができないかもしれませんので、その点ご容赦いただければと存じます。本日はよろしくお願いいたします。

鎌田課長 次に配付資料の確認をさせていただきます。お手元に資料を置かせていただいておりますが、まず黄色い付箋がついておりますとじてある資料1から9までございます。

- 1 番が評価委員会の委員の名簿。
- 2 番が設置要綱。
- 3 番が指定管理者制度の概要。
- 4 番が指定管理者業務評価の流れ。
- 5 番が評価様式。
- 6 番が評価基準について。
- 7 番が評価結果。
- 8 番が評価シート及び参考資料。

最後9番が特命要件の継続に関する資料でございます。以上でございますがご不足はございませんでしょうか。

それではこれより議事に入らせていただきます。まず委員長の選出になりますが、どなたか立候補またはご推薦はありますでしょうか。

今井委員 前回もお願いしている大村先生に、実績から考えましてまたお願いできればと思います。推薦させていただきます。お願いいたします。

鎌田課長 ただ今大村委員を推薦するご発言がございましたが、ほかにどなたか立候補・ご推薦はありますでしょうか。

ないようでしたら大村委員に委員長をお引き受けいただくことでご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

鎌田課長 ありがとうございます。それではご異議ないものと認め、大村委員に委員長をお願い申し上げます。

それではこれより議事進行を大村委員長にお願い申し上げます。委員長、委員長席へご着席くださいますようお願いいたします。

大村委員長 それでは委員長を務めさせていただく大村でございます。昨年と同じようにきょうも北青山一丁目の都営住宅を視察させていただきました。都営住宅が全体でおおよそ20万戸と非常に重要なストックで、その置かれている場所によっても役割が違ってくるし、きょうの新しい試みとしてのコインパーキングという形で、多分従来想定されていた駐車場があまり使われなくなったという時代環境の変化に応じて柔軟な使い方をしていくとか、形が変わってきている。それもやはり都営住宅を管理していく上での重要な、時代環境の変化に対応した指定管理者の役割かと思っております。

そういう意味での評価委員会ですので、また昨年に引き続きまして同じような形になるかと思いますが、どうぞよろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは議事次第に従って議事を進めさせていただきます。事務局から次第3「指定管理者の業務及び評価制度の概要」について、ご説明をお願いします。よろしくお願ひいたします。

鎌田課長 それでは資料2から5まで一括して説明させていただきます。

まず資料2をごらんいただけますでしょうか。「都営住宅等の指定管理者評価委員会設置要綱」でございます。

総務局行政改革推進部の方針により、昨年度より評価委員会を原則として公開することとなりましたので、昨年4月に設置要綱を改正させていただき、この会議も議事を公開しております。

また第5条の2では、委員会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができないとなっておりますが、今回は5名の委員の皆様全員にご出席いただいておりますので、定足数を満たしていることをご報告させていただきます。

続きまして資料3をごらんください。「都営住宅の指定管理者制度(概要)」でございます。

都営住宅の管理につきましては、指定管理業務と管理委託がございます。今回はこのうち指定管理業務分についてご評価をいただくものでございます。

次に指定地域でございますが、下のところをごらんいただきますと平成25年度以前は公募での選定を行ってきた地域もございましたが、平成26年度からは都内全域について特命により住宅供給公社を指定してございます。

続きまして資料4「指定管理者業務評価の流れ」をごらんください。

一次評価は既に事務局で行ってございます。本日はそちらに基づきまして委員の皆様による二次評価をいただきたいと考えてございます。その後それをもとに総合評価を決定いたしまして9月中旬を目途に結果を公表したいと考えてございます。

続きまして資料5をごらんください。

評価基準につきましては昨年からS、A+、A、Bの4段階となっております。S、A+、A、Bの評語の内容につきましては昨年と同様、Sにつきましては「管理運営が優良であり、特筆すべき実績・成果が認められた施設」、A+につきましては「管理運営が良好であり、管理運営に係る様々な点で優れた取組が認められた施設」、Aにつきましては「管理運営が良好であった施設」、Bについては「管理運営の一部において良好ではない点が認められた施設」となっております。この4段階のいずれかで二次評価を行う方式になってございます。評価制度の概要については以上でございます。

大村委員長 ありがとうございます。ただ今事務局からご説明がありましたけれども、何かご質問はございますでしょうか。よろしゅうございますか。

ご質問がなければ続きまして次第4「事務局による一次評価」に移らせていただきます。

評価委員会としては資料5の書式に従い評価を行うこととなりますが、これに先立ちまして事務局で一次評価を行っているとのことですのでその結果について事務局からご説明をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

鎌田課長      それでは資料6から資料8まで順次ご説明させていただきます。  
まず資料6をごらんください。「指定管理業務一次評価の基準について」でございます。

東京都総務局が定めております管理運営状況評価指針に基づいて事務局で評価をしてございます。個別の評価項目をそれぞれ3段階で評価し得点を積み上げていきます。都営住宅の管理については評価すべき項目として23項目設定してございます。全ての項目で水準どおりであった場合の合計点を「標準点」と呼んでおりますが、都営住宅等の管理についての標準点は26点となります。この標準点の1.33倍つまり35点以上の場合はS、同様に33点及び34点の場合はA+、23点以上32点以下の場合はA、22点以下の場合はBと評価いたします。

評価の対象・時点につきましては昨年度、平成29年度の業務の履行状況を対象に年度末時点で評価を行うことになってございます。

続いて資料7をごらんください。事務局で行いました一次評価結果でございます。

各項目について3段階評価を行いますが、幾つか配点が倍になっている項目がございます。これは都が重視する項目に対する指定管理者の意欲が高まるように設けたものでございまして、3段階評価で得た点数の2倍が得点に加算されるものでございます。

一次評価結果は表の右下にありますように得点合計が38点、Sとさせていただきます。

評価の詳細につきましては後ほどご説明させていただきますが、ポイントを申し上げますと、昨年度ご審議いただきました平成28年度の評価では、一次評価の段階で大変優良な管理を行っているということで、昨年度もSとつけさせていただきます。

今回の管理状況につきましてもほぼ同様の採点を行っておりますが、平成29年度は公社からの提案事業として優れた取り組みを行っていることが評価できると考えまして、得点合計が昨年度に比べて2点アップしてございまして、評価結果はSとさせていただきます。

続きまして資料8をごらんください。評価内容をまとめておりますので各項目の評価のポイントについて説明させていただきたいと思っております。なお、別にお配りさせていただきました参考資料に一次評価の参考となるデータなどを記載してございます。適宜こちらの資料もご参照いただければと思います。

まず資料8の1枚目、大項目の「管理状況」の中の中項目「適切な管理の履行」についての評価でございます。

上からいきますとまず①「収納業務」でございますが、納入通知書、口座振替、現金による収納、こちらはいずれも適切に処理されており「水準どおり」の評価とさせていただきます。

次に②「滞納整理業務」ですが、滞納金納付指導等が適切かつ迅速に行われておりまして、生活保護受給世帯の使用料の代理納付作業の拡大など、確実・安定的な収納につながる取り組みを行っております。また滞納額は昨年度との対比で570万円ほど減少しておりまして、約15億円にまで圧縮されている状況で、大変成果を上げていると評価しております。

しかし平成28年度末日に金額を誤った催告書70名分を送付してしまったことが平成29年の4月に判明しております。平成29年度の年度当初からそれに対する対応を行ったため、結果としては誤った金額で納付された方はいらっしゃらなかったということで金銭的な損害を発生させていないのですけれども、このような事例があったことから「水準どおり」と判断してございます。

続きまして③「入居者管理業務」でございますが、不適正指導においてきめ細かい一次対応を行って、多くの困難案件の解決につなげております。例えば名義人不在のところに名義人の親族でない不法占拠者がいるといったような困難な案件につきまして、顧問弁護士、地元自治体、警察署と連携しまして任意の交渉によって粘り強く解決した事例もございました。

また悪質・深刻なルール違反等で再三の指導にも改善されない場合には、東京都での法的措置を見据えまして現地調査ですとか訪問、電話指導を繰り返し行って、必要に応じて早朝ですとか夜間・休日なども利用して不適正使用者との接触を図ることで迅速な解決や都の確実な法的措置につなげているものもございます。こうした取り組みを評価しまして「水準を上回る」としてございます。

続いて④「駐車場の利用に関する業務」でございます。先ほどもコインパーキング等の事例もありましたが、高齢化の進行や車離れによりまして平成29年度末では設置区画のうち、約3割以上があき区画となっている状況でございます。このため地域開放ですとかコインパーキングの設置を進めておりますが、特に地域開放の拡大を進めるために、先ほど現地でも見ていただきました看板の設置ですとか公社のホームページにも掲載していただきまして、結果、2年

連続で90区画程度の地域開放の拡大を達成してございます。

またコインパーキングについても公社が業者を選定してこれまで試行ということでやってまいりましたが、試行の終了に伴って東京都が直接業者への貸し付けを行う仕組みになっております。これに伴って公社がそれまで試行で行っていた状況ですとか業務の手順を東京都に提供していただきまして、円滑な本格実施移行にも協力をいただいているところでございます。

このほか駐車場の区画の幅を2.3メートルから2.5メートルに広げるワイド化の試行を行ったときにも、自治会への説明ですとか利用者アンケートを行うなど、東京都は積極的に都の施策に関する協力を行ったことから「水準を上回る」という評価をしてございます。

次に⑤「事業者の独自提案事業の実施」でございます。こちらは公社が居住者の利便性の向上ですとか管理業務の円滑な実施のために自主的に行った業務に関する評価になります。

こちらについては、引き続き高齢者への定期訪問の拡充ですとか自治会活動の活性化に向けた啓発・支援を行っていただいております。

特に3つ目の「・」のところですが、平成29年3月に初めて作成した自治会向けの広報誌を平成29年度も発行し、全ての自治会に配付していただいております。その際、自治会にアンケートをとるなど、事例等も収集していただき、防災訓練ですとか自治会活動などの有用な取り組みを紹介していただくことで自治会活動の参考になるような工夫もしてございます。こちらは平成29年度末にも作成して、年度が変わってからになりますが、第3号を平成30年4月にも配付したと聞いてございます。

また先ほどもございましたが、近年増加している外国籍の居住者に対して、窓口での業務の円滑・適切な実施のために必要な書類を英語・中国語で作成し、全窓口センターに配備して対応を強化しているところでございます。あと一部の窓口センターで多言語翻訳機の導入を行って、日本語が不自由な入居者にも利便性を高める工夫等を行っていることもあります。

ということで「水準を上回る」と評価してございます。

次に⑥「組織体制・職員配置等」でございます。お客様センターの運営など、引き続き入居者サービスに関しまして適切な対応がとられていることから「水準どおり」と評価いたしました。

資料8を1枚おめくりいただければと思います。次に⑦「人材育



成の取組（研修生実施状況）」についてでございますが、過去に事例等に基づく実務的な研修を行うなど、適切に研修を実施しているため「水準どおり」と判断してございます。

次に⑧「高齢者・障害者等への対応」でございます。現在定期訪問対象世帯の約1万9,000世帯に対しまして、巡回管理人が仕様に定める2カ月に1回以上の頻度を大きく上回る20万回の訪問、16万回の面談を実施していただいているところでございます。

定期訪問等につきましては、入居者の個人情報に記載された書類の持参ですとか、受け取りが発生しますので、セキュリティワイヤ付きのかばんの使用を義務づけるといった対応をとっていただいているところでございます。また平成29年度からは機動性が確保できるようにしようことができるバッグも導入していただいているところでございます。

3つ目の「・」のところに書いてあるのですけれども、そういった中で平成30年3月に巡回管理人の定期訪問中に15件の個人情報を含むリストを1枚、突風に飛ばされて紛失した事故が発生したことがございました。当日の状況ですけれども、雨で強風が吹く悪天候で飛んでしまったということでありました。その後個人情報を含む書類についてはクリアブックから出さないように、見るだけという対応をとっていただいて全社的な再発防止策も講じていることもございまして、特に減点はしてございません。

また公社では高齢者の安否確認につきまして、各区市と緊急時対応における相互の情報提供を盛り込んだ協定締結を進めているところでございます。平成29年度も国立市・調布市・府中市3市との新たな協定を締結していただいているところです。この結果、協定を締結した自治体は合計34区市町となり、都営住宅の管理戸数の内約83.0%の住宅において区市と連携できる体制が整ったところでございます。

さらに高齢化により担い手が不足している自治会に変わって、先ほど現場も見させていただきましたが共益費の直接徴収ということでやっけていただいているところでございます。指定管理者である公社にも多数のお問い合わせがあったことにも適切に対応いただきまして、日ごろからの自治会支援等で把握している自治会ごとの事情にも応じてきめ細やかな対応を行うことで、申し込みの促進にも努めていただいているところでございます。

こういったことで平成29年度内には45件の徴収が開始となりま

した。また平成 29 年度内の的確な対応によって平成 30 年 4 月から 128 件の徴収が開始できるようになってございます。

これらの対応から高齢者・障害者等への対応は積極的に行われていることから「水準を上回る」と判定したところでございます。

続きまして大項目「管理状況」の続きになりますが、中項目「法令等の遵守」になります。

まず①「各種法令等の遵守」につきましてはコンプライアンス委員会を設置して法令遵守のための社内体制を整えていることから「水準どおり」としております。

②「職員に対する個人情報保護の徹底」ですが、十分職員研修を行っており、適切な対応がとられていることから「水準どおり」と評価いたしました。

次に③「個人情報の適正な管理」です。委託先の指導も含め適切な対応がとられていることから「水準どおり」と評価しております。

次に④「情報公開の取組」についてですが、都と同様に情報公開要項を整備し適切に対応しているため「水準どおり」と評価してございます。

次に中項目「安全性の確保」についての評価になります。

まず①「設備の保守点検」になりますが、こちらにつきましては抜き打ち検査ですとか点検報告会の開催など、適切に処理されていることから「水準どおり」としております。また、今年度から消防設備の保守点検終了後に希望者に対して消火栓の設備ですとか粉末消火設備の取扱説明を行うといった取り組みも始めております。

なお昨年度の要改善事項として、複数年にわたって消防設備等の保守点検を 3 団地、3 駐車場において未実施だったことが平成 29 年度に判明した事例がございましたので、対応状況についてご報告させていただきます。

この事例に関しては団地が竣工した際ですとか駐車場ができたときに、公社に引き継ぐ際の施設台帳、点検台帳を更新する際に誤った登録をしてしまったことが原因でございました。そのため平成 29 年度内に業務のフロー、マニュアルを見直しまして、点検台帳の更新に関する漏れ、誤りを防止するために複数の部署によるチェック体制を強化するといった再発防止策を実施し、改善が図られているところでございます。

次に②「団地建物及び敷地調査」ですが、仕様書どおり巡回管理人により 3 カ月に 1 回実施されております。また点検の結果、発見

されました問題につきましては、担当部署に連絡し、適切に処理されておりますので「水準どおり」といたしました。

次に「緊急時対応」でございますが、火災や事故発生時の関係機関との連絡体制だけではなく、地震等の大規模災害に備えた体制も確保され、訓練も適切に実施されていることから「水準どおり」の評価としてございます。

資料8の3ページをごらんいただければと思います。続いて中項目「財務・財産の状況」についてでございます。

まず①「財務状況」でございます。こちらにつきましては格付け投資情報センターによる格付けが平成15年8月に公社として初めて格付けを取得して以来、一貫してAA-でございまして信用力は極めて高いと評価をいただいております。

「資金繰りの状況」につきましてもDSCRが0.96となって1.0を下回ってはいるものの、当座比率が107.05%、余裕があり資金繰りに支障はないと判断いたしまして、昨年度と同様「水準を上回る」と評価いたしました。

次に②「経理処理」につきましては、委託金・貸与物品の管理が適切に行われていることから「水準どおり」の評価をいたしました。

次に2つ目の大項目「事業効果」に関する評価となります。

中項目の「使用料の適正収納」でございますが、目標が達成されたかどうかの評価となります。

まず①「使用料の収納」でございますが、収納率は仕様書に定める目標値95%のところ、目標を上回る97.7%となったことから「水準を上回る」という評価させていただきました。

次に②「居住者の収入の把握」ですが、収入未認定世帯縮減のために報告書未提出世帯の指導、督促に積極的に取り組んだ結果、仕様書に定める目標96%を上回る、認定率98.3%となったことから、こちらについても「水準を上回る」という評価になってございます。

次に中項目「サービス内容の状況」についての評価でございますが、こちらにつきましては指定管理者の提供するサービスに関する居住者アンケート調査による評価に基づくものでございます。

まず①「窓口等の利便性向上に対する満足度」でございますが、窓口センターの利便性について約74%の回答者が「便利」または「やや便利」、待ち時間については96%の回答者が「待たされなかった」または「あまり待たされなかった」と評価するなど、一定の評価を得ておりますので「水準どおり」といたしました。

次に②「職員の対応への満足度」ですが、窓口での職員対応について約98%、それから巡回管理人の対応につきましては約92%の回答者が「良かった」または「まあ良かった」と回答しておりまして、居住者の高い満足を得られておりますので「水準を上回る」と評価させていただいております。

次に③「管理に対する総合的な満足度」につきましても「満足」「まあ満足」「普通」、こちらを合わせて9割以上の方から評価をされておりますので「水準を上回る」といたしました。

次の④「居住者ニーズの把握」ですが、公社として独自のアンケート調査を行いまして、利用者の満足度を把握しさらにそれを業務に反映させていること、コールセンターの応答率が毎月安定して90%を超え、平均応答率は93%となっていることから「水準どおり」の評価としてございます。

資料8の4ページをごらんください。特記事項の欄には今回の評価のポイントとなる項目をまとめてございます。これまでの説明と重複しますので説明は省かせていただきます。

以上をまとめますと計23の確認項目について評価をした結果、「水準を上回る」が9項目、「水準どおり」が14項目ございました。その結果、得点で言いますと合計で38点、評価基準に照らしまして一次評価はSという形にいたしました。

以上、説明が長くなりましたが委員会の評価に先立ちまして、私ども事務局でとりまとめた一次評価の概要について、ご説明させていただきました。よろしく願いいたします。

大村委員長     ありがとうございました。ただ今の事務局からの説明の一次評価結果に対して、ご意見やご質問がございましたら発言をお願いしたいと思います。

    ちょっとお伺いしたいのですけれども、きょう拝見したコインパーキングみたいな形で、ある種のストック活用みたいなもので収益事業的なものになると思うのですけれども、それは東京都の収入としてふえるという形で理解していいわけですね。指定管理者が特に収益を上げる形ではないですね。

鎌田課長     ことしから東京都の直接実施ということで、我々がコインパーキングの事業者、タイムズさんですとか三井のリパークさんとかと直接契約をさせていただいて、そこから入札という形にさせていただ

いています。なので、そこの入札の差金等についてはうちの収入になるという形になります。

大村委員長 団地によって収益のある施設とそうではないときに、一方で団地によっての共益費などの徴収とありましたよね。それは自治会の共益費の削減に役立てることができるのかどうか。その団地ごとのマネジメントにできるのか、それとも駐車場経営事業は都営住宅全体のストックの中での収入として使う形になるのか。そこら辺は僕はわからないので教えていただければと思います。

鎌田課長 駐車場の収益につきましては都営住宅の会計に入ってきますので特にその収益はそのままその北青山団地のために使われるということではございません。幅広く団地のために使われる形になります。

大村委員長 プールしてという形だから特にその団地がいいということではないということですよね。団地ごとの会計ではなくてやるということで。

ただ、共益費に関しては団地の置かれている状況によって、きょうのご説明、資料だと北青山一丁目と南青山一丁目はちょっとずつ違っていましたよね。戸当たり 1,000 円と戸当たり七百幾らだったと思うのですけれども、団地ごとの差があるのは居住者の総世帯数が少ないからなのか、それとも外構部がそれぞれの団地によって広かったりあるいは植栽の状況が違うからとか、そういう差異はあるのかどうか、僕はわからないのですけれども、もしわかったら教えていただきたいのです。

鎌田課長 価格については今先生がおっしゃっていただいたような、両方あると思います。やはり草刈りの面積が広ければ広いほど高くなると思いますし、住戸が少なければ少ないほど一戸当たりの単価が上がってくると思います。

大村委員長 普通に考えると、駐車場経営収入をそういうものに充当して共益費を少し下げることができるのかという議論が出ないのかなど。自治会あたりからそういう要求が出てきたときに、多分これは指定管理者の業務ではないと思うのですけれども、指定管理者が窓口になってそういう要望が出たときにどう対応するかという話があるの

かと思ったものですから。

今のお話では、少なくとも都営住宅の駐車場の民営化というか、それによる収益性は全体の会計の中で処理する形になっているということですよ。

鎌田課長 はい。

大村委員長 わかりました。  
ほかに何かございますでしょうか。

安藤委員 一次評価結果概要という資料7の「管理状況」の下のほうに「財務・財産の状況」の②「計理処理」の「計理」は、昔は計理士はこういう字を使っていたのですけれども、今ごろは。こちらの一次評価シートでは経済の「経」。今ごろ「計理」とこういう字は使わないので。一次評価シートでは「計理処理」はこの字ではないのですよね。

鎌田課長 失礼しました。こちらは誤植になりますので後で直させていただきます。ありがとうございます。

安藤委員 それと管理者の財政状態。当然、監査法人の監査を受けているのですけれども、その監査報告書は都では入手しているか見せてもらっていますか。もちろん適正・適法で、問題なしの監査報告が出ていると思うのですけれども。

格付けもいいのですけれども、やはり経理の話になると公社が監査法人の監査を受けていて、それが問題ない、適正意見、これをちらっと見ておけばきちんと決算をやっているなどすぐわかるのですけれども。

向こうから出してもらったものにはついていきますか。

鎌田課長 決算書に今回あずさ監査法人から監査報告書ということについてあります。

安藤委員 問題なしと。

鎌田課長 問題なしということで、ついてございます。

安藤委員　それでは結構です。

佐々木委員　委員という立場ではございませんが、住宅政策推進部は公社全体の所管部署になってございまして、公社の所管部としてもそういった報告を受けております。

安藤委員　わかりました。

大村委員長　ほかには何かございますでしょうか。

今井委員　平成 26 年からずっと特命になっているということですがけれども、この平成 26 年から平成 30 年、これまでの間の指定管理に伴う指定管理料、お金の推移はどのぐらいなのか。変わっていないのかそれとも一定の値上げがあったのか教えていただければ。

濱田課長代理　詳しい数字は出ないのですが、実は少しずつふえております。その理由ですが、都営住宅でエレベーターをどんどんつけていっておりますので、エレベーターの保守管理料がこちらの中でふえてきております。その分指定管理料が高くなっている傾向になります。

今井委員　具体的な金額は概算でいいのですがどのぐらいですか。

濱田課長代理　今 90 億円ぐらいです。

今井委員　90 億円ですか。

大村委員長　家賃は全然上げていないのですか。

濱田課長代理　家賃は上げていません。

大村委員長　上がっていないということ。例えばこの間において。

八嶋部長　建てかえた場合には係数が上がりますので家賃は高くなることにはなるのですがけれども、その場合でも経過措置を設けておりますの

で急に単価が高くなるということはございません。むしろやはり全体的な高齢化に伴って年金でのお暮らしをされている方が多くなってくるということで、そもそもの家賃算定基準が1番低い区分1、なおかつ減免措置を受けられる方がどんどん多くなっていますので、収益としては下がる一方というのが現状です。

今井委員 さっき伺ったのは、公社のプレゼンを聞いていてもそうなのですが高齢化に伴って福祉的な要素の負担がどんどんふえているように思うので、管理料が高くなって当たり前ではないかと思って聞いたのです。だからそんなに変わらないといたら逆に言うと赤字受注になっているのかなと。

大村委員長 そうですね。相談業務の回数がどんどんふえてくるということは、人的コストは絶対にかかっている話ですから。そこら辺は難かしいと思います。

八嶋部長 求められるサービス水準は高くなって収入は減っていくという逆ベクトルの中でどういうふう運営していったらいいのかと非常に悩んでいるところなのですが、焼け石に水的な部分ではあるのですが、コインパーキングで収益を上げるというのも1つの方策です。毎年1,000区画ぐらいつ空き区画が増加していますので、そこを埋めるだけでも、仮にですけれども年間数億円の収入にはなるのかなと。せめて収入減の部分を穴埋めするぐらいに持っていければと思っています。

大村委員長 前年戸山ハイツを見せていただいたとき、多分あちらのほうがもっと高齢化率は高かった記憶があるのですがけれども、きょうのお話の中でも高齢化率を減らすというか、そんなに偏らないような工夫を考えていらっしゃる。一方で傾向的には高齢者の比率がどんどん高まってくるし、単身高齢者もふえてくるし、多分管理がより困難が増すような団地がふえてくるのかという気がするのです。そこら辺はどう考えたらいいのか。

きょうの評価の中でも、高齢者への対応に関しては標準以上で2倍の配点をされているのですがけれども、こういう評価項目のとり方なので、団地によってはより困難度が高い団地がふえてきたらどうなるのだろうかというのはなかなか難しい課題ですね。



八嶋部長　　それでこの高齢者対応のところも評価は高く事務局としてはつけておりますけれども、やはりこれ以上のものがさらに求められていくのだらうと思っております。今年度で指定管理の5年間の期限が切れましてまた来年度から新たな指定管理者となりますけれども、さらに見守りですとか地域包括ケア的なものを指定管理者が担っていく必要もあるのかと、部としては考えております。

大村委員長　　ほかには何かございますか。

和気委員　　そうすると先ほどご質問したのですけれども、やはりもう少し専門性の高い人をいろいろなところに配置するということが必要なかなと。さっき大村委員長が言われたようにわずか5年ぐらいの間で単身死亡がふえているのですよね。218件ということは218人の方が亡くなっているという話なので、都営住宅としてはこれは決して見逃せない数字ではないか。

やはりもう少ししっかりと見守りをして、さっきも言ったのですけれども、お互いに草を刈るとか電気をつけ合うということを通じてつながりができ上がって行って、それが見守りにつながっていく形にしないと、お金を払ってとりあえず何かをやってパッと見に行けばというのでは孤立死とか孤独死は防げないという話になっているのですよね。

厚生労働省は、地域でつながりをつくってそこで対応してできるだけ早期に発見してという形に持っていく方向なので、団地としてもそういう方向へ持って行って、それを仕掛けることができるような人材を団地に置いておく。専門性の高い職員を置いて、その人がいろいろな形で仕組みを団地の中でつくっていけば、こういう数も減っていくのかという感じがしたのです。

やはり日中の暑いときにみんなで作業したら救急車が来て、それこそ大変だという話になるから、どっちがいいのかはなかなか言いづらいところはあるのですけれども、昔もそうですよね、一緒に作業していく中でということであれば、草刈りぐらいはみんなやりましょうかと。

大村委員長　　難しいですね。東京都全体では高齢者の数がふえてきて、ただ都営住宅団地はさらにそのスピードが速くて大きいという問題を

抱えていますから。

安藤委員 最近テレビドラマでも限界団地みたいな、そういうつきあいというのはドラマになったりしていますね。

和気委員 限界集落ですよ、本当にね。そういうのがあるという話なので。

大村委員長 新陳代謝がうまくいって、少し若い人と入れかわって行って、年齢のピラミッド構造が変わっていけばいいのですけれども、今はなかなか難しいですね。

安藤委員 これ、都営住宅の管理というより一種の老人ホームの域に入っていってしまいますよね。そうすると全然違った評価の仕方とか。もしも老人ホームみたいなことまでやってくださいということであれば、報酬体系も含めて根本的に考え直さないといけないですね。

和気委員 アメリカにはリタイアメントコミュニティというのがあるのです。要するに高齢者だけが住んでいる。それは擬似的にそういう感じに。これだけ比率が上がって75歳以上が40%ぐらいという話になると。

大村委員長 後期高齢者が過半数を超える団地が出てくるかもしれませんし。

和気委員 そういうのに似てきますよね。

大村委員長 アメリカの場合、リタイアメントコミュニティはどちらかというところと豊かな階層の人たちの集まりですから、そうでないところだと難しいでしょう。

八嶋部長 ありがとうございます。今、安藤先生から老人ホームというお話もありましたけれども、和気先生からも貴重なご提言いただきましたけれども、結局都営住宅という公営住宅法の制度の中で、例えばサービス付き高齢者住宅が併設されていたりとか、医療機関とか、相談機能、そういうものが内在されているような施設であればいいのですけれども、そういうものが一切ない、単に高齢化している団地というところが1番の問題で。

先ほど申しあげましたように収入は右肩下がりで、一方で住宅の

ハイスペック化、LED化ですとかエレベーターの設置とか、コスト面では非常にかかる構造になってきていて、どこまでサービスを充実させていったらいいのか。できればコストのかからない見守りのあり方も今勉強しているところです。

大村委員長　　大体ご意見が出たようですので、もしよろしければ次の議題の次第5「評価委員会における二次評価」ということで、今一次評価のご説明がございました。特に何か皆様方、ご意見はございますでしょうか。

事務局の一次評価ではS評価という形で、それぞれの項目ごとについて採点していただいて、要求を上回る水準2点が何か所かあって、全体としては最初に決めていた全体の評価点数の中で言えばS評価が一次評価ございますけれども、何かご意見、ご質問などがございましたら。合わせて「管理事業状況」とか「事業効果」「その他」の欄に何か特に記載すべき内容についてございましたらご意見を伺いたいと思います。

きょうご説明があった、特に見た駐車場とか、都営住宅も置かれている場所や何かによってはうまく活用することによってある種の収益性を上げて、都営住宅全体の管理コストに役立てるような形にできる可能性があるということは大事な視点だと思います。それは指定管理者の業務ではないとは思いますが多分連携されて。

一方で各委員から出たようにこれからますます高齢化が進んだり、国も外国人をもっと受け入れていく形になったら、都営住宅でも外国籍を持った人たちがたくさん住む形になって、文化的な違いとか生活習慣の違いの問題が出てくると、やはり管理業務が大分難しくなるのだらうと思います。そういうことに対してストックをうまく活用することによって、その管理業務の費用がうまく回っていくような仕組みができるといいかなというのは、やや素人的な考え方なのでございますけれどもあればいいかと私は思いました。

東京都では管理されているそれぞれの団地ごとによって管理業務の難易度に差異が出てくるのではないかと思います。やはり勢い後期高齢者や単身高齢者の比率が高いところだと、それだけ管理業務コストが。だけど今のところは一括して東京都住宅供給公社が引き受けているから、それでうまく回っている部分はあると思うのですけれども、総合的に見れば全体的な基調でいえばまだ右肩上がりの高齢化率が高まっていく状況の中でいえば、一方でそういう管理

業務を軽減させるための工夫があるといいかという気がします。

八嶋部長　　ちょうど団地別の属性、居住者の年齢構成とかを調べ始めたところなのですが、何せ1,600団地ございますし6,000棟ありますので、20団地だけ大きいほうからやってみましたら、やはりばらつきがありまして、名義人の年齢が75歳以上が7割を超えているようなところから、割と区部でも練馬あたり、光が丘団地あたりだとその辺が50%ぐらいだったりとか、見てみると差が出てくるというのがありますので、もし団地の属性に応じた管理ができると適切なコスト配分ができるのかもしれないのですが、なかなか今、緒についてとところでございます。

安藤委員　　外国人の入居条件は特に今後どうするか。まだまだ日本は移民をどこまで受け入れるかというのがありますけれども。

八嶋部長　　基本的に在留資格のある外国人については拒まないで普通に入居できますし、それを今変えるということとはございません。先ほど公社の職員から話がありましたけれども、明確に何人というのがなかなか出ないところはあるのですが、感覚的にはふえているだろうなど。我々としては制限したり、拡大するというよりは、円滑に暮らしていただく、ごみの捨て方1つにしても騒音にしても、日本のマナーをしっかりと学んだ上で居住していただく方向に力を入れております。

大村委員長　　国籍情報で入居者の差別はしていないという形ですよね。基本的なクライテリアは収入基準ですよね。

八嶋部長　　そうです。

安藤委員　　前に新宿区の保育園の審議会をやったのですけれども、保育士さんたちも韓国語・中国語の会話集を持って一生懸命対応しているのです。言葉1つとってもそういう対応を行う必要がある。保育園とは違うかもしれませんが、外国人が増えてくると、言葉の問題も含めて、居住者のお世話など大きな課題となってきた。

八嶋部長　　まず翻訳機から始めてみようと。60カ国対応ですので割と使える

のかと思って、まず試験的に6カ所で導入したところなのです。

安藤委員 翻訳の分野はスマホでも何でもどんどんこれから高度化していくから、そういう言葉の問題も重要ですが、言葉より生活の仕方等どこまで公社さんに面倒を見てもらうか。

八嶋部長 さらに先を行けば、外国の方であっても若い方であればむしろその自治会に入っていていただいて、活躍していただけるようなことができれば理想だとは思っているのです。

今井委員 外国人の方の国別の統計をとっていないと言っていましたよね。前もたしか話題になったときにとっていないと、あれは何か理由があったのでしたっけ。統計的な資料にしてもいいのではないかと意見もあった気がするのだけれども、とっていないのですよね。それできょうもとっていないと公社の方も言っていましたけれども。

お話だと、アジア系の方以外にアフリカ系とかイスラム系とかがふえていらしているから、そうするとなかなかコミュニケーションが難しい面がありますと説明でしたよね。だからもしかしたらこの項目の中には、高齢者とか障害者の対応は評価項目になっているけれども、外国人の方への対応というのは別に評価項目に入っていないのですね。

大村委員長 ⑤の注記には多少「外国籍の居住者の来訪が多かった一部窓口センターで、多言語翻訳機を導入し」という形で、独自の工夫をされているというのはあるけれども。

今井委員 さっきの60カ国ですね。

大村委員長 なかなか大変ですよ。

八嶋部長 特に外国人の対応という項目自体はありませんので。

今井委員 だからどのぐらいの割合があるかというのを大体からして把握していないのだったら、それは評価項目に出てこないですよ。本来。

大村委員長 もし来年度可能で、統計的にそれができるのだったら、都内で

の外国人の比率に対して都営住宅の外国人の比率がふえてきているのかどうか。きょうの全体の東京都の高齢化比率よりも都営住宅の高齢化比率が高いのと同じような傾向があるのかどうか。そこら辺があるとあれかなという気がしますがけれども。

八嶋部長 恐らく過去の入居者の調査ができないのだと思うのです。国籍を書かせていないので膨大な過去のものが統計がとれない。これから新規で統計をとろうとすればできるのかもしれませんが。

大村委員長 そうか。過去のときは必ずしも聞いていないわけですね。

今井委員 国籍条項を必要的な要件にすると、差別だという問題意識を持っている方もあるかもしれないけれども、ただ文化とか生活習慣が違う方たちの対応をするために必要な事項だという言い方をすれば別におかしくはないと思いますけれども。

大村委員長 自治体ベースでは外国人登録の方は把握されているのですよね。国別の。

八嶋部長 把握しています。

大村委員長 だけど、それをどこの団地でと名寄せはなかなかできないという形になるわけですね。町丁別でというか。なかなか難しいですね。

八嶋部長 都営住宅としてそれを調べることはなかなか難しいですし、本質的な部分は国籍よりもマナーですとか日本語をしゃべれるのかということだと思いますので、国籍を特定しても、先ほどお話があったかもしれませんが、完全に外国人なのだけでも日本語が流暢だったり、日本人ばいのだけでも全く日本語がだめだとか。そういうほうが問題だという意識があるので、そういう統計はとっていません。

大村委員長 入居資格のときに日本語がしゃべれるかどうかは書けないから。

和気委員 聞けないですからね。

大村委員長 外見的な要件というだけで。わかりました。

時間もあれですのでまとめに入りたいと思いますけれども、特に皆様方からご意見はなかったですけれども、伺っているご意見の中できょうの一次評価についてご異論はなかったと思いますので、集約いたしまして、二次評価でもS評価で妥当と考えておりますけれども、ご異議はございませんでしょうか。

(異議なしの声)

大村委員長 では、S評価を委員会の二次評価として決定させていただきたいと思えます。ありがとうございます。

ここで事務局から説明したい案件があるとのことですのでよろしく願いいたします。

鎌田課長 それでは資料9についてご説明させていただければと思います。

総務局が定めております評価指針によりますと、指定管理者を特命で選定した場合にはその選定の際の特命要件の継続の有無について、評価委員会に報告することとされてございます。改めて特命要件の継続について事務局でまとめさせていただきましたので、ご報告させていただきます。

特命要件としましては、特命の前提となった施設の位置づけに変更がないかというものがまず1点。

その次に、団体の特性に変更がないか。

それから、都と適切な連携のもとに事業を実施しているか。

それから、事業計画等に示された取り組みが適切に進められているか。

この4件でございます。

それぞれについて見ますと、都営住宅としてその施設の位置づけについては、従来から市場において自力で住宅を確保することが困難な低所得者に対して、低廉な家賃で住宅を供給するというセーフティネットとしての機能を有しております、その位置づけについて変更はございません。

2番目の団体の特性について、東京都住宅供給公社は都が建設大臣の認可を受けて設立した特別法人でございまして、公社の役員及び職員は公務に従事する職員と見なされるという、公務員たる性質を有しております。こういった団体の特性についても変更はござい

ません。

それから都との連携ですが、東京都住宅供給公社についてはその前身の都営住宅サービス公社以来、都との密接な連携のもとで現場の実態を踏まえた管理・運営を行っております。この点についても継続という形でございます。

最後に実際の取り組みについてですが、公社の事業計画の中で触れられております巡回管理人の活動ですとか自治会に対する啓発支援を含めまして、居住者の高齢化等を踏まえた取り組みを十分に行っている。

以上のことによりまして、特命要件については継続しておりますことをご報告させていただきます。以上でございます。

大村委員長 ありがとうございます。以上につきまして、何かご意見はございますでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは管理状況、ほかの欄に記載する文章表現につきましては、きょうの委員の皆様からのご発言を踏まえて委員長の私が事務局と調整を行った上で、後日委員の皆様にご確認いただくようにしたいと思います。

スケジュール的にはきょうの二次評価がありましたので、8月半ばごろまでに東京都でまとめていただいて、評価委員会による評価に基づいて総合評価を決定し、指定管理者に通知することになります。よろしゅうございますか。

ご異議がなければそのようにさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

最後に「その他」でございますが、委員の皆様からご発言がありましたら、せつかくの機会ですのでよろしくお願いいたします。

よろしゅうございますか。さっきの懇談の場で大分意見を出していただいたと思います。

それでは本日の議事は以上で終了となります。これをもちまして都営住宅等の指定管理者評価委員会を閉会いたします。本日はどうもありがとうございました。

—————16時05分 閉会—————