

第1回 大阪府営住宅指定管理者評価委員会 議事概要

1 日 時 令和7年7月30日(水) 10時00分～12時00分

2 場 所 大阪府咲洲庁舎 41階 共用会議室8

3 議 題

- (1) 令和7年度の指定管理者の業務の実施状況等に係る評価の項目、基準等について
- (2) 入居者及び自治会長アンケートの実施について
- (3) 令和8年度公募に係る地区割りについて（非公開）

4 主な意見等

(事務局) 大阪府営住宅指定管理者評価委員会規則について説明。
委員全員が出席しており、本日の委員会は成立している。

■(議題1)令和7年度の指定管理者の業務の実施状況等に係る評価の項目、基準等について

(事務局) 資料1に沿って説明。

(委員長) 各委員より資料や説明について何か意見はあるか。

(委 員) 令和7年度指定管理開始の2地区の募集事務について、昨年度までは空家修繕年間実施想定戸数を基準に判断していたと思うが、今回想定戸数というものをなくして「原則すべて募集しているか」という基準に変更した背景を教えてください。

また、2地区の確認内容に記載の「火災のあった住戸、周辺の状況により入居者の生活環境を確保できない住戸等の募集できない住戸」を除きとあるが、募集できない住戸にあたるかどうかの判断は誰が行うのか、また、どのような状況を想定しているのか。

(大阪府) これまでの6地区では実績ベースで空家修繕戸数を設定していたが、空家が解消しないため、応募倍率の高い団地について空家を解消するため、実績戸数に上積みして目標値を設定していた。

修繕戸数に着目し、それに見合った募集を指定管理者が実施していくとの考えだったが、応募倍率の高低や、修繕単価も昨今の物価高騰でなかなか修繕しづらいという意見があったので、令和6年度の指定管理者の公募では修繕戸数に着目するのではなく、空家を原則すべて募集することに変更した。修繕については推定値で別途積算をして予算を確保している。

(委員長) 募集出来ない住戸とは、具体的にどういうケースが当てはまるのか、どういう運用をするのか。

(大阪府) 住戸の状態として、例えば火災により全焼し、通常以上に高額な修繕費用がかかるなど、費用対効果に見合わないということもある。住戸の状態は指定管理者が一番把

握しているので、府に報告し、府が状態を確認して募集できない住戸を決定していく。

生活環境を確保できない住戸とは、いわゆる迷惑行為のある住戸で、行為者の周辺住戸で退去があっても募集できない住戸になる。例えば騒音の迷惑行為者がいた場合、その周辺住戸では生活上の使用収益を確保できないこともあるので募集しないこととしている。

(委員) 募集できない住戸に当たるかは指定管理者からの報告や相談を受けて最終的には府が決定するということか。

(大阪府) そのとおり。

(委員長) 火災は物理的に判断、確認できるが、生活環境の影響の範囲に関しては、建物の構造上の問題や生活環境阻害の内容にもよるということで、指定管理者と大阪府で認識のずれが出てくる可能性も懸念される。すべてを網羅的に事前に明記するのは無理としても、評価に関わる事象であるので、どういう経緯でどのように共通認識が図られたのか、そういった事案があれば評価の段階で詳細に説明いただく必要があると感じる。

(委員) 1点目、様々な事情があり、次の入居者を入れることができない状況があるのは非常によくわかるが、入居率などの指標があれば客観的に見やすい。今後、各団地ごとの入居率を示して、収益のバランスが取れているかななどを客観的に見るための指標を入れることが可能かどうかについて伺いたい。

2点目、指定管理者を選定してから5年の期間があるが、近年ICTの進歩や政策の変化が激しいので、この間の出来事をどう評価できるかを考えている。例えば、ICTを導入してAIで窓口対応をしたといった場合、どう評価できるのか。優れているということでSをつけてもよいのではないか。どの程度指定管理者が推進しているのかもがあるが、例えば後の2地区はICTを入れたシステムを入れているが、前の6地区は古いシステムで運用しているといったミスマッチが起こっていないか。新しいシステムを事業者負担で入れた場合などに対しどれだけ評価できるか。

3点目、居住支援を大阪府は推進しており、居住サポート住宅など様々な展開をしようとする中、公営住宅に導入したいという指定管理者が出た場合、どこで評価できるのが今後の課題。

また、ICTを導入することにより人員効率が改善された場合にどう評価すべきか。

(委員長) ではまず1つ目について単独で、2と3は合わせて説明いただきたい。

(大阪府) 団地ごとに入居率は出ているが、それを評価の指標にする場合、地区によっても団地の状況が異なり、駅近、築浅、設備の状況等によっても入居率は異なるため、バラツキの中で基準をもって評価する手法は困難。

入居率は公募時に参考資料として添付しており、把握したうえで提案していたくことになる。入居率の低いところを向上させる提案があった場合は、指標として評

価することは考えられる。

(委員) 説明いただいたように、入居率を示して、アップしたら評価するということで、民間の創意工夫の可能性が期待できるので、ぜひ検討いただきたい。

(委員長) 次の質問について、指定期間である5年間について以前はそれほど長いという認識はなかったが、大きな変化が生じる期間となったことで、提案時に予測できる範囲と期中の評価とのずれが出やすくなっている。これは指定管理業務以外でも共通する悩みなので一朝一夕に解決できることではないが、今のところの考えを聞かせてほしい。

(大阪府) 指定管理者から、AIの活用についても日々相談を受けているが、具体的にどうアウトプットしていくかまでは出ていない。具体的な内容の提案があれば、期中であっても対応していくことが可能ではないかと考えている。

居住支援法と連携して進めていくことについて、6地区の自主事業で提案いただいており、その提案の中身によって連携し、府営住宅の活用を図っていくということは考えられる。

(委員) ぜひ、6地区だけに限らず、他のところでも提案があれば拡大していただければと思う。

(委員) 資料1-1の募集事務についての変更箇所について、空家を「原則」すべてと書いてあるが、他にも例外があるということか。

(大阪府) 具体例として挙げているのが火災や迷惑行為があった住戸で募集から除くのはその2つを想定しているが、他にもこれは募集出来ないという報告が指定管理者からあった場合は対応していく。

(委員) 基準には関係ないが、今年4月に府営住宅での火災がニュースに取り上げられていたが、原因や経過を伺いたい。

(大阪府) 警察・消防が現場検証した結果、原因は不明と聞いている。今回の住宅は中廊下型で住戸が向かい合う形で配置されており、玄関扉が開いていたことや、周辺に高層建物がなく、海からの風がかなり吹いており、バルコニーから吹き込むことで火災が大きくなった可能性はある。

(委員) 火災を受けて何か対応はしたか。

(大阪府) 火災のあった住戸に関して、火災による影響がないか、コンクリートの強度の確認や火害調査を進めており、調査結果によっては補強が必要と考えている。

(委員) 空家について。選定委員就任時に新しい住宅と古い住宅の2か所視察した。印象として古い住宅は敬遠してしまうと感じた。

京都市営住宅の空家をフルリノベーションして若者子育てに活用する事業が紹介されていた。若者世代の入居を誘導しようとした場合、古い住宅にはいかない。大阪府もこのような取り組みを考える余地はあるのではないかと。

(委員長) 議題 1 の関連事項ということで考えをお聞かせ願いたい。

(大阪府) 京都市の事例では、サブリースという形で賃貸事業者に行行政財産の目的外使用をさせたうえで若者世代に転貸していると聞いている。対象住戸は、京都市として保全費用が高額という理由から本来入居に使えないため、目的外使用という形で運用されている。

大阪府営住宅も子育て世帯の支援を進めており、令和 6 年度は 10 月・12 月に利便性の高い住戸を重点配分して 4 月の進学時期に合わせた入居を進める取り組みをしている。既存の住戸の改修も進めている。

現状、子育て・若者世帯の入居促進については、このように取り組んでいるが、京都市の事例にも注目しており、府営住宅でこういったことができるのか検討していく。

(委員長) 入居率という指標は、何か客観的な資料を使ってという考えで出てきたのだと思うが、公的賃貸住宅の賃料水準の調査を長年やってきた経験からすると、事業者にすれば利潤最大化をいかに達成するかというところで、入居率と家賃水準のどちらかの数字だけに着目するのはいかながなものかと思う。

客観的な指標はあるに越したことはないが、より視野を広げて指定管理者の選定の段階からも含めて取り入れることができる指標がよい。その指標により影響を受ける他の項目の調整や、二重評価、評価のもらえないようにする必要がある。今後に向けて検討していただきたい。

建替予定住戸を UR が原状回復義務を免除して募集をしている等、住宅事業全般の費用対効果を考えるなかでの工夫は必要かと思う。ひとつの団地の中で原状回復義務を免除すると別の問題も生じる可能性がある。団地単位などで、UR のような原状回復義務の免除や、京都市のサブリースで全体の運用を任すなどいろんな方法があるが、団地そのものをどうするのかなど最終的な対応を考える必要がある。注目をひく話題ではあるが、社会のニーズに合った形で府営住宅のストックの有効活用について引き続き慎重に検討していきたい。

議題 1 に関しては以上でよろしいか。

(委員) 異議なし。

■(議題 2) 入居者及び自治会長アンケートの実施について

(事務局) 資料 2 に沿って説明。

(委員長) 各委員より資料や説明について何か意見はあるか。

(委員) 指定管理者制度の注釈について、私たちはわかるが、入居者皆が理解できるのか。

効率的な管理・運営、経費の節減などもう少し平易な言葉で説明できないか。また、指定管理者は府から任された民間事業者と理解できる表現ができないか。例えば「府営住宅の管理を民間の会社・団体（指定管理者）に任せる指定管理制度を導入しています」など平易にできないか。

（委員） 私も同じ意見。指定管理者制度の説明なので「指定管理者制度とは」からはじめた方がよい。「民間の創意工夫を活用してコストの削減や行政サービスの向上のため府営住宅で導入している」というような表現がわかりやすいのではないかな。

（委員） 今回のアンケートに関しては問題ないのでこれまでどおり進めていただきたいが、指定管理者制度を平成 24 年から導入して 15 年程度になるこのアンケートは概ね 90 パーセントが「ふつう」以上で、うまく管理運営できているという結論になる。将来的には、指定管理者制度の問題点を含めた厳しい意見を取るようなアンケートも実施した方が、検証する材料になるのではないかな。

（委員） アンケートの結果は入居者には公表されているか。
「ふつう」という選択肢はどう捉えていいかわからない印象がある。

（大阪府） 入居者への公表については、入居者全員に配布しているふれあいだよりの中で、集計結果を公表している。ホームページにも同様のものを公表している。
「ふつう」は、標準的なやりとりがあったということを想定している。それに対してよければ「わかりやすい」「満足」、悪ければ「不満」ということで考えている。

（委員長） 指定管理者制度の注釈について、平易な言葉を使うということは前提であるが、大阪府庁の指定管理者制度を採用している各所属で表現が異なると、他の所属にも影響する。
今回は、通常使用している定義を参照したが、府庁の目線により「コスト低減」「サービス」の順にまとめられている。入居者の目線では「サービス」が前であるべきなので入れ替えをしたところ。
定義のある用語であることから、わかりやすい表現が出来るかは、庁内の調整を含め継続的に検討いただきながら、今回はこの表現としたいと考えている。

アンケートの選択肢については、よいと悪いに「やや」を付けて4つの選択肢とするか、現状の3段階か、どちらかをとるものが多い。現行、このアンケート調査の結果は指定管理者の評価に関わるものとして設定されている。令和4年度からの指定管理者は4年目、来年度は最終なので、このままでよいと考えている。

府営住宅に関して指定管理者制度がどういう意味を持つのかという調査があってもいいのではないかな。入居者の満足度状況をどのように聞いて反映するかを公募時の「提案事項」にしてもいいのではないかと考えている。

次年度の6地区の公募に向けて、どのような内容を提案項目とし、評価するのはアンケート調査とは別で議論の上提言したいと考えている。

色々ご意見いただいたが、アンケートについてはお示しの内容で実施してよいか。

(各委員) 異議なし。

《これより非公開での審議》

(事務局) 以上で、本日の審議を終了する。