

**令和2年度県営住宅等に係る指定管理者制度運用委員会
(令和元年度実績に係るモニタリングの検証結果について)**

1 開催日時 令和2年7月31日(金) 10:00~11:20

2 開催場所 県庁11階第1・2会議室

3 出席状況 委員5名中、5名出席

委員 琉球大学名誉教授 小倉 暢之

委員 沖縄女子短期大学 児童教育学科 教授 砂川 麻世

委員 税理士法人 添石総合会計事務所 添石 理佐

委員 一般社団法人 沖縄設備設計事務所協会 会長 宮城 正和

委員 那覇地区県営団地連絡協議会 会長 内間 正芳

4 検証事項

県営住宅指定管理6地区(北部、中部A、中部B、南部、宮古、八重山)の令和元年度実績に基づくモニタリング結果の検証について

5 検証内容

- (1) 指定管理者及び県が実施するモニタリングは適切になされているか。
- (2) 指定管理者に対する県の指導・助言は適切に行われているか。
- (3) 利用者アンケートや苦情に対する指定管理者や県の対応は適切に行われているか。

6 検証方法

- (1) 事務局によるモニタリング実施結果の報告
- (2) 質疑・意見(各委員からの質疑等に対し、事務局等から回答)

7 議事の概要(主な質疑・意見等)

●…委員、○…事務局、指定管理者

【沖縄県住宅供給公社関係：北部地区、中部A地区、中部B地区、南部地区】

※冒頭にモニタリングの実施結果について、事務局から各地区ごとに説明

● 団地によって、長い間、新規入居者が入らないことがあると聞いたことがあるがなぜか。

○ 老朽化に伴う建替えを進めるにあたり、現入居者の仮移転先を確保する必要があることから、新規入居者の募集を停止し、政策的に空家を確保している。建替事業は中長期的な計画になることから、団地によっては新規入居者がしばらく入らないことがある。

県としては、こうした政策空家の対策として、平成28年度から負担金の補助を実施しており、募集停止団地自治会の負担軽減を図っている。

- サービスの質の評価項目（入居者満足度）について、どの地区においても、施設・設備に関すること及び駐車場に関する満足度が低い傾向にあるが、その対策についてどのような考えているか。
- 県営住宅は、昭和47年の本土復帰以降、一斉に整備を開始したことから、現在、多くの県営団地が老朽化している状況である。

県では、建替事業の推進や維持修繕を計画的に行うなどの対策を図っているが、予算の都合などの関係で対策が一部間に合わず、入居者から施設の老朽化等に関する不満が生じていると認識している。

県では、毎年度維持修繕費の増額確保に努めており、指定管理者を通じて維持修繕の対策を進めているところである。

また、駐車場については、平成3年の車庫法施行以前は駐車場の整備を行っていないことから、築年数の古い団地の入居者から駐車場に関する不満が生じていると認識している。

県では、建替えに際しては、1住戸当たり1区画の駐車場を確保することとしており、併せて駐車場整備の予算を確保し、団地自治会からの要望に応じて順次駐車場整備に努めていきたい。
- 入居者アンケートによると、台風時の修繕対応に関する改善要望が多々見受けられる。維持修繕に関する県の対応について聞きたい。
- 過去に、台風時に古い団地において外壁モルタルが剥離するといった事例があったが、被害が生じた場合、又は被害が想定される場合には、建替えの整備費用とは別に予算措置している維持修繕費により、可能な限り迅速に対応できるように努めている。
- 入居者同士のトラブルや迷惑行為など様々な問題があると思う。それらの問題には家庭状況や福祉的な要因が考えられるが、県として、どのような対策を図っているのか。
- 県では、社会福祉士等の資格を有した専門相談員を配置しており、家賃滞納に関する相談をはじめ様々な相談に対して、福祉機関等との連携や各種制度案内を行うなど、入居者の福祉向上に努めている。
- 団地内の遊具の整備や修繕について聞きたい。
- 団地遊具については、建物同様に老朽化している状況であることから、日頃から定期的に点検・修繕に努めている。老朽化が著しく修繕が困難な場合には、入居者の安全を最優先に考え、使用禁止や撤去するなどの措置をとっている。

また、団地には子育て世帯が多くいることから、団地自治会から要望があれば、予算の都合もあるが、遊具の再整備を検討していきたいと考えている。

【住宅情報センター株式会社関係：宮古地区、八重山地区】

※冒頭にモニタリングの実施結果について、事務局から各地区毎に説明

- 施設・設備管理に係る入居者アンケートにおいて、「修繕がなされないままになっている」、「担当者や業者から連絡がない」との意見が見受けられる。駐車場の増戸

に関する要望は本島でも見受けられ、満足度は低くなっているが、基本的に指定管理者において解決できる要望ではないので、やむを得ないと思う。

● 駐車場の冠水の状況について聞きたい。

- 宮古島特有の地質の問題であり、宮古島は地下浸透の排水様式があるものの、長い年月が経過すると排水が詰まってしまい、うまく浸透しないケースがある。排水の詰まりを除去するなどの緊急対策を講じているものの、抜本的な対策にはなっていないため、現在建替事業を進めているので、併せて抜本的な対策を検討しているところである。

具体的には、浸透枳の設置台数を増やしたり、リスク回避のためにオーバーフロー管を設置するなど検討している。

● 長期空家の対策について聞きたい。

- 退去手続を行わず無断で退去された場合や、修繕費を支払わず(原状回復せずに)退去された場合などにより、長期空家となるケースが以前はあった。

現在は、こうしたケースに対応するため、県費での立替えにより修繕を行う未完納空家対策の予算を措置し、計画的に修繕策を講じていることから、徐々にではあるが長期空家は少なくなっていると認識している。

以 上