

令和4年度県営住宅等に係る指定管理者制度運用委員会 (令和3年度実績に係るモニタリングの検証結果について)

1 日 時 令和4年7月27日(水) 10時から11時30分

2 場 所 県庁9階第4会議室

3 出席状況 委員5名中、4名出席

委員長 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

(欠席) 委員 一般社団法人 沖縄県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 上地 晴男

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3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おこなわれているか
- (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、事務局及び指定管理者から回答)

7 議事の概要(主な質疑・意見等)

●は委員、○は事務局及び指定管理者

【本島地区】

- 遊び場がないは、そもそも置くべきものではないのか。また、ハトの糞の記載があるが、生活の場なので健康管理、安全上問題がないのかという点が気になる。
- ハトの糞による被害ですが、防ぐのが難しく入居している部屋では入居者に管理してもらうようお願いしている。空き家については、グリーンネットで防止している。各市町村と意見交換して対応していきたい。
中部B地区は、建て替えが進んでおり、建て替え後は遊具を設置しない方向ですすすめている状況なので、そういったコメントがあるものと考えている。また、毎年、遊具点検を実施しており、危険な遊具は随時撤去を進めている。

- 全体のアンケート結果をみると施設関係の満足度が低いのでどのように支出計画しているのか伺いたい。
 - 毎年、年度協定で修繕費予算を元に執行している。実際、令和3年度は令和2年度に比べ大幅に予算減額があったので満足度が低くなったものと考えている。ただし令和4年度は令和2年度並みに予算措置されたので、その予算を活用し施設設備管理に努める。
 - 南部地区の場合は、空き家があるところがあり、なかなか入居されない。また、2～3年くらい前に亡くなった方がいて、そのまま空き家を放置しているところがあるがこういう場合の対応はどうしているか。
 - 空き家については、毎年空き家待ち募集をかけて、今年度も募集し9月に抽選会を行い、12月から随時入居案内を予定しているところである。
南部地区については、昨年度まで南風原の団地、松川団地の建て替え関係があり、入居をストップしていた関係で空き家が増えていた状況にあった。今年度は募集をかけ、順次入居案内していく予定である。
単身で亡くなり、身寄りがいない方等の場合は、私たちも対応に苦慮しており、市町村と協力しながら随時対応をしているところである。
高齢化社会が進んでおり、このような空き家等が増えているのが現状である。
 - 壁の剥離でセメントが落下する団地があり、外壁補修の対応がないがどうなっているか。
 - 外壁補修については、毎年度修繕を何棟と計画しているが、数がなかなか追いつかない状況である。
 - 外壁工事が追いついていないということだが、補修が完了するまでの間、工事現場にフェンス等を置くとか何らかの対策を講じる必要がある。
先ほど、身寄りのない方が亡くなられた後の対応が難しいとあったが、具体的に教えて欲しい。
 - 単身者が亡くなった場合は、親族や連帯保証人と連絡をとり手続きを進めるのだが、長年団地に住んでいて身寄りを探せない場合もあり、その方が生活保護受給者の場合はその市町村保護課や福祉事務所と連携して手続きを進めるが、どこにも（福祉にも）つながっていない方は、なかなか対策が立てられず苦慮している状況である。
 - 予算の関係が経営の重要なウエイトになってくると思うが、この評価の中で共通してC評価となっているのが維持管理と駐車場で、昨年度と同様の厳しい評価になっている。やはり予算の規制によるもので、この部分が非常に重要な問題になっているので、今後の対策として維持管理については各自治会と協力し、老朽化して修繕が必要なところ、将来修繕が見込まれるところを十分よく現地調査をして、検討して、予算計上して対策していく必要がある。
- 世帯区分別アンケート満足度において、本島地区で目立つのは施設設備の満足度が子育て世帯は6割を切っている、障害者世帯でも6割程度。特にどういう部分が共通する要望事項なのか、子育て世帯、障害者世帯のそれぞれ特有の要望事項等明確にわかれば教えて欲しい。

- 障害者世帯については、住戸内のバリアフリーがまだ行き届いていない状況であること。また子育て世帯は遊び場の問題が影響しているのではないかと思います。
- 駐車場の問題で子育てしていたり障害者の方で移動が多かったりとさまざまニーズとして高いとは思いますが、一方で高齢ドライバーが身体のいろんなところが痛くて車で移動が必須という場合も考えられるので、このような様々な方の駐車場の要望に対応するというのは難しいので、例えば市内とか町内の巡回バスを公営住宅の敷地の中に路線として入れているかによっては、高齢者の方の免許返納等につながり、それにより駐車場が空くという感じで（地道なものかと思うが）そういうことが影響するのであれば、大事な観点となるのではないかと。
- 南城市では、コミュニティーバスとかおでかけなんじいという乗り合いタクシー制度など色々な交通のサポートなど実験しているようである。これからこのような制度が発達していくのではないかと期待している。公営住宅の住民の皆様方の利便性がマッチすればよりよいものになるのでは。市町村との連携をお願いしたい。

【宮古・八重山地区】

- 宮古地区の駐車場について、屋内と屋外の駐車場料金が同じという不満がある点と昨年度と同様に駐車場の水はけが悪く冠水するという点が気になる。
また、八重山地区の駐車場についてで、台風時に水没しそうも気になる。
- 屋根付き駐車場というのは、下駄履き建物の下の駐車場を屋内と表現しているようで、駐車場料金が同じなのは不満というものである。
また、冠水の件は昨年度も同じような記載があった。水はけ修繕についても排水詰まりを除去する対策を講じているものの宮古特有の地質の問題で抜本的な対策になっていないのが現状である。
- 水はけに関して今年度は増設した管（集水升）があり、管の詰まり等をなくすため定期的な清掃を行っていく予定である。
- 先ほどの駐車場料金については、地区ごとに金額設定をしておき、屋内や屋外という区別がない。
- 不公平がないようにお願いしたい。
- 駐車場場所を抽選にするなど対応を工夫してみたいか。
- サービス質の評価で維持管理業務についてC評価となっており改善要望をみると連絡が遅いとか連絡がないというものだが、対応する者への指導はどのように行っているか。
- 業者へ依頼した後、業者との連絡を密にし、未対応の修繕を一つでも少なくすることが今後とれる対策だと思う。
- 障害者世帯の満足度が低いのは、サンプル数が少ないのでそうなったかもしれないが、それぞれ宮古・八重山地区で満足できない要因は何か。また今後の対応を教えて欲しい。
- 宮古地区については、平良団地の玄関の設計仕様に問題があり車椅子の導線に不都合があるといった苦情があった。また、駐車場に関してはスロープがでこぼこしているという点が要因ではないか。

- 八重山地区については、障害者に限らず共通する意見として、修繕依頼後の業者対応が遅いという点である。また、駐車違反で車椅子用駐車場に駐車されているという声もあるので、巡回時に気をつけて対応していきたい。