

都営住宅等の指定管理者評価委員会 議事録

令和8年7月10日（金）14時00分から
都庁第二本庁舎 31階 特別会議室 26

（開会）

出口課長 それでは、定刻になりましたので、都営住宅等の指定管理者評価委員会を始めたいと思います。

委員会設置要綱第5条第2項の規定により、委員の過半数の出席がありますので、本委員会は有効に成立してございます。

また、同条第6項の規定により、本委員会の会議は原則として公開となります。

さらに、同条第8項の規定により、議事録及び会議資料は原則としてホームページで公開いたしますので、ご承知おきください。

続きまして、事務局の職員を紹介いたします。

まず、土田経営改革担当部長でございます。

土田部長 経営改革担当部長の土田です。本日はよろしくお願いいたします。

出口課長 高田課長代理でございます。
東主事でございます。

東主事 東です。よろしくお願いいたします。

出口課長 最後になりますが、進行役を務めさせていただきます管理企画担当課長の出口です。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、評価委員会の開始に先立ちまして、土田部長より一言ご挨拶を申し上げます。

土田部長 改めまして、経営改革担当部長の土田でございます。よろしくお願いいたします。

本日は東新宿と今回はこちらの西新宿と、暑い中ご移動もいただきまして、1日よろしくお願いいたします。ありがとうございます。

今回の評価委員会は、先ほどもちょっとお話がありましたけれど

も、2年目ということで、昨年、7年度が指定管理者として5年間のうちの2年目の業務になりますので、そちらの取組について評価していただくことになります。

近年の都営住宅ですけれども、居住者の高齢化、単身化と先ほどお話もありましたが、自治会の担い手が年々かなり減少していきまして、団地の維持管理にも苦勞しているというのは皆様ご存じのとおりかと思います。そういった団地、自治会をしっかりとサポートしていくというのが、我々都とか今回指定管理者様にもいろいろお願いしていく重要なポイントになってきております。

現在、今後の住宅政策に向けた議論が住宅政策審議会というところで行われているのですが、その中でも、都営住宅における高齢化が進んでいて自治会活動の維持に向けた取組、支援策の必要性については、今の時代ですので、結構意見としていろいろ出ているところですよ。

指定管理者の皆様にも、そういった観点から都の施策に積極的に関与していただいて、独自の工夫など、提案を今回もしていただいていますけれども、そういったところを着実に実施していただけたかも今回の評価の大きなポイントになってくるかと思います。

午前中は公社の新宿窓口センターや空き住戸も見させていただきましたけれども、都営住宅の管理に当たりましては、午前中もいっぱい窓口に来ていましたけれども、さらに夜間だとか休日も含めて、入居者の方々から日々いろいろな問合せや相談があるかと思いますが、それらに対して円滑に、的確に対応していただけるかというところも評価の観点としては重要だと考えております。

改めて委員の皆様には専門的な見地からのご評価を頂きますとともに、幅広い角度から忌憚のないご意見を頂戴できればと思っております。

本日は限られた時間ですけれども、誠に恐縮ではございますが、ご審議のほどよろしく願いいたします。

出口課長 続きますので、資料の確認でございます。資料は1から9までございます。全ての資料を1つのファイルにしまして、全部で51ページのものをお手元のタブレット端末に格納してございます。

資料の順番にいきますと、資料1、評価委員名簿、資料2、評価委員会設置要綱、資料3、都営住宅の指定管理者制度の概要、資料4、指定管理者業務評価の流れ、資料5、評価様式、資料6、一次評価基

準、資料 7、一次評価結果概要、資料 8－1、一次評価シート、資料 8－2、参考資料としまして事業報告の概要、資料 9、特命要件の継続でございます。

なお、資料 8－1、一次評価シートにつきましては、A 3 の紙でも机上に配付してございますので、ご確認いただければと思います。

続きまして、委員長の選任でございます。

委員会設置要綱第 2 条第 3 項の規定により、委員の互選により委員長の選出をお願いいたします。立候補またはご推薦はありますでしょうか。

今井委員 今井ですが、大村委員を推薦させていただきたいと思います。よろしくをお願いいたします。

出口課長 ただいま、大村委員を委員長にとのご発言がございました。大村委員に委員長をお引き受けいただくことにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

出口課長 それでは、大村委員に委員長をお願いいたしたいと思います。
大村委員長、一言ご挨拶をお願いいたします。

大村委員長 引き続き、委員長を務めさせていただきます大村でございます。
例年このメンバーでやっているのです、皆様も各委員の方々も事情はよくお分かりだろうと思います。午前中のお話もありましたように、25 万戸を超える都営住宅のストックの管理をどうするかというのは非常に大変な課題で、その指定管理業務がちゃんと適切に行われているかということの評価をする委員会として慎重に審議したいと思いますので、どうかよろしくをお願いいたします。

出口課長 それでは、委員長席のほうに。

(大村委員、委員長席に移動)

出口課長 それでは、委員長が決まりましたので、以降の進行は委員長をお願いいたします。

大村委員長 議事次第に従って議事を進めさせていただきたいと思います。
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」についてご説明をよろしくお願いいたします。

出口課長 それでは、まず資料2から資料5までをご説明いたします。
3ページ、資料2を御覧ください。評価委員会設置要綱でございます。
6ページ、資料3を御覧ください。指定管理者制度の概要でございます。
都営住宅の管理運営には指定管理業務と業務委託がございます。
本日は指定管理業務について評価を頂きます。
また、指定地域等ですが、都内全域について特命により東京都住宅供給公社を指定してございます。
続きまして、7ページ、資料4を御覧ください。指定管理業務評価の流れでございます。
一次評価を所管局で行いました。それを踏まえ、二次評価をお願いいたします。二次評価を踏まえ、総合評価をし、9月中旬に公表する予定となっております。
続きまして、8ページ、資料5を御覧ください。評価委員会による評価様式でございます。
評語の内容は、S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。Bは、管理運営が良好であった施設。Cは、管理運営について良好でない点が認められた施設。
この4段階で二次評価を行います。
以上でございます。

大村委員長 今、事務局からご説明がございましたけれども、何かご質問はございますか。よろしゅうございますか。
では、続きまして、次第の4「事務局による一次評価」に移らせていただきます。評価委員会といたしましては、資料5の様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、その結果及び特命要件の継続についてご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

出口課長 それでは、資料6から資料9までをご説明いたします。

まず、10 ページの資料 6 を御覧ください。一次評価基準でございます。

これは東京都総務局が策定した指定管理者制度に関する指針に基づき所管局で評価をします。

個別の評価項目を 3 段階で評価し、得点を積み上げます。

都営住宅等の管理は、評価すべき項目として 29 項目設定してございます。全項目が水準どおりの場合の合計点が標準点となり、都営住宅等の管理では 35 点となります。

標準点の 1.33 倍、47 点以上が S、44 点以上 46 点以下が A、31 点以上 43 点以下が B、30 点以下は C となります。

令和 7 年度の業務の履行状況について、年度末時点で評価を行います。

次に、11 ページ、資料 7 を御覧ください。一次評価結果でございます。

3 段階で評価しておりますが、配点が倍となっている項目がございます。都が重視する項目で、3 段階評価で得た得点の 2 倍が得点となります。一次評価結果は合計で 49 点のため、S となっております。

12 ページから 15 ページが資料 8－1、一次評価シートでございます。机上に配付しました A 3 の紙資料のほうが見やすいと思いますので、そちらを御覧ください。

なお、評価するに当たって根拠とした資料は、タブレット内のファイル 16 ページから 50 ページにあります資料 8－2（参考資料）の「事業報告（概要）」となります。一次評価シートと併せて御覧いただければと思います。

それでは、資料 8－1 の一次評価についてご説明いたします。

全確認項目でおおむね適切に評価されていると認められました。今回の評価について、水準を上回ると評価した項目、反対に水準を下回ると評価した項目について、一次評価シートの記載順にご説明いたします。

まず、A 3 の一次評価、1 枚目を御覧ください。大項目「管理状況」、中項目「適切な管理の履行」の確認項目③「入居者管理業務」を御覧ください。タブレット内の参考資料は 18 ページから 20 ページ、研修関係は 26 ページに記載がございます。

評価理由としまして、「入居者管理業務」では、新たな取組として、外国人居住者に要点集約した多言語対応の自治会活動に関するリー

フレットを作成し配布を開始した。また、名義人死亡等による未成年者の明渡猶予について都と連携して事務処理方法等を策定した。そのほか、各種申請・届出、申請手続等に関する広報、減免申請の継続申請の失念防止のための通知送付などの業務を行った。

「不適正使用是正指導状況」では、事例の早期把握に努め、是正指導を実施した。要医療、長期困難案件は、地元自治体や地域包括支援センター等との緊密な連携により解決を図った。困難案件や不適正是正指導への対応力向上を目的とし、是正指導等に深い知見を有する講師による実務研修を実施した。

「高額所得者への明渡し指導」では、対面と電話による個別指導を並行して適切に実施したとしております。

こうした取組を評価し、「水準を上回る」としてございます。

次に、一番下の確認項目⑦「自治会支援及び高齢者・障害者等への対応」を御覧ください。参考資料は 25 ページから 27 ページとなります。

評価理由として、「自治会支援」では、新たな取組として、時間的制約のないメールでの自治会の無料法律相談会を令和 8 年度開始に向け検討・調整を行った。また、ホームページの自治会向け情報ページに新たに自治会規約や集会所等使用規約サンプルを作成して掲載した。そのほか、自治会向けの広報誌「すまいのきずな」を年 2 回発行、各窓口センターに自治会向け専用ダイヤルを開設、弁護士による無料法律相談会を月 1 回開催、自治会における自衛消防訓練の実施例や進め方を分かりやすくまとめた手引や訓練の参加を呼びかけるチラシの多言語版を自治会等に配布などの業務を円滑に行った。

「高齢者・障害者等への対応」では、定期訪問対象世帯約 14,000 世帯に対し、年間で延べ 20 万回以上の訪問を行い、17 万回以上の面談を行うなど、仕様書に定める 2 か月に 1 回以上の頻度を大きく上回る訪問・面談を実施している。地元区市町と連携して入居者の安否確認に必要な情報を相互に提供し合う協定の締結に努め、協定の締結状況を管理戸数割合で見ると 90.7%となっている。未締結の区についても、引き続き連携の呼びかけとともに、高齢者見守り連絡会等に参加するなど、地元区の担当者と円滑、迅速に連携することができるよう関係を構築している。その結果、救出件数は 117 件となっているとしております。

こうした取組を評価し、「水準を上回る」としています。

続きまして、A 3 の 2 枚目、一次評価シートにお進みください。

まず、一番上にございます確認項目⑧「事業者の独自提案事業の実施（巡回管理・自治会支援）」を御覧ください。タブレット内の参考資料は 30 ページから 31 ページ、80 歳以上の世帯の把握については 27 ページに記載がございます。

評価理由として、巡回管理業務相談員を配置し、巡回管理人の定期訪問等の同行等による業務支援を行うとともに、年 4 回の「巡回管理人通信」の発行や、自治会向けの広報誌「すまいのきずな」を年 2 回発行した。

80 歳以上の世帯につきましては、定期訪問世帯以外も含め、対象世帯のうち約 9 割の世帯に関して、生活状況等の現状を把握している。自治会懇談会の開催や自治会活動に関するリーフレット、広報誌の作成・配布を行うなど自治会活動の支援を行った。

建て替え後の団地における共益費徴収事業の標準化の導入に向けて自治会へのヒアリング等を行い、運用開始に向けて引き続き準備を行っているとしております。

こうした取組を評価し、「水準を上回る」としております。

次に、確認項目⑨「生活支援サービスの実施」を御覧ください。タブレット内の参考資料は 32 ページから 33 ページとなります。

評価理由としまして、集会所を活用し、高齢者が安心して日常生活を送れるよう支援するセミナーを社会福祉協議会と協力して開催した。

東京都済生会と公社の包括連携協定に基づき都と連携し、高齢者向けイベントを「東京みんなでサロン」として 3 社共催で実施した。

新たな取組として、「東京みんなでサロン」の主催者となり、「自衛消防訓練×涼み処」を区部と市部の各 1 団地で実施したとしております。

こうした取組を評価し、「水準を上回る」としております。

続きまして、一次評価の 3 枚目にお進みください。

上段の中項目「適切な財務・財産管理」の確認項目①「収支状況（安定的な運営）」について御覧ください。タブレット内の資料は 42 ページから 43 ページとなります。

評価理由として、令和 8 年 1 月に株式会社格付投資情報センターが指定管理者に対して行った発行体格付は、全国の住宅供給公社の中で収益規模・安定性が群を抜いていることなどから「AA」となっております。

資金繰りの状況については、D S C R（負債に対する収入からの充

当額比率) が 1.38、当座比率が 157%であり、資金繰りに支障はないと判断できるとしております。

こうした取組を評価し、「水準を上回る」としております。

次に、確認項目②「経理処理」について御覧ください。

評価理由として、都から貸与している都営住宅管理総合システムの端末のうち 1 台について、不注意により故障が発生した。また、システム担当部署へ報告前に修理の発注を行っていた。

本件の内容でございますけれども、令和 7 年 7 月 22 日、職員の不注意により、東京都が貸与しているノート型パソコンに水をこぼしてしまったというものでございます。本来であれば、東京都に報告を行い、指示を仰ぐところ、報告前に修理依頼を行っていたという状況でございます。

こうしたことから、本確認項目については「水準を下回る」としてございます。

次に、大項目「事業効果」、中項目「事業の取組」、確認項目①「使用料の収納」について御覧ください。参考資料は 45 ページとなります。

評価理由として、初期滞納への対応や生活保護受給世帯の代理納付の推進などの取組により、使用料の収納率は 96.7%であり、仕様書に定める目標値 (95%) を上回る収納率を達成しているとしております。

こうした取組を評価し、「水準を上回る」としてございます。

次に、確認項目②「居住者の収入の把握」について御覧ください。タブレット内の参考資料は、同じく 45 ページとなります。

評価理由として、収入未認定世帯縮減のため、報告書未提出世帯等への指導・督促に積極的に取り組んでいる。収入認定率実績は 99.2%であり、業務仕様書に定める目標値 (96%) を上回る認定率を達成しているとしております。

こうした取組を評価し、「水準を上回る」としてございます。

次に、中項目「利用者の反応」、確認項目②「職員の対応への満足度」について御覧ください。参考資料は 47 ページとなります。

評価理由として、窓口での職員対応について約 95%の回答者が、巡回管理人の対応について約 88%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、高い水準を維持しているとしております。

こうした取組を評価し、「水準を上回る」としております。

次に、確認項目③「管理に対する総合的な満足度」について御覧ください。参考資料は同じく 47 ページとなります。

評価理由として、指定管理者が行っている管理・窓口サービスに対する総合的な満足度では、約 83%の回答者が、「満足」または「まあ満足」と回答しており、居住者の満足を得られているとしております。

こうした取組を評価し、「水準を上回る」としてございます。

次に、中項目「行政目的の達成」、確認項目②「都の政策と連動した事業」について御覧ください。参考資料は 49 ページから 50 ページ、子育てイベントに関しては 33 ページに記載がございます。

評価理由として、良好な地域コミュニティの実現に向け、「東京みんなでサロン」事業への対応や、高齢化が進む自治会への支援、大学と連携した学生入居による地域コミュニティ支援、子育て世帯向けのイベントの開催のほか、巡回管理人業務や安否確認の強化に努めたとしております。

こうした取組を評価し、「水準を上回る」としてございます。

最後に、一次評価の 4 枚目にお進みください。「特記事項」といたしまして、今回の評価ポイントをまとめて記載してございますが、説明は割愛させていただきます。

次に、「要改善事項等」を御覧ください。

まず、「改善を要する点、改善が望まれる点」についてでございます。

都住の端末を使用していた際、机に置いていたマグカップの水がパソコンのキーボードにこぼれたことにより故障した。

本件は、貸与物周辺に水を置いており適切な運用が行われていなかったこと、また事故報告の一報を行う前に修理依頼の連絡を行ったことから、指定管理の基本協定に定められた貸与品の管理規定を遵守しておらず過失があったと考えられる。公社内における物品の適正管理をこれまで以上に細心の注意を払って行うよう周知徹底し、再発防止に努める必要があるとしております。

次に、「評価対象年度中に行った改善の取組」でございます。

まず、端末の適正利用に向けた取組について。「都住システム端末の適切な利用について」として社内メールにて全社員に取扱いについて再周知を行うとともに、都営住宅管理総合システムの運用についての再周知を行った。

ヒューマンエラーの防止に向けた取組についてでございますが、電子メールに添付するファイルに個人情報を含む場合は二重に暗号

化することを社内ルールとした。また、データのファイルサーバ保存を徹底するためシャットダウン・サインアウト時にパソコン内のデータが自動削除されるようにしたとしてございます。

29 の確認項目について「水準を上回る」が 10 項目、「水準どおり」が 18 項目、「水準を下回る」が 1 項目であったことから、これらに配点を掛けて全て合計しますと 49 点となり、一次評価は S となります。

以上が資料 8－1、一次評価の説明でございます。

「その他」でございますが、1 の「財務状況」につきましては、記載のとおりでございます。

2 の「特命要件の継続」につきましては、資料 9 とほぼ同様の記載となっております。タブレット内にごございますファイルの 51 ページの資料 9 も併せて御覧ください。

都の総務局が策定した評価指針により、指定管理者を特命で選定した場合は、特命要件の継続有無について、評価委員が評価することとなっております。

特命要件は、「特命の前提となった施設の位置付け」「東京都政策連携団体の特性と果たした役割」「都との連携体制」「事業の取組状況・進捗度」の 4 つとなっております。

資料のとおり、全ての項目について変更はなく、特命要件の継続はなされてございます。

説明は以上でございます。

大村委員長 ありがとうございました。

ただいま事務局から説明がございました。一次評価結果及び特命要件の継続に関して、ご意見、ご質問がございましたらご発言をお願いしたいと思います。何かございますか。

どうぞ、石丸委員。

石丸委員 まず、「管理状況」「適切な財務・財産管理」の②「経理処理」、貸与された端末についてです。

こちらの内容確認ですけれども、経理部署内の適切な資産管理と稟議承認フローの問題と拝見しましたが、そちらで相違ないでしょうか。実際に貸与パソコンを壊してしまったという事案発生後の対応順序をルールどおり行わなかったというのが今回の問題の焦点ということでしょうか、ということが 1 つ。

2 つ目が、故障した端末に入っていた経理情報は、無事回収できた

のでしょうか。重要情報は、例えば、社内の共有フォルダー等に保管されていて、端末自体は壊れても大丈夫でしたとか、経理ですから月次や日々の処理、決算の作業に重要な端末かと思いますが、そちらに関する影響はございましたか、という質問です。

大村委員長 では、お願いいたします。

出口課長 まず、経理処理の区分に記載してございますけれども、実際に使っていたのは、窓口センターの職員ということでございます。

それと、経理区分に記載してございますけれども、貸与物品の適切管理という視点でここに記載しているというものでございます。

都営住宅管理総合システムを使用している都営住宅の管理部署において、不適切、いわゆる水をこぼして破損が発生したこと。それと発生した際の対応について、手順どおり行っていなかったということで、こちらの評価としてございます。

また、中のデータでございますけれども、先ほどもちょっと触れましたが、データについては全てサーバー内にありますので、これによって消失したデータというのはありませんでしたということでございます。

大村委員長 よろしいですか。

ほかに何かご質問やご意見はございますか。

どうぞ。

石丸委員 幾つか引き続きご質問させていただきます。よろしく願いいたします。

特記事項のところですが、全体における外国人居住者率に上限は設定されているのでしょうか。あるかないかということ。もしあれば、どの程度か現在、そのような把握はされていますか。

それから、ウクライナに関する難民受入れに関して期限はあるのでしょうか。能登に関しては期限があるという記載がございました。ウクライナは、向こう何年間というような期限はございますか、という質問です。

続いてよろしいでしょうか。

大村委員長 はい。

石丸委員 次の質問です。経理面ですけれども、使用料滞納額についての質問です。16 ページでございます。令和4年から令和7年までの4年間で、使用料滞納額が増加傾向にございます。こちらの主な原因が判明しておりましたら、ご教示ください。

引き続き、22 ページでございます。公共用EV用急速充電器が用地内に設置されていますが、こちらは都か指定管理者かどちらで把握されているのでしょうか。利用状況の把握と、維持コストの負担はどちら側でされているのか確認させてください。

引き続きよろしいでしょうか。

大村委員長 はい。続けてください。

石丸委員 ありがとうございます。

39 ページ、最近とみにいろいろなところで重要視されているカスタマー・ハラスメント対応策を何か実施されていれば、ご教示ください。

最後に、42 から 43 ページで、また経理的な数字についてです。売上高成長率と当座比率が、わずかですけれども前年度比で減少しているように拝見いたします。こちらにも主な理由がありましたらお聞きしたいと思います。

以上です。

大村委員長 幾つかご質問がございましたけど、お答えいただけますか。

出口課長 最初のご質問の外国人居住者の上限ですけれども、外国人比率についての上限というのはありません。

把握ですけれども、今までなかったのですが、昨年の秋から新規入居者の国籍を把握しているということと、今お住まいの方についても、国籍の把握を開始しているところでございます。

続きまして、ウクライナ避難民でございますけれども、今年、令和8年度中の受入れ継続は決定してございます。ただ、来年度以降の受入れにつきましては、国の動向とか現地の情勢を見ながら、都の全体的な支援方針というのは、うちではなくて政策企画局というところがやっております、そちらで恐らく判断されるものだと考えてご

ざいます。

続きまして、滞納額が増えているという件でございます。これは昨年度もご質問いただいたということで、ありがとうございます。状況的には昨年度とちょっと回答が変わらなくて、物価がどんどん上がっているというところでございます、日々の生活に関する生活費、あと光熱水費等の支払いが優先されるのかなと、これは推測ということでございます。

都営住宅の管理費は滞納しても利息もつかないので、どうしても後回しになる傾向が高いのかなということと、これは直接的な理由かどうか分からないのですが、年金受給者でございますと、年金を受給したときに2か月分まとめて払うという方もいると聞いたことがありますので、そういった方も1か月滞納してしまうという短期的な滞納ということで、昨今の物価上昇も含めたところで、どうしても支払いが後回しになっているということが考えられるということでございます。

あと、E Vの件でございます。こちらは東京都もしくは指定管理者どちらが把握しているのでしょうかという問いだと思っておりますけれども、システムのことは、東京都と公社両方で管理して確認できるようになっているということでございます。

あと、維持コストにつきましては、これは東京都の「ゼロエミッション都庁行動計画」という事業があるのですが、東京都の事業でございますので、維持コストにつきましては東京都が負担しているということでございます。

それと、カスハラ対応でございますけれども、こちらは、ファイルの39ページに記載がございますが、昨年7月に公社の中でJ K K東京カスタマー・ハラスメント対策マニュアルを作成したということでございます。

お客様対応への考え方、あと職員にカスハラが発生した際の対応、あとは取引関係に求める、いわゆる逆に公社が加害者にならないよということですが、そうしたものについて取引関係にある企業に対するカスハラ禁止について取り決めて、それを社内に周知したということでございます。また、周知するだけでなく、全職員に対して研修をしたと聞いてございます。

次に売上高成長率でございます。まず、売上高成長率につきましては、若干減少しているということでございます。これは、都営住宅の建替受託収益というものの、これは東京都がお金を入れているのです

けれども、もともと公社がする工事があるのですが、その工事が若干減ったために東京都から入るお金が減ったということで、若干減少したということでございます。

最後に当座比率でございますけれども、昨年度、東京都からの長期借入金を繰上げ償還したということでございました。そのために、現金預金が減少したと聞いております。

また、流動負債に計上してございます1年以内に返済予定の長期借入金も減少したのですが、そもそも当座資産が減少したということなので、結果として当座比率が低下したというものでございます。

以上でございます。

大村委員長 よろしゅうございますか。

石丸委員 ありがとうございました。

大村委員長 ほかにいかがでございますか。
どうぞ、和気委員。

和気委員 先ほども申し上げたように、非常に都営住宅が福祉住宅化しているということで申し上げますと、机上に置いてある書類の1ページ目の⑦「自治会支援及び高齢者・障害者等への支援と対応」が2点になっているのですが、ちょっと厳しい言い方をすると、もう少しやっていただいたほうがいいのではないかと。

福祉の専門家なのでバイアスがかかっていますが、居住支援というのがすごく大事になっているというのがありますから、20万回以上の訪問を行って、上回る訪問をしていると、数か月に1回の訪問するというので、すごくやっているからいいとか、未締結の区についてもやっていくとか、この辺のところはもう少しやっていただく。もう少しやっていただくというのは、直接やらなくても、地元のNPOとか社会福祉協議会とか、もう少し連携を取ってやるということが大事かなと。

例えば、見守り活動みたいなものも果たしてどれくらいやっているのかとか、そういうものもちょっと必要かなと。

それはどこへ来るかというと、「生活支援サービスの実施」というところで、「涼み処」を各1団地で実施したと。一体幾つ団地がある

のだ、その中のたった1つでちょっとやってみたみたいな感じで高く評価してしまうというのはちょっとどうなのだろうかと思っています。

同じようなことが「みんなでサロン」というのもそうで、まだ試行錯誤的な段階にあるというのは十分分かった上で、もう少しそういう取組をいろいろ連携しながら、同時に入居者の人たちの組織化をして自治会活動もすごく強くしていくとか、広げていくとか、そういう方向があまり見えないのだけれども、高い点数を出してしまうと「これでいいのか」という感じに、厳しい言い方ですけども、満足してしまって、「別にこれでいいや」という感じになって、個人的には一次評価は高いかなというのが私の感想になります。

それから、あとは細かいところですけども、翻訳が、中国と韓国と、なぜかネパール語になっていて、なぜネパール語なのだろうと。ネパールの方がすごくたくさん住んでいるのですか。

出口課長 はい。

和気委員 そうですね。それは何かいろいろ言えないような理由があるのですか。

出口課長 聞いた話で、エビデンスとかがなくて申し訳ないのですが、ネパールという国自体が外国に出稼ぎを支援していると聞いたことがございます。

和気委員 それで東京に来て都営住宅に住む。あくまでも合法ですよ。

出口課長 はい。

和気委員 それはそうですね。違法の人が住んでいたら大変なことになるので。

出口課長 在留資格とかはちゃんと確認して入居されていますので。

和気委員 これからの多文化共生を考えると、ネパール語だけではなくて、インドネシア語だとかベトナム語だとか下に書いてはありましたけど、もう少しいろいろな言語にベーシックな情報は翻訳しておいたほう

がいいのではないかと個人的には思いました。そこだけに何で特化しているのだろうというのが正直な疑問ではありました。

雑駁ですが、そんな感想になります。以上です。

大村委員長 ありがとうございます。

今井委員、何かございますか。

今井委員 ここ数年来の、こういう評価委員会は同じような議論になっていて、確かに指定管理者としてやっていただくのは公の施設である都営住宅の管理だけでも、最近は都営住宅のシステムを維持するようなソフト的な面がすごく重要視されてきて、時代背景が変化してきたことに伴って、福祉とか外国人対応の問題ということですが、そういうことを考えると、この評価が少しずつ変わってくるのも社会情勢の変化に応じた指定管理者の評価としては、いいのではないかと私は思います。

以上です。

大村委員長 私も感想を含めてですが、今日の午前中もご案内いただいて思ったのですけれども、いろいろな意味合いで都営住宅のベーシックな環境、要求される条件が変わってきているなど。

端的な例で言えば、昔だったらエアコンというのは、ある意味贅沢かもしれないけれども、今となってはむしろ最低限の健康で文化的な生活を営む上での必要なインフラかもしれません。

それから、今の高度情報化時代で大半の人、普通の人々が情報ツールとしてのスマホとか携帯を持ってらっしゃるという時代に、ベーシックインフラとしての情報基盤をちゃんと、それは指定管理者の責務かどうかというのは非常に難しい問題ですけれども、そういう意味では一番現場に精通されている供給公社の方々、都営住宅の入居者が抱えている課題として何が大切かということと、どういう設備環境とか制度環境が整ったほうがいいかということを東京都と密接に連携を取られて、改善に求められるのが必要なと。

端的な例で言えば、65 歳以上の高齢者の比率を 1 つの指標としていたけれども、本当にそれだけで適切なのか。もう少し後期高齢者の方々が増えるというか、今回の事例で言えば 80 歳以上の方に対してはもう少しきめ細かに世帯訪問されるとか。

団地の特性をもう少しきめ細かに把握されて、どういう施策対応

が必要かということと、指定管理者の業務として標準的にやらなければならないところと、さらに付加的にやる場合にどうしたらいいのかと、冒頭、部長から自治会業務がなかなか難しくなってきたと、そのときに指定管理者がそこを全部担えるのかどうかとか、その費用分担をどうしたらいいのかとか、そういう問題が出てくる気がするので、そういう新しい時代環境の都営住宅環境が変わってきたことに対しての指定管理者にやってほしいこととか、特別に注力していただきたいこととかというのはもう少し整理して、今回も私はこの評価の仕方というのは適切にされたのではないかと思います。高く評価されている点を示されたというのは大変結構なことだと思いますけれども、時代環境が相当大きく変わってきていまして、都営住宅が求められているというか、かつてあった都営住宅が、ミニマムな水準と言われていたものが今の時代にはちょっと合わなくなっている部分はあるかと思いますので、そこに合わせた指定管理者業務のバージョンアップとかいろいろな形が必要かなという印象を持ちました。

特にお答えいただくということではないのです。ちょっと感想めいた話でした。

土田部長 ありがとうございます。

では、お話も頂いたので。都営住宅はかなり高齢化が進んでいると最初にお話ししたのですが、それに向けて今、我々としても、高齢化しているところにもっと若い人に入ってもらおうだとか、今回は学生入居というところもあるのですけれども、そういったところで自治会活動を何とか支援してもらって、自治会活動を活発にすることによってという話題にありますように見守りにもつながってきますし、そういったところを総合的にコミュニティの活性化という視点で我々も制度をいろいろ改革できないかというところに取り組んでおります。

当然、今、指定管理者さんたちもその辺ご苦労されていますし、2年ぶりにこの住宅に戻ってくるとネパール人がすごい増えているというのは私も最近びっくりしたのですけれども、入居されているときの国籍を一応チェックしていると、今回はネパールの方が特别多く入ってこられているようで、そういう対応も今しているとか、結構この1、2年でもすごく時代が動いていまして、毎回毎回その対応を常に考えながらやっていきたいと思っています。

高齢化で指定管理者さんにいろいろお願いしている入居者様のサポートでも、例えば、高齢化が進んでいて、共益費の徴収とか自治会費の徴収もなかなか大変になってきているというお話もあるので、そういったところもいろいろアイデアを頂きながら、どうやったらなるべく負担がかからないようになるかとか、そういったところも今取り組んでおりますので、いろいろ政策的にも我々も指定管理者さんと協力しながらその辺を何とか解決できたらと思って取り組んでおりますので、よろしくお願いします。

大村委員長 ありがとうございました。

もしよろしければ、続きまして、次第の5「評価委員会における二次評価」の議題に移らせていただきたいと思います。

一次評価という形で都の事務局で原案としてまとめていただいて、項目ごとに非常に優れたところは2点、標準的なところは1点、それから今回1か所ありましたけれど、都から貸与されたものの管理がうまく行かなかったという不都合が起きたという、その後のシステムとの問題でというので、0点が1か所あって、総合的には49点という比較的高い点数でS評価になっておりますけれども、これについて皆様方からの忌憚のないご意見を。

和気委員はコミュニティに関してはもっと頑張ってもらいたいと、これを高くするのはどうかとあったと思いますけれども。

和気委員 すぐ2点ですからね。

大村委員長 頑張ってくださいということで、これで安住されるわけにはいかないと思いますので、ぜひこれを励みにしていただいて、次回以降も高い評価を得られるように頑張ってくださいというのがいいかと思えます。

特にご異論がなければ、都の事務局でまとめていただいた一次評価を踏まえた上で、一次評価どおりの「S」という形でこの委員会として取りまとめるということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

大村委員長 では、そういう形で委員の皆様のご意見をまとめまして、「S評価とする」ということで決定させていただきたいと思います。よろし

ゆうございますね。ありがとうございました。

その他の内容について、委員の皆様からの貴重なご指摘を踏まえて私のほうで事務局と調整を行った上で最終的な評価案をつくって、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。

それでは、委員会としての評価が決定いたしましたので、進行を事務局にお返しいたします。

出口課長 大村委員長、ありがとうございました。

それでは、次第6の「その他」に移ります。

今後のスケジュールでございますが、本日決定いただいた二次評価を踏まえまして、8月中旬までに都において内容をまとめ、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。

事務局からは以上でございます。

委員の皆様から何か全般的な質問はございますでしょうか。

和気委員 ちょっと1つだけいいですか。

今、大村先生がおっしゃっていたように、65歳以上は高齢者と考える。65歳以上が55%だから、要するに半分の人は社会全体から見ると何の貢献もできない負担の人たちだと。この考え方は、東京都という福祉局、それから国で言うと厚生労働省を中心に、だんだん変わってきているのですよね。

大村委員長 そうだと思います。

和気委員 65歳以上も一律で高齢者で、年金受給者で何も仕事しないで家でのんびりしていますとか、そんな見方をしたら社会全体からのリアクションがすごくなって。だから、65歳から74歳までのヤングオールドという前期高齢者の人たちにそれこそ自治会活動の担い手になってもらうとか、発想を転換しないといけないのかなと思っています。これはぜひ福祉局と連携を取っていただくといいかなと。

少ない人、共益の場所とか、ああいうものも積極的に前期高齢者の人に参加してもらってやってもらったりとか、発想を変えたほうがいいのかなと思いました。

以上です。

大村委員長 ありがとうございました。

出口課長 ありがとうございました。
ほかに何かございますでしょうか。
もしなければ、以上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したいと思います。本日は長い時間ありがとうございました。

—————14 時 53 分 閉会—————