

令和8年度 第1回横浜市市営住宅等指定管理者選定評価委員会議事要旨

1 開催日時等

令和8年6月30日（火）午後1時00分～午後2時15分
横浜市庁舎18階 みなと8～10会議室

2 出席者

（委員）大江守之委員、鈴木野枝委員、富澤雅之委員、中島礼子委員
（事務局）榊原部長、村上課長、神谷担当課長、瓜田係長、中村係長、角係長、
田村係長、鋤柄職員、福留職員

3 事務局説明等

- （1）建築局住宅部長あいさつ
住宅部長から趣旨説明
- （2）委員・事務局紹介
市営住宅課長から紹介
- （3）横浜市市営住宅等指定管理者選定評価委員会について
管理係長から委員会の設置及び要綱の概要（担当事務、任期、議事、会議の公開等）を説明
- （4）委員長選出
事務局案が了承され、大江委員を委員長に選出

4 議事

（1）資料説明

管理係長から「議題資料2-1 評価委員会の経過及び実施内容等について」の資料に沿って説明

（2）質疑

委員長： 配布資料10ページ目の業務分担については、この後説明されますか。

管理係長： 業務分担については、次の資料でご説明します。

委員長： 先の議題に入るかもしれませんが、10ページ目の役割分担・業務分担について、平成18年から始まった指定管理者制度の中で、この分担に変化はあったのでしょうか。

管理係長： 業務分担については一貫してこの形を継続しており、今後も変わらない予定です。

委員長： 改めて振り返ると、現在実施中のところは、先ほどの説明のとおり、1地区以外は応募が1社のみという状況であり、実績も踏まえて決まっているため、競争原理は働かなくなっている状況ということですね。

（3）資料説明

管理係長から「議題資料2-2 評価方法（案）」及び「議題資料2-3 居住者アンケート（案）」の資料に沿って説明

(4) 質疑

- 委員： アンケートは何名分程度で実施しますか。
- 事務局： 前回同様、直接建設型市営住宅で 700 通、借上住宅で 100 通、全部で 800 通を予定しています。
- 委員長： それはサンプリング抽出ですか。
- 事務局： 直接建設型については住宅管理運営委員会を通じて各戸に配付し、借上住宅は管理システムから CSV 形式で抽出したものを、番号で選定します。
- 委員： 以前の議論で、実際に管理事務所の人と会ったことがある人がそう多くないため、そういう人を狙って配布しているという説明があったと記憶しています。
- 管理係長： おっしゃるとおりで、完全に無作為に抽出すると「会ったことがない」という回答が多くなり評価が難しくなるため、直接建設型については、住宅管理運営委員会にご協力いただき、指定管理者と接触経験のある方を選んで配付いただいています。今回は、恣意的な内容にならないよう、回収方法については自治会や住宅管理運営委員会を通すのではなく、返信用封筒をお渡ししてご本人の意思で提出していただく形を考えています。借上住宅は自治会活動を行っている住宅が一切ないため無作為抽出となるので、回収率はやや低くなる可能性があります。
- 委員： アンケート項目 4 「エレベーターや廊下のみんなで使う部分は、安心して使用できますか」という問いかけは、今回の評価項目のどの観点で言うと、周辺の説明が行われているかとか、場合によっては高齢者の生活が安心して過ごせるように配慮しているか、という趣旨の設問ですか。
- 管理係長： ご認識のとおりです。加えて、新しい評価項目「共用部分代行管理」に関連しています。共益費に関する住民の自治管理の高齢化への対応として、横浜市が代わりに管理を行う制度を令和 7 年度から開始しており、現在 8 住宅で実施しています。制度を利用している住宅においては、指定管理者の管理が行き届いていれば、問題なくエレベーターも稼働し、電気もついている状態になります。一方、住民の皆様で共用部の管理を実施している住宅では、管理が滞っている場合に、住民の皆様から指定管理者に「エレベーターが止まった」等のご報告をいただきます。そういった際の指定管理者の対応状況について、アンケートで問う形になるかと思います。
- 委員長： 共用部分代行管理はⅢ. 入居者サービスの「サービス向上の取組」の下から 2 番目に該当しますね。現在の実施住宅数はどれくらいですか。
- 管理係長： 8 住宅です。
- 委員長： 280 住宅のうち 8 住宅、意外と少ないですね。住宅管理運営委員会から指定管理者へお願いされたら契約するのでしょうか。

管 理 係 長： ご認識のとおりです。基本的には住民の皆様で運営している自治管理の中で行っていただけていますが、契約により、共益費の徴収に関する部分も含めて横浜市が引き取ります。

委 員 長： 横浜市と契約し、その上で横浜市が指定管理者に委託する形ですね。共益費徴収も含めて。

管 理 係 長： はい。従来は住宅管理委員会の役員が現金で徴収して会計処理をしていましたが、代行管理では家賃と一緒に納付書か口座振替で徴収します。

委 員 長： 代行管理は、建物の中の共用部分の管理と、一番課題になっていた草取りなど屋外部分の維持管理について、カテゴリーごとに契約する方式ですね。

管 理 係 長： メニュー選択式で、公共料金の支払い、共用部分の清掃、排水管の清掃、中低木の剪定・草刈り等、照明の管球交換、不法投棄物の処分、共用部分の修繕等の7つのメニューの中から組み合わせて選ぶ形です。

委 員 長： 共益費は7つ全部の場合、それぞれの場合など、金額は決まっているのですか。

管 理 係 長： 徴収額は管理戸数と入居者数によって変わります。低層借上住宅でも、エレベーターやオートロックがあれば料金は上がり、草刈り等のメニューでは敷地が広いと料金が高くなる場合もあります。現在8住宅の中で、安いところで月2,500円、高いところで月5,900円ほどです。メニューもそれぞれで、公共料金の支払いと草刈りだけのところもあれば、ほとんどのメニューを選択しているところもあります。

委 員 長： 住宅管理運営委員会が住民の総意を取りまとめて契約に至るのだと思いますが、その合意形成も結構難しいのではないのでしょうか。

市営住宅課長： そうですね、そこが課題です。住民の皆様で草刈や清掃を行っている住宅では既存の共益費が安いため、代行管理に移行すると金額が上がるといった問題があります。一方で、役員の中には担い手がいなくて大変なので「もう任せたい」という方もいらっしゃいます。合意形成に必要な金額水準についても、多数の住民の中で合意形成するのは難しい面があります。

委 員 長： 8住宅にとどまっている理由は、やはり合意形成のところですか。

管 理 係 長： そうですね。これまで数百円で済んでいたものが代行管理では1,000円を超えたりします。200円上がるだけでも、その中で合意を取るのは難しいです。公営住宅は低所得の方が多く入居されているため、少しの値上げでも反発が大きいです。

委 員 長： これを機に「じゃあ自分たちでやろう」という気風になることはありますか。

市営住宅課長： 「思ったより高い」という声はありますが、「制度利用を取りやめます」との申し出はありません。もともと委託で草刈や清掃を行っている住宅では、追加負担感が少なくメリットが大きいと感

じられているようです。共益費徴収を横浜市が代行することも、これまで共益費の集金でご苦労されていた役員にとっては、それほど金額が上がらないならメリットがあります。

委員長： 県営住宅も視察してきましたが、自治会と公営住宅の管理運営委員会のオーバーラップの度合いに違いがあり、機能的な部分と住民間コミュニケーションの比重が住宅ごとに異なることが分かりました。居住者の中に草を刈れる人がいる場合もあれば外部に委託している場合もあり、個別に難しい問題があると理解しました。ということは、共用部分代行管理の評価項目に該当する住宅はまだ少ないということですね。

管理係長： そうですね。

委員長： 委員の皆様、不足している項目や追加すべき項目はございますか。

委員： 該当する住宅が少ない中で評価する際、非該当の指定管理者（地区）は評価がゼロになってしまってよいのでしょうか。

市営住宅課長： 制度の利用がなくても、住宅管理運営委員会への働きかけ等の活動はしているはずですので、その相談・調整の定性的な内容も含めて報告書で判断できる部分があると考えています。

委員： 借上住宅では共用部分代行管理が該当しないので、最初から外して評価する形ですか。評価は点数を入れていく方式ですね。となると、代行管理の項目は、もともと点数がつかない住宅とつく住宅とがあり、満点が違うということが起こる可能性がありますね。

市営住宅課長： すべてのエリアに借上住宅と直接建設住宅が混ざっており、実際にはこれは指定管理者ごと（地区ごと）の評価となります。

委員長： 共用部分代行管理を行っていない指定管理者はいないということですね。ここに出てくるのは全て、指定管理者が実施している内容ですので、それを評価すればよいということですね。

事務局： 全地区の評価の中で、指定管理者には代行管理制度のPRを住宅管理運営委員会に対して行うようお願いしています。代行管理制度を行っていない地区でも、評価項目上位の「住宅管理運営委員会への支援」で「相談・調整をしている」内容を評価できると考えています。

委員長： 現在、280住宅、管理戸数31,073戸のうち、募集停止になっている戸数はどれくらいですか。

市営住宅課長： ざっくり全体31,000戸のうち入居世帯は約26,600戸です。これは1年くらい前のデータのため少しずれていると思います。空き家には退去直後の期間や修繕中の期間も含まれます。

委員長： 建替え等での募集停止戸数は分かりますか。

担当課長： 即答は難しいですが、旭区のひかりが丘住宅における募集停止戸数は2,000戸程度です。

委員長： 県営住宅の視察では、長期の募集停止による入居者の減少により管理が難しくなり、入居している世帯の負担が大きくなっている

住宅がありました。横浜市営住宅で募集停止が長引くケースは多いですか。

担当課長： 野庭住宅は3,300戸のうち500～600戸という大台で空いていますが、玉突きで進めていくため、事業序盤では再募集という判断は難しいです。旭区のひかりが丘住宅は当初予定10期に対し9期の工事を行っており、自然発生的な空きが400戸ほどありましたが、最終移転者が見えてきたので再募集をかけ始めています。10年以上の再生事業では8～9年の募集停止期間が生じることもあります。

委員 長： そうした場合、建替えや募集停止住宅の指定管理について特別な取り決めをしていますか。

担当課長： 空室増加に伴い住宅管理運営委員会への助成のような施策を打っており、指定管理者にも空室情報をタイムリーに情報共有するようにしています。

委員 長： でも、これからずっと続くわけですね。少しずつ場所を変えながら。

担当課長： はい、そうです。

委員 長： 11ページの「Ⅱ-2. 入居者からの相談・苦情等への取組」のマニュアル整備・対応記録の分野は、AIが得意とする領域だと思います。過去の苦情事例を蓄積してキーワード検索や類似事例の提示ができ、業務負担軽減につながります。指定管理者側でそうした取組は行われていますか。

管理係長： 既に取り組んでいる事業者もいます。対応記録は本市の住宅管理システムに登録いただくようお願いしていますが、それに加えて、事業者によってはAIチャットボットの仕組みを併用したり、他自治体と連携して電話対応の自動化を構築したりしている事例もあると伺っています。

委員： アンケートの最後の自由記入欄について、前回どの程度の割合で記入がありましたか。

事務局： 前は800通配布・約500通提出され、そのうちの半数以上に自由記入欄の記載がありました。

委員： 集計負荷を考えると、記入が少ない場合は項目を絞って「このような点についてご意見はありませんか」と誘導すると回答数が増える可能性があると思いました。逆に、趣旨と異なる記入が多いのであれば、項目を絞ると集計が楽になりますね。

委員 長： なかなか自由には書かれないことが多いですが、いい機会になっているのですね。あまりにも趣旨と合っていない記入が多いのであれば、少し絞ったほうがいいのかと思います。

管理係長： 後日、最終的なアンケート様式は改めてお示しいたします。

委員： アンケートの中でフリガナが振ってあるところとないところが混在しているので、統一した方が良いと思います。

管理係長： ご指摘ありがとうございます。修正します。

委員： 5段階評価（とても良い5・普通3・とても悪い1）の枠について、余白を減らして枠を大きくし、数字の上に合うように明示し

の方がすっきりすると思いました。若干ずれもあるようです。字を小さくするよりは、余白を減らして枠を広げた方が良いです。

管 理 係 長： 承知しました。確認します。

委 員 長： それでは、評価方法については皆様のご意見を踏まえて事務局にまとめていただくということでよろしいでしょうか。前半で確認しそびれましたが、評価スケジュールと評価方法について、事務局案でご賛同いただいたということでよろしいですね。他にご意見はございますか。

特に無いようですので、これで第1回横浜市市営住宅等指定管理者選定 評価委員会を終了いたします。本日はどうもありがとうございました。

第1回 横浜市市営住宅等指定管理者選定評価委員会

令和8年6月30日（火）13時00分
横浜市庁舎18階みなと8～10会議室

次 第

○ はじめに

- 1 建築局住宅部長あいさつ
- 2 委員・事務局紹介（資料1）
- 3 横浜市市営住宅等指定管理者選定評価委員会について（資料2）

○ 議 題

議題1 委員長選出

議題2 横浜市市営住宅等指定管理者の中間評価方法について

配布資料

- 1 次第
- 2 横浜市市営住宅等指定管理者選定評価委員会名簿
【資料 1】
- 3 選定評価委員会の設置について【資料 2】
- 4 横浜市市営住宅等指定管理者選定評価委員会運営要
綱（抜粋）【資料 2-1】
- 5 評価委員会の実施について【議題 1】
- 6 評価方法について【議題 2】