

審議会等の会議結果報告

1. 会 議 名	平成 30 年度第 2 回松阪市営住宅あり方検討委員会
2. 開 催 日 時	平成 30 年 10 月 26 日（金） 午後 1 時 30 分～午後 2 時 50 分
3. 開 催 場 所	松阪市殿町 1310 番地 2 松阪市第一公民館 2 階会議室
4. 出席者氏名	（委 員）◎ 赤井伸郎、青木米子、○川村明子、坂井繁子、田中幸生、廣島賢二、林 弘高、村井浩一、竹村晴夫、岩尾絹恵（◎会長 ○副会長） （事務局）伊藤篤建設部次長、田畑吉隆市営住宅マネジメント担当参事兼住宅課長事務取扱、中井弘明住宅課長補佐、野呂幸伸住宅課管理係主任
5. 公開及び非公開	公 開
6. 傍 聴 者 数	2 人
7. 担 当	松阪市建設部住宅課 担当者 中井、野呂 TFL 0598-53-4160 FAX 0598-26-8184 e-mail jyu.div@city.matsusaka.mie.jp

協議事項

- (1) あいさつ
- (2) 利便性係数の見直し案について
- (3) その他

議事録 別紙

平成 30 年度第 2 回松阪市営住宅あり方検討委員会議事録

1. 日 時 平成 30 年 10 月 26 日（金） 午後 1 時 30 分～午後 2 時 50 分
2. 場 所 松阪市殿町 1310 番地 2 松阪市第一公民館 2 階会議室
3. 出席者 委員：（委員長）赤井伸郎、青木米子、（副委員長）川村明子、坂井繁子、
田中幸生、廣島賢二、林 弘高、村井浩一、竹村晴夫、岩尾絹恵
事務局：伊藤篤建設部次長、田畑吉隆市営住宅マネジメント担当参事兼住宅
課長事務取扱、中井弘明住宅課長補佐、野呂幸伸住宅課管理係主任

4. 傍聴者 2 人

5. 内容

(1) あいさつ

建設部次長から挨拶

(2) 利便性係数の見直し案について

事務局より利便性係数見直しにつて配布資料 1～3 に基づき説明し、その後質疑を行った。

----- (主な質疑内容は以下のとおり。) -----

(委員長)

説明ありがとうございます。内容がたくさんありましたけれども、これから皆様のご意見を聞きたいと思います。資料については若干日付が変わっていますが、前回、見ていただいた形の利便性係数というのが、どういう形で、どういう仕様になっているのかという説明資料です。後、住居の話と計算の方法が参考資料にあります。規則が資料の 2 番目で、12 ページの所に少し追記をしています。平成 29 から 30 年度に住み替えをした人に配慮という形の制度を入れましたというものです。資料 3 に関しましては、説明会で出てきた意見です。たくさんあるのですべて見ることはできませんが、もちろん課題だと思ったところは既に対応していただいているという理解でいいと思います。12 ページに加えていただいた平成 29 年度、30 年度の方への配慮については説明会で意見が出て、少し検討しますという返答をしたところを、検討をした結果が反映されているという事だと思います。

皆さまからご意見をいただければと思いますけれども、いかがでしょうか。

(事務局)

今日、欠席の委員から、あらかじめ何点かご意見をいただいておりますのでご報告させていただきます。1 点目が激変緩和の措置に関する部分でございます。今現在、利便性係数の見直しにより、上昇する方については年間の上限額を 0.03 ずつ段階的に上げていくような緩和措置を案の中で挙げさせていただいているのですけれども、最長で 5 年間緩和措置を講じて、6 年目から本来の利便性係数が適用される制度設計になっているのですけれども、委員からは 5 年目で本来の利便性係数に到達するような設計では駄目なのかというご意見をいただいております。なぜかと言いますと、意図されているところは 5 年目までは 0.03 ずつ上がっていくのですけれども、最終 5 年から 6 年になる時には実際、一番上がる方でも最後の 1

年は0.0152、端数の部分だけ上がるという形になるので、これくらいなら前倒しをして5年間でかまわないのではないかというご意見をいただきました。

2点目としましては、お風呂などの標準化のお話しの部分です。これも利便性係数の見直しをすることによって、設備に応じた家賃徴収がこれからできるようになるという事で、新規入居者については、お風呂を標準の設備として設置をして頂きたいというご意見と、それから、前回の第1回の委員会、入居者説明会の方でも出ておりましたけれども、財政的な制約もあるのは分かっているのだけれども、既存入居者についても対応が可能であれば長期整備計画で、例えば5年とか10年スパンでも、計画的に少しずつ、既存の方についても設置をしていくのはどうでしょうかと、そういう部分を考えていけないかというところでご意見をいただいております。

3点目につきましては、先程、修正案でご説明しました29年度、30年度の住み替えに伴う方の緩和措置のくだりの部分なのですけれども、この住み替えにつきましても入居者の方のご意見を聴いて、対応可能な設備を設置したうえで、設備に応じた利便性係数というのを本来とっていくべきでしょうというご意見をいただいております。本来ならば利便性係数の見直しと移転補償というのは別の議論なので、別々に整理をして頂きたいという事でご意見をいただいております。

私共の案としては、経過措置として29年度、30年度の方だけという事でご説明はさせていただいたのですけれども、本来は利便性係数と移転補償というのは別の次元の話なので、それぞれに整合を取っておいてくださいとご要望をいただいております。

最初に言いました激変緩和の部分ですけれども、委員がおっしゃられるように最終0.0152しか上がりませんので前倒しをするというのも一つの方法かとは思いますが、市としましては、一番高い方で最終0.8152を予想しております。今年、土地の評価額の評価替えの時期でございまして、最終的にどう変わるのかが、新しい評価額で計算してみないとわからないという部分も若干ございます。後、上がられる方もいらっしゃるので最大限、緩和措置という事で、最後0.0152だけの話にはなるのですけれども、長期スパンで見させて頂けたらどうだろうかという風には考えております。

(委員長)

そういう事も一つの案という事でいただきました。皆さんいかがでしょうか。

(委員)

100円でも上がる人は大変だと思うので、長く緩和ができるならばそういう風でいいのかと思います。下がった人は下がった人でいいかと思いますが、上がった人は、月5,000円の方ですと、5年間で30万くらい上がってくるとか色々考えていたところです。1回決めた5年というのは5年がいいのではないかと私は思います。今更、4年に縮めると混乱すると思うので決めた事は決めた事でいいのではないかと思います。

後、お風呂を追加で付けるというのに問題がないのかというのは分かりませんが、それをやる事によってビルの耐用年数とそれを付ける場所がちぐはぐにならないようにしていかないといけない。お風呂の耐用年数の方が長くて、建物の耐用年数が後3年とか5年でもしてくれるのかとなるといけないので。耐用年数の切れる10年前までくらいしかりフォームで

きないとか、そういう事を決めておかないといけないと思います。今、松阪市内も、どこでもそうですけれども中古住宅で売なのか、完全に壊して売なのか、リフォームをして売なのか、中のリフォームの度合いによって建物の価値観が変わってくるのですが、最終的には中がどんなに新品でもインフラの給排水管が全て壊れているのでついていけないという事もあるので、住んだときの考慮を一切考えず、建物ロスが出ないように市としては管理していく必要があると思いました。

(事務局)

お風呂の標準化の部分ですが、新規入居につきましてはやっていきたいと思っております。先程、おっしゃっていただいた様に本体の躯体の方の耐用年数とお風呂を設置しに行く兼ね合いというのが当然あるかと考えております。ただ、今現在想定しておりますのは、耐用年数が30年～40年残っている中層四階建につきましては対応していくというところは当然、考えています。耐用年数がきている平屋建てや簡易二階建ての様なものについては用途廃止を行っていききたいと考えています。

(委員長)

集約する方向ということですね？

(事務局)

そうですね。既存の入居者向けの部分につきまして、今は何ともお答えができませんが、財政的な負担などで、いっぺんにおっしゃっていただく難しい部分がございますので、その辺りをどうやって考えていくのかという事をこれから検討させていただくべきかと思っております。

(事務局)

現在、入居中の方に対するお風呂設置のお話の中で、現在入居者の方が1,300ちょっと切るくらいになっております。中層四階の建物が45棟あって、戸数にすると900をちょっと切るくらいになると思います。それに全部付けに行こうとすると今、新規入居の時に身体障がい者の方や高齢者の単身の方については1階部分ですけれども、お風呂を付けさせていただいているのですけれども、だいたい25万円前後するということで、全部に対応していくとなると仮に10年間であったとしても相当な額の予算が必要になってまいります。

市営住宅の場合、全体的な老朽化というのが進んでいる中で、修繕費にかかる経費が年々上がってきています。そういう状況もあって、今すぐ答えをお話しするという事はございませんけれども、既存の方に対してお風呂の更新を市の方でさせていただくというのは正直申し上げて非常に厳しいという状況にあるという所だけをご報告させて頂きたいと思っております。

(委員)

1点教えて頂きたいのですけれども、12ページの浴槽・風呂釜設置設備0.2、その下の給湯設備0.05とあるのですけれども、例えばこの風呂釜設置につきましては当然、給湯設備は1点式の給湯、下の2番目であればキッチン、洗面所も入れた3点式の給湯設備と理解させていただいてよろしいですか？

(事務局)

給湯設備なのですけれども、新しく今から入れに行くというのは前提としておりません。給湯設備につきましては今現在、城南団地、若葉団地など平成に建てております建物に関しましては3点給湯できております。お風呂とセットで実質0.25というような考え方でさせていただいております。元々は付いていなくて、後付けでさせていただいておりますお部屋もございまして、お風呂の部分と台所の給湯とを配管で結ぶ改修工事をさせていただいたり、単体で給湯機だけ付けさせていただいたり、というのもあるのでその辺りで差を0.05で別で挙げさせていただいております。

(委員)

四日市市など他の市町村を見ていきますと、お風呂、浴槽というのは公衆浴場がなくなってきた関係で加点するべきものなのか、という気がします。お風呂はあって当然で公衆浴場が設置された意図というのが衛生的であるという事で、現在も補助金が出ておりますけれども、そういった部分でお風呂というのは生活に必要不可欠であると考えるのであれば、他の所を見てもそうですが、本来これは修正値が0であって、無い場合が減点のような気がします。それが3点式になっていけば加点というのは当然わかるのですけれども、その辺りはどうなのでしょう。

(事務局)

この部分の考え方につきまして、民間は別としまして、現状の市営住宅自体の標準的な仕様が何なのかというところをベースに置かせていただいております。今の市営住宅はお風呂が無いのが当たり前で、それが逆に標準になっておりまして、従来 of 利便性係数もそういう状態のものを前提に0.7一律という様な設定がされているというところがございますものですから、今回の見直し案の中では民間を含めると本来スタンダードではないのですけれども、既存のお風呂なしで0.7というのが、市営住宅だけを見ればそれが現状のスタンダードというところではあります。お風呂が付いているのが稀な設備というのが現状としてそういう状況になっておりますから、そういう加点の付け方という事にさせていただいております。ただ、入居者向けの説明会でも見直しはしないのかと、ご意見をいただいたのですけれども例えば市営住宅のお風呂の標準化が進んでいって、付いていて当たり前の世界になるのであれば考え方を変えていくと、お風呂が付いていないものを逆にマイナスにしていくという発想も当然あるのかと思っております。現状ではお風呂が付いているお部屋というのが少ないので加点扱いという事にさせていただいております。

(委員長)

国の制度の基準が元々ありますから。他にいかがでしょうか。

(委員)

今、話が出ていますお風呂の事なのですけれども、実際の費用の事です。25万円程度費用がかかるという事ですが、老年者単身世帯向住居に付いているお風呂のタイプでは無く、私どもはバランス式の風呂釜を使っていますけれども、それでしたら新しくして15万円くらいだったと思います。それくらいの程度でもいっぺんに出すという事になると、住んでいる人

たちの中に高齢化が進んでいくとかなりキツイかと思しますので標準設備としてお風呂を付けてあげてもいいのではないかと考えました。

(委員長)

今後という事で、今回はとりあえず 0.25 で。

(委員)

今回はこの加点という点で賛成はさせていただきます。

(委員長)

金額がどれくらいするのかとか、係数をどれくらいにするのかとか難しいところがありますけれども全体で増える人、減る人がいて総額がそれほど変わらないような形で作って 0.2 に落ち着いているので、なぜ 0.2 なのかと言はれると難しいところなのですけれども。色々なところのバランスと他の自治体とのバランスの結果が 0.2。確かに 0.2 で支払った金額が 25 万円程度というイメージですけれども、実際に 25 万円かかるのか、実際には設備の精度にもよると思います。そこは難しいと思います。

(委員)

メーカーとか技術とか色々あると思います。

(委員長)

相場が変わってくれば見直しできるという事もあり得ると思います。

(委員)

土地の係数なのですけれども、固定資産税の評価額が 3 年ごとに見直される、または見直しとの事なのですけれども、急激な土地の上昇の際、緩和で 5 年間できるという事で次の見直しが 5 年後となってきましたか？

(事務局)

土地につきましては評価額が 3 年ごとに大きい見直しがございますので、その都度見直しで最新のものという風には考えている所です。ただ、現在の制度設計では全団地の平均に対してのその団地の増減です。先般ちょうど新聞にも載っておりましたが、土地の路線価が全体的に下がる方向になっている様です。特定の所が極端に上がって、特定の所の評価額が極端に下がるというのは、そうないと思います。大きく変わってくるという事はあまり想定しておりませんが、基本的には 3 年ごとに最新のものでその都度計算させていただくかという風には思っております。

(委員長)

聞かれていたのは経過措置が付いていて、目指していきますよね。その目指したところが変わったりすると、その時にまた 5 年で行くのかという事です。

(事務局)

基本的に今、利便性係数の設定をしておりますのは、1 年で 0.03 以上は上がらないように緩和措置で制御をかけようとしております。ですから途中で見直しをした場合も前の年と比べて 0.03 よりも上がらない設定となります。

(委員長)

0.03 以上は上がらないから目指すものがさらに高くなると、7 年かけて追いついていくという事ですね。

(事務局)

それは理屈上あり得ると思います。ただ今の土地の情勢からするとおそらくそこまで行かないかとは思いますが。

(委員長)

これは相対的な話なので、たぶんあるとしたらスーパーができた、などの突発的なものでそこだけが上がるという。便利になると上がったりがったり下がったりしますからね。

(事務局)

評価額自体も地価をダイレクトには反映していない部分もあります。

(委員)

基本的に路線価は名古屋国税庁が決めているので、名古屋国税庁は周りからの反発が無い限りほぼいじりません。今もバブルの時の評価が残っているので、毎回やや下げている感じがします。この 28 年間で上がったことは 1 度もありません。

(委員長)

スーパーができた、などそういうものは全く見ないのですか？

(委員)

まったく見ないですね。もう一つは路線価なので基本的に旧市内だけになります。旧市内を少しでも出ていくとメインの道路以外にポイントになるものが無いので。

(委員長)

民間の家賃は凄く動きますよね？

(委員)

はい。

(委員長)

他にいかがでしょうか。

(委員)

この間の説明会なのですけれども、高齢者はパーセントとか言われても分からないので、家賃が上がるなら上がる、それでよろしいと言っていました。あのような細かい説明はいらなと思います。家賃が 200 円上がりますよという感じで言ってもらった方がよかったです。

(事務局)

清生町団地にしてもそうなのですけれども例えば、城南、若葉のように皆が一律に大幅に上がる所ですと説明がしやすいのですけれども、逆に清生町団地はほとんどの方は 100 円、200 円下がるのだと思います。多人数世帯や老年者単身世帯向住居でお風呂の入っている部屋に入居されている方が十数世帯程しかいらっしやらないので、お風呂が付いていると上がりますよという様な説明しかできないので、ピンポイントで説明が難しいです。

(事務局)

事前にどこまで言うのかというのを色々と考えながらお邪魔しています。一から十まで言ってしまうと先程、おっしゃられた様に訳が分からなくなってしまうので、これを言うと難しいけど、これは言っておかないとダメだろうという所も正直あったものですから、どこまで言うのかという事は結構、詰めております。

(委員長)

格差を付けるのが公平だというのもきちんと理解するのが難しいので、全員一緒に公平ってなんとなく分かると思うのです。でも、住んでいる所の設備が違ったらそれに合わせて格差がある方が公平だという。経済学の言葉で言うと難しくなるのですが、水平的公平と垂直的公平というのがあって、水平的公平は同じ人は同じ、垂直的公平は違う状況にある人は違う様にするべきだという。難しい話ですがそういう考えもあります。それはもちろん日本の税制度、所得税にしても消費税が全員 10%になっているのも、逆に言って逆進性といって公平ではないという議論もあります。説明会を受けて他に何かありますか。

(委員)

うちの団地は説明会がなかったのです。

(事務局)

上川町団地は全て家賃が下がる団地になりますのでお邪魔していません。上川町団地は今、住み替えをお願いさせていただいておまして 10 年先には用途廃止をというところではあります。

(委員長)

住み替え先で家賃が上がるかもしれないという事ですか。

(事務局)

はい。

(委員長)

それは少し厳しいかもしれません。

(委員)

東町改良住宅は説明会をされたのですか？

(委員)

していません。

(委員長)

していないという事は全員下がるという事ですか？

(事務局)

東町改良住宅も全て下がる見込みとなっています。お風呂が付いているお部屋が無いので、上がる方が一人もいらっしません。下がる方だけになります。

(委員長)

逆に言うとむしろ公平で、設備の少ない方は下がるという事ですね。

(委員)

年齢的には高齢化が進んでいますよね？

(事務局)

今、市営住宅の新規募集をさせていただいても高齢者の方の新規の応募と外国籍の方の応募しかなくて、日本国籍の若い世帯の申し込みはほとんど無い状態になっております。なおかつ従来から住んでいただいている方も高齢になっておりますので、どの団地も似たような状況になっています。

(委員)

高田団地も 80 歳以上の高齢者の面倒をこれからどうやって見て行くか考えています。

(委員)

何とか若い世代を呼びこみたいとは思っています。

(委員)

所得制限があるので、若い人が来ると所得が多いので入れないです。だから高齢者と外国籍の方ばかりになってしまうのかもしれないです。

(委員長)

周りに若い人や子どもがいれば元気になるのでしょうかけれども、若い人がいないという事は子どもも少なくなってきましたからね。

(委員)

住宅課にもそこを考えて頂きたいと思います。

(事務局)

市営住宅についても、一般の市営住宅については低所得者向けというのがそもそも前提にあるものですから、今おっしゃって頂いたような一定の収入があって若い方という特定の定住住宅などのお話になってくるのかと思います。松阪市でも飯南、飯高の方では若者定住住宅という事で、今議論させていただいているのは趣旨の違う、低所得者を受け入れるという住宅では無い部分では展開させていただいているところはあるのですけれども、逆に飯南、飯高ですと不便で応募がなかなかというところではあります。

(委員長)

それはまた、国も地域活性化とかお金をかけてやっていますけれどもそう簡単ではないですね。

(委員)

こだま団地は載ってないのですが。

(事務局)

こだま団地は応能応益家賃の適用が無いので。

(委員)

こんなことが書いてあったのは 2 年前くらい前で、いずれかは家賃が 100 円以上上がると

いう問題が出てくると思うので。上がる前には団地の集会場で意見交換の場を設けてほしいと思います。

(事務局)

一昨年はこの委員会をさせていただいた時に、小集落改良住宅の家賃が公平なのかと提案をさせていただいた事があったのでそれを言っていたのかと思います。今回は応能応益家賃の適応の部分のお話になるのですけれども今、おっしゃって頂いた小集落改良住宅の定額家賃をどうしていくというお話もこれからまた考えていかないのかと思っておりますし、この前アンケートを取らせていただいた後、地元の方に私どもお邪魔させていただいてないのですけれども、老朽化も進んでおりますので改良住宅をこれからどうしていこうかというのは改めて地域の中に入れていただいて、ご相談をさせていただきたいと思っております。

今の所、こだま団地、東町改良団地もそうなのですが、市としての方針はまだ全然無いものですから、勝手に何かするという事は考えておりませんので、また改めましてご相談をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

(委員長)

これは今回の話とは別の所で公平性という問題があればまた議論していく必要があります。先ほども言いました様に、設備が違う所は家賃に対して反映されるという事、それが公平という事で他の市では同じような仕組みがやっているところも多いし、それに合わせていくという事で松阪市だけは特有というわけではございませんので、そのところを理解していただければと思います。

はい。ありがとうございます。取りまとめという形をさせていただきたいと思えます。この件につきましては平成29年1月に本委員会意見書の中で公平性を確保するという観点から現在、一律0.7となっている扱いを他の自治体では差をつけているという事で0.7というものの見直しを行うという事で行ったものになります。0.7を基準としながら差を設けるような制度設計という形をとりたい。ただ家賃が上昇する方もいらっしゃるので激変緩和措置を講じるという事と総額に関しては変わらず、値上げというわけではなくて、公正になるように家賃に差を付けていくという事にさせていただきますという事です。もちろん激変緩和措置もありますので値上げをする方には配慮をしていくという事や最近、移られた方への配慮もしているという事で、だいたいこのような形でよろしいのではないかと思います。皆さん、賛成という事でよろしいでしょうか。

(委員)

はい。

(委員長)

はい、ありがとうございます。

それではこれで本委員会としてはこの案に賛成したという事にさせていただきます。この件に関しましては最終的に市長に報告をさせていただくという事で簡単に内容をまとめた物を作りたいと思っております。その文章については私が事務局に相談しながら作らせていただきましてその後、皆さんに案を送付させていただいて確認していただいた上で

市長への報告とさせていただくという事にしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委員)

はい。

(委員長)

はい、ありがとうございます。

それでは3番その他の事項について事務局お願いします。

(3) その他

事務局より指定管理者制度の検討状況について配布資料4に基づき説明し、その後質疑を行った。

----- (主な質疑内容は以下のとおり。) -----

(委員長)

意見等いかがでしょうか。

(委員)

13人中8人が非常勤で市の実績になっていますが今、県営住宅でだいたい南勢ブロックだけで8人くらいなので費用対効果をこれよりは少なくなってくるのでは。

(委員長)

もう少しコストは安くなるという事ですね。

(委員)

ただ問題は、市から指定管理者に管理が移っても、指定期間が終了するとまた市に管理が一旦戻ってくるということです。

県営住宅は5年更新なので、10年私共は指定管理を今までみていたのですが来年の4月からまた指定管理を5年受けさせていただける事になったのですが、私共の従業員はかわいそうで、5年で次の指定管理が取れなければクビで、その人たちを一旦解散させてしまうとまたそれを立ち上げるのは非常に難しくて。今、人口が減っているので、末端の不動産会社は縮小する傾向にあり、そういった不動産会社の人たちが組んで県営住宅管理や市営住宅管理を一生懸命取っているのですが、その従業員が減ってくると指定管理を受けなくなりますから、逆に受けさせてもらえるなら10年受けていかないと、5年で契約を解除されると育ててきた人材が直ぐに転職になるので、そうなるとう本当にかわいそうだという状態になります。先程おっしゃった様に預けずに市の方で上手く安くして市で見てもらえるならその方がいいかもしれない。入居者にとってどちらがいいのかというのは書いてもらったとおりあるのですが、今だと災害の時の防災の際に孤立した時でも指定管理だと夜中に行っているのが凄いなと思います。他にも火災訓練や色んな事をしますが、国の基準以上の事をしないと指定管理をもらえないので、そういう風に一生懸命やっています。

(委員長)

それだと民間の方がいいですね。

(委員)

ただ民間の方も苦しくて、後数年で指定管理が終わると、次の指定管理がなかったら解散かと言っていたのでお勤めをしている管理会社の人是不安定というのもあります。

(委員長)

良いところも悪いところもありますよね。一つは5年が良いのかという話もあると思うのですが、平均5年ですからね。

(事務局)

松阪市の指定管理の基準でも基本5年になってまして、初めてですと相手方も分からないので、最初だけ短くして3年スパンにするというのもあると思います。10年となると逆に競争性が無くなるという部分がどうかという考え方もあると思います。

(委員長)

5年が終わったら満了という事ですか？

(委員)

満了です。

(委員長)

特に不満が無ければ更新という様な、そういうやり方はないですか。

(事務局)

その辺は競争性が無くなるとか、馴れ合いになってしまうという部分になってきてしまいますので、良し悪しは当然あると思います。

(委員長)

大きな会社でいっぱいやっているのであれば、他もまた、あるのしょうけども、小さい町でそれで生計となるとあまり競争させるのがいいのかというところもありますよね。

(委員)

三重県の南部は遠いからというのと部屋数が少ないからという事で、何社かは結局手を上げなかったです。

(委員長)

雇用も大事ですし、一緒にやっていくという事も大事なので、大都市の何十社と競争しているところと一緒に考えていいのかという。

(委員)

A社の見積もりとB社の見積もりで管理費用が大幅に違ってきますよね、これは入札してもっと下がってきて市の方で評定が出るような形の委託であればいいのかと思います。私たちにとっては、住宅環境が良くなって住みやすくなるのであればやっていただいた方が良いと思うのですが、効果はあまり無いというのであれば。

(委員長)

これは入札するとすれば金額オンリーの入札ですか？

(事務局)

いえ、そうはならないと思います。一般的には、プロポーザルになると思います。入札で

はなくプロポーザル形式で、サービス向上の部分と金額部分のウエイトをどういう基準にするのかというのもあるかと思えます。

(委員長)

サービスをこうします。となったら若干そっちで点数を稼いで。

(事務局)

そうですね。サービス重視にするのかコスト重視にするのかで判定基準のウエイトを変えてあげること、松阪市に合った指定管理者を選考するというのはあると思えます。

(委員)

先程のこの間の説明会でとおっしゃった形で結局、回っている人間がその住宅の入居者とどれだけ友達になるかで高齢者の見守り体制ができるので、民間の方が対応は良くなったと言われるのはあります。この前、県営住宅を南から伊勢まで全部回ったのですが、そこで知り合った人とこんにちは、こんにちは、と言ってもらっていると真面目にやっているなのというのがよく分かります。最終的に市と団地もそうだと思いますけれども、コミュニケーションなので言いたいことが言いやすくお互いが言えるかどうか、そういう形が一番良いかと思えます。

(委員)

メリットの中で修繕の迅速さとか単身高齢者の見守りとかこれからそういうのは本当に必要だと思います。私の団地は棟数が少ないものですから地域住民同士でもお互いに見守る様な付き合いはさせていただいていますからそれは分かるのですけれども、やっぱり他にもそういう人が専属でいてくれると物凄く安心になります。市が依頼するといのは不可能だと思いますので、そういう面ではメリットは凄く大きいのかと思えます。

(委員長)

はい。ありがとうございます。だいたい意見を出していただいたと思えます。事項書の 1 番から 2 番まで終わりましたのでこれで予定していた議事は終了という事ですが、それ以外に何かせつかくの機会なので、何かございましたらいかがですか。

他に無いようであればこれで検討委員会を終了したいと思います。