

平成26年6月議会
第4委員会報告資料

市営住宅の管理方法について

平成26年6月26日

住 宅 都 市 局

【市営住宅の管理方法について】

1 平成27年度以降の管理方法

(1) 方針

福岡市営住宅（以下「市営住宅」という）の管理については、現行の管理方法を採用する。

- 管理代行制度及び非公募型の指定管理者制度を採用し、いずれも福岡市住宅供給公社（以下「公社」という）の業務とする。

(2) 期間

上記の管理については下記期間とする。

（予定：平成27年4月1日から平成30年3月31日まで）

2 方針決定の理由

下記の検討を行った結果、現行の管理方法が妥当であると考えられるため。

(1) モニタリング委員会の評価結果

外部有識者で構成されるモニタリング委員会が、公社の管理運営の評価を実施。

○結果は、極めて良好な成績であった。

○管理運営に関する10項目で、「優」が8項目、「良」が2項目。（優、良、可、不可の4段階評価）

(2) 「福岡市営住宅の管理方法等のあり方に関する懇話会」の意見

平成27年度以降の市営住宅の管理方法について上記の懇話会（外部有識者）に意見を求めた。

○公社の業務実績に対する一定の評価があった。

○民間事業者に業務を委ねる場合には慎重に検討する旨の意見が出された。

(3) 他の政令指定都市の状況

住宅供給公社を有する他の政令指定都市8市のうち6市が本市と同様の管理代行制度を採用

(4) 現行の管理方法及び業務の一部を公募する管理方法の比較・検討

○いずれの方法もともに長所及び短所を有している。

○現行の管理方法を、業務の一部を公募する管理方法に変更した場合、サービスレベルの向上、及び、経費のさらなる削減の可能性等については、さらに調査・研究を行い判断する必要がある。

3 その他

(1) 留意事項

市営住宅の管理にあたって、公社に対しては以下のことを求める。

○経費の削減を図りながら、さらに、業務の効率化とサービスの向上に努めること

○市営住宅の課題（コミュニティ支援や福祉的配慮など）にこれまで以上に積極的に取り組み、具体的な成果を出すこと

(2) 今後の方向性

市営住宅の効果的な管理運営をすすめるにあたり、下記の検討を行う。

○民間事業者の将来の業務参入の可能性等について

＜参考＞

1 市営住宅管理方法の推移

- (1) 平成17年度まで 管理委託制度
- (2) 平成18年度から平成20年度まで (非公募型) 指定管理者制度
- (3) 平成21年度から平成26年度まで 管理代行制度及び(非公募型) 指定管理者制度
※平成24年度に更新

2 管理代行制度と指定管理者制度の概要

	管理代行制度	指定管理者制度
根拠法	公営住宅法第47条	地方自治法244条の2第3項
趣旨	公営住宅と公社保有住宅の一体的管理・募集・決定等の一元化による入居者へのサービス向上	民間能力の活用による住民サービスの向上、経費の節減
管理主体	当該事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社。	法人その他の団体で当該地方公共団体が指定するもの(株式会社、社会福祉法人等)
業務範囲	公営住宅に係る一定の権限行使を伴う事務(募集計画策定、入居決定、同居承認、住宅明渡請求等)	権限行使を伴わない事実行為に関する事務(募集申込受付、家賃収納、保守管理・修繕等)
住宅種別	公営住宅のみ適用	公営住宅・改良住宅等すべての住宅に適用

3 モニタリング委員会による公社の市営住宅管理運営の評価(平成24年度業務の評価)

1 経営基盤	・・・優	2 管理体制	・・・優
3 施設運営の取組	・・・優	4 管理経費	・・・良
5 環境配慮	・・・優	6 地場業者育成	・・・優
7 暴力団排除	・・・優	8 個人情報の保護	・・・優
9 危機管理	・・・優	10 コミュニティ支援・福祉的配慮への取組	・・・良

(※優・良・可・不可の4段階評価)

※市営住宅使用料 過去5年間の収納率(順位:政令市20市中)

20年度		21年度		22年度		23年度		24年度	
収納率	順位	収納率	順位	収納率	順位	収納率	順位	収納率	順位
95.35%	4	96.08%	4	96.45%	4	96.78%	4	97.33%	1

※管理戸数及び入居戸数

	管理戸数	入居戸数	入居率	順位
平成21年度末	31,710	30,153	95.1%	—
平成22年度末	31,766	30,177	94.8%	2
平成23年度末	31,859	30,076	94.4%	3
平成24年度末	31,769	30,132	94.8%	2
平成25年度末	31,591	30,045	95.1%	1

4 福岡市営住宅の管理方法等のあり方に関する懇話会意見

(1) 懇話会概要

福岡市営住宅の平成27年度以降の管理方法について、助言・意見を求める第三者委員会(外部有識者)。平成25年度10月から平成26年度4月にかけて5回開催。

(2) 懇話会委員構成

学識経験者	九州大学大学院准教授	志賀 勉
国土交通省職員	九州地方整備局建政部住宅調整官	高宮 茂隆 ※1
		塩崎 康弘 ※2
民間事業団体	公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長	北里 厚
	一般社団法人マンション管理業協会九州支部副支部長	安田 進
福祉事業関係者等	社会福祉法人福岡市社会福祉協議会生活支援部長	中島 眞澄 ※1
		桑田 哲志 ※2
公認会計士等	日本公認会計士協会北部九州会公認会計士	三嶋 良英
消費生活専門家	消費生活アドバイザー	愛智 ゆみ

※1 第1回～第4回 ※2 第5回のみ

(3) 懇話会意見まとめ(要旨)

- ・市営住宅の管理は、福祉的な対応やコミュニティの活性化できめ細かな、サービス提供の重要性が増している。
- ・現在の公社は、家賃収納率等の実績をあげ、コミュニティ支援の取り組みにも着手し、一元的な管理体制で、業務の効率化や高水準のサービス提供を行っている。
- ・他の政令指定都市では民間事業者を指定管理者として経費削減やサービス向上を狙う事例があるが、削減効果は市によって差があり、現行制度と比較して、市の業務負担が増加する現象も見られる。
- ・民間事業者に委ねる場合、業務の内容や範囲とその効果について慎重に検討する必要がある。
- ・公平・公正性の確保や個人情報の適正な管理について、これまでの公社の経験蓄積や入居者への信頼感を担保できることが重要である。
- ・福祉的配慮やコミュニティ支援については、関係団体と積極的に連携し、充実を図るべきである。

5 現行の管理方法(A)及び業務の一部を公募する管理方法(B)の主な比較

項目	現行の管理方法(A)	業務の一部を公募する管理方法(B)
他都市状況	さいたま市 ◎千葉市 ◎川崎市 ◎市住宅供給公社有 ◎名古屋市 ◎京都市 ◎大阪市 ◎北九州市 静岡市	札幌市 仙台市 ◎横浜市 ◎堺市 広島市
施設運営の取組	公社による一体的管理運営で業務が効率的。入居者に対してワンストップサービスが行える。	公社と複数業者による二元的管理。住宅管理のノウハウ継承や安定的なサービス提供が難しい。
個人情報保護	1社のため、情報の適正管理がしやすい。	取扱業者が増えることにより、情報漏洩の防止徹底がさらに必要である。
地場業者育成	地場中小企業に対する発注率が高く、特定業者へ偏ることなく発注している。	特定業者へ発注が偏る可能性がある。
管理経費	人件費が民間に比べ割高となる。	主に人件費について経費削減が可能である。
コミュニティ支援・福祉的配慮	入居者の高齢化、コミュニティ意識の希薄化などの課題に取り組んでいる。本市関係部署との連携も取りやすい。	他都市の実践事例があまりない。採算が優先された場合に、事業縮小等の可能性がある。