

福岡市営住宅の管理方法に関する懇話会
議事録

- 1 日時 令和3年11月17日（水） 10：00～11：15

- 2 会場 福岡市住宅供給公社 3階会議室

- 3 出席者
委員 6名
事務局 4名

- 4 議題
 - (1) 福岡市の市営住宅における現状について
 - (2) 福岡市営住宅管理の試行に関する分析・検証結果について
 - (3) 令和5年度以降の管理方法（案）について

- 5 傍聴者 なし

議事

<p>委員</p>	<p>(1) 福岡市の市営住宅における現状について</p> <p>市営住宅の管理戸数の表で、「公営住宅」や「改良住宅」の中に「一般」と「その他」があり、その右には大きな括弧で「その他住宅」とあるが、これらは何を指しているのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>「公営住宅」、「改良住宅」、「その他住宅」という大きな括弧は設置法での区分となっており、「公営住宅」及び「改良住宅」の中にある「その他」は、外国人向けや漁村向けなど、一般とは別に特定の目的別に建設された住宅を指している。</p>
<p>委員</p>	<p>今後、高齢単身化が大きな課題となっていくため、公営住宅が住宅セーフティネットとして果たす役割は非常に大きい。社協では「住まいサポート福岡」という民間賃貸住宅の入居促進事業を行っており、そこでの転居相談では、「公営住宅に申し込んだが何回申し込んでも当選しない」という相談が圧倒的に多い。福祉的配慮がポイントとしてあがっているが、単身高齢者が公営住宅を利用しやすい状況にして欲しい。</p> <p>また、専門機関を必要とするような入居が難しい人に対しては、市や住宅供給公社と契約者の間に社協や居住支援法人が入ってサブリースの形で入居サポートするようなことが必要だと思う。</p> <p>高齢化率の推移をあげる際は75歳以上の数値もあげた方がよい。65歳以上と75歳以上とでは必要な福祉的配慮の度合いが異なる。</p>
<p>事務局</p>	<p>市営住宅は高齢者を含む住宅困窮者のための住宅という役割があるため、そのようなところには手厚くする方向で考えている。一般枠とは別枠での募集もかけており、今後も状況に応じて柔軟に対応していきたい。なお、住宅の入居にあたっては、保証人は要件として設けていない。</p>
<p>委員</p>	<p>一般的には単身者向けやファミリー向けの部屋といったものがあるが、市営住宅にもそのような区分けはあるのか。</p>
<p>委員</p>	<p>市営住宅は、昭和40年代から50年代に2DKや3DKで同じ間取りの住戸を大量に建設しており、現在、入居者と住戸タイプのマッチングがうまくいっていない。そのため、建替えの際に単身者用とファミリー用を併設する形にしている。</p>
<p>委員</p>	<p>単身高齢者の増加に応じて、公営住宅の間取りも単身用の部屋も増えていくのか。</p>

委員	古く狭い住戸が多いため単身でも入居可能なものは多いが、階段室型で高齢者には不便であるなど問題はある。そのため、建て替えてエレベーター併設でないと難しい。
委員	仲のよい他人の単身者同士がシェアハウスとして一つの部屋を借りることは制度上可能なのか。
事務局	現在そのような制度はない。
委員	同性婚のようなパートナーシップの形をとった場合は可能である。また、グループホームとして福祉団体に提供しているものは西区の方にいくつかある。
委員	単身者の増加が大きな課題であるため、様々な住宅政策の中で公営住宅でも柔軟な対応が必要なのではないか。好事例が全国には多くあるため、福岡市の市営住宅でも検討して欲しい。
委員	<p>(2) 福岡市営住宅管理の試行に関する分析・検証結果について</p> <p>「発注先業者数の減少は、地場業者側からの辞退も一因である」とのことだが、どのような理由で地場業者は辞退するのか。</p>
事務局	推測ではあるが、小口修繕は利益率が低く、また、細々した業務は次の仕事に繋がりがやすいというわけではないため断られているようである。
委員	公社であれば断られないのか。
事務局	公社は空家修繕を実施しており、空家修繕の受注につなげるため、緊急・小口修繕を断られないのではないかと考えている。
委員	緊急小口というのは即修繕が必要なもので、1戸ずつ対応していく必要があるが、空家修繕はまとめて10戸単位で依頼するため、利益率や時間効率が高くメリットが大きいのではないか。

委員	<p>(3) 令和5年度以降の管理方法（案）について</p> <p>今後の管理方法案について、全ての案のデメリットで「きめ細かなサービス低下の可能性」が上げられているが、どの案でもサービスの低下はやむを得ないということか。</p>
事務局	<p>公募指定管理者は、区ごとに2000戸から多くても3000戸程度を一社で管理しているため、地元密着の丁寧な管理が評価されているが、どうしても人手や事務所が必要となりコストがかかる。</p> <p>コスト削減には大括り化により管理戸数を増やす必要があるが、そうするときめ細かな対応ができなくなる。コスト削減のため効率化を図って大括りにすると、サービス低下が予測されるという意味で記載している。</p>
委員	<p>管理方法の方針を考えるにあたっては3つの視点のバランスもあるが、どの視点を優先させるかも重要である。</p> <p>公募指定管理者のサービスの向上に対する評価が圧倒的に高いところをどう評価するか、調査結果の読み取りも重要になる。</p> <p>「公募指定管理者と公社の比較」は肝であり、公募指定管理者が全般的に高く評価されている。この評価結果が、更新にあたり重視すべき所ではないか。</p> <p>また、他都市における「指定管理者制度（公募）に対する評価」を見ると、「サービス水準の向上」は同じだが、「行政の負担軽減」が主に評価されている。公募指定管理の導入方法にもよるかもしれないが、ここがなぜ福岡市と相違するのか気になるところである。これらの調査結果を分析して方針を考えるにあたり、「全ての業務を公社で一体管理」が妥当と言えるのか、疑問を感じる。</p> <p>現状では「対象区を拡大し大括り化」の優位性が最も高いのではないかと。「ワンストップサービスが崩れること」や「混乱を招く」ところについては優位性が高いとは思わないが、「試行の結果を反映した改善策」及び「さらなる強化のための施策」を前提にして「公社管理に一本化」というのは、いかに実行性の高いものを作れるかが問われるように思う。</p> <p>また、民間参入によって、住宅供給公社の様々な面が改善され、質も高まったように思う。物事を粘り強く追いながら、改善する方向に変化してきたことをここ数年で実感している。</p>
委員	<p>建物の管理と入居者への支援を分けて考えることで、全体としてのサービス水準を高めることが期待できる。</p> <p>福祉が必要な方に対しては、公社が個別・細分化したきめの細かい対応をすればよいのではないかと。</p>

委員	<p>高齢化が進む中で、市営住宅はそのトップランナー状態になっている。その中で公社がいかに管理していくのかを住宅政策の基礎を作る上で公社に考えていただきたい。</p>
委員	<p>高齢化に対応した政策の構築は大変なものだろう。公の立場であるため、福祉が必要な方や亡くなる方、その周辺の扱いづらい問題まで考慮する必要もある。管理体制に関しては、行政の縦割りを何とか横に展開し区分して、対応していく必要があると思う。民間と公社で立場が違う部分を再精査されるといい。今回のような場を設けると理解が深まると思う。</p>
委員	<p>公募指定管理の試行的導入以前の管理のあり方に戻ることを危惧している。また、市営住宅の高齢化・単身化が進む中で、従来の維持管理や家賃収納を中心とした考え方とは別に、福祉的配慮やコミュニティ支援の重要性が高まってきている。</p> <p>民間に一部委託をするようになってから公社でもノウハウが蓄積され、広がってきたように思う。その点では、役割分担のあり方も再検討しつつ、公募する・しないという面も含めて検討すべきかと思う。</p> <p>行政区により差が生じることが公共サービスとしてどうかと思うところはあるが、その競争を利用したという側面もある。</p>
委員	<p>民間事業者のスマートな情報管理やマニュアルがかなり公社への刺激になっているように感じている。民間事業者も公社から学ばれる面があった。そういう意味では、非効率というデメリットはあるものの、1者よりも複数で分担したほうが、デメリットを凌駕するメリットがあるように思う。入居者の立場から言っても、全面的でなくとも一部でも民間事業者がある方が好ましいように感じた。</p>
委員	<p>サービス向上は継続的に考える必要があるが、時代によりサービスのレベルが異なっていく面もある。</p> <p>また、市営住宅の家賃設定は、入居者から前年の所得を申告してもらったうえで決定しているが、これはプライバシーに関わる部分でもある。そのため、人によっては公社のほうが良いと言われることもあり、すべてを民間に出すのが難しいところである。</p> <p>民間賃貸住宅では、世帯状況や障害のチェック、所得の確認を毎年行ったりはしていない。しかし、市営住宅では、体が悪くなると上階から1階への転居を認めたりする制度もある。こうしたことをサービスとして行うことが民間賃貸とも異なるところである。</p>
委員	<p>家賃の収納率はどのくらいか。</p>

委員	ほぼ 100%である。
委員	民間よりも高い。
委員	収入により家賃が決まる制度であるので、必要があれば減免している。
委員	広さにもよるだろうが、家賃の最低額はどの程度か。
委員	平均的には、専用床面積は約 56 m ² 、家賃は約 22,000 円である。市営住宅約 800 棟のうち、約 440 棟は階段室型で、その約半数程度は古く小さな 3DK の形である。
委員	福岡は他の大都市に比べて、民間も含めて家賃が安い。
委員	東京だと家賃で生活費が削られてということもある。
委員	<p>指定管理者としてか、外注先としてかなど、活用方法は様々あると思うが、民間で管理ができる場所は、民間の力を活用する方が今後の管理を考えるうえでは良いのではないか。</p> <p>きめ細やかなサービスについては、対象区域が広がったからと言ってサービスが低下するものでもなく、やり方次第ではないか。</p> <p>民間と公社はそれぞれ強み弱みがあるので、協力して管理するのが良い。外注先として使うなど形は様々だが、環境変化に対応して知恵を出して対応できるのが民間の強みであり、民間が存在し続けることが重要である。</p>
委員	<p>私も同意見で、一つの区を担当するからきめ細かく実施できて、大括り化するときめ細かく実施できないということはないと思う。</p> <p>各区を管轄する拠点を整備するなど、工夫により大括り化してもきめ細かいサービスは可能と考えられる。</p>
委員	団地ごとで管理事務所に行けば対応してくれるのがベストだという気がする。
委員	現在の管理方法は、駐車場の申し込みなどで別々の事務所に行くなど、入居時のサービスが低下している面もある。入居から退去まで一貫したサービスの提供が、入居者の安心という意味で必要なのではないだろうか。また、その中で競争性をどのように確保するかという取組みをしていくことが重要である。

委員	<p>公社は、福祉的配慮やコミュニティ支援でサービスの向上を図ることができる。ただし、エリアを切り分けることで全体に行き渡らなくなる懸念があり、そこは阻止しなければならない。</p>
----	---