

## 市営住宅の指定管理者候補の選定結果について（報告）

### ■ 現在の市営住宅の管理方法（市営住宅 総戸数 32,783戸）

管理方法	指定管理者制度 (地方自治法第244条の2)	管理代行制度 (公営住宅法第47条)
住宅種別	公営住宅以外（改良住宅等）	公営住宅
管理戸数	4,983戸（約15%） （改良4,926戸，その他57戸）	27,800戸（約85%）
管理者	北九州市住宅供給公社	同左
管理期間	平成26年4月1日～ 平成31年3月31日	同左

### ■ 5年間の市営住宅の管理実績（平成26年度～平成30年度）

- ・ 定期募集回数の増加（年4回⇒年6回）
- ・ 定期募集の申込み受付方法に、郵送受付及び電子受付の追加
- ・ 空き室期間の短縮
- ・ 窓口業務にてタブレット端末を利用した市営住宅の位置や周辺利便施設の案内
- ・ 地元修繕業者への公平な工事発注
- ・ 一般修繕（緊急修繕）の365日、24時間対応

### ■ 公営住宅の管理方法

公営住宅法に規定する管理代行制度については、北九州市住宅供給公社の賃貸住宅と公営住宅を一体的に管理することで、効率的な管理運営を図るとともに、地域の実情に応じたきめ細かな入居者募集、決定などを一体的に行うことにより、住民サービスの向上を図ることとしており、これまでの管理実績等を鑑みて、今後5年間、北九州市住宅供給公社への管理代行を継続する。

### ■ 指定管理者候補の選定

市営住宅指定管理者検討会の検討結果を参考に、市は次のとおり指定管理者候補を選定した。12月議会の議決を経て、正式に指定管理者として指定する。

#### (1) 対象施設

公営住宅以外の市営住宅（改良住宅等） 4,983戸

#### (2) 指定管理者候補

北九州市住宅供給公社

#### (3) 指定期間

平成31年4月1日から平成36年3月31日まで（5年間）

## 1 改良住宅等の管理方法の検討

改良住宅等には、法律上管理代行制度が適用できないため、指定管理者制度によることになるが、次の理由により、条件付き公募方式によることが適当である。

### 【理由】

- ・改良住宅等は、市内各区に広く点在しているだけでなく、同一団地内で公営住宅と混在しているケースもあることから、公営住宅と別の民間事業者<sup>（注）</sup>に管理を委ねた場合、スケールメリットがなくなり、著しく非効率であること。

## 2 条件付き公募による指定管理者候補の選定方法

住宅政策、法律関係、建築、経営診断、福祉関係の有識者5名による市営住宅指定管理者検討会を開催し、条件付き公募方式の妥当性及び申請者の提案書を検討した。検討会の検討結果を参考に、市は北九州市住宅供給公社を指定管理者候補として選定した。

## 3 条件付き公募方式採用の妥当性の審査

6月14日、検討会において「条件付き公募方式採用の妥当性」について検討した結果、構成員全員が、妥当性ありとの意見であった。

### 【主な意見】

- ・市営住宅の中でも特殊な性格を持つ改良住宅について、指定管理者を条件付き公募とすることは妥当と考えている。
- ・福祉的要素、一元管理の有効性（特に利用市民から見たもの）、効率性等から、公営住宅を管理する住宅供給公社を申請可能者として条件付き公募とすることには妥当性ありと判断する。
- ・今後の事業の効率性を考えると、今後も改良住宅等部門の管理代行制度の導入を国に働きかけ、より市民の目線に沿った法律の改正が望まれる。

## 4 指定管理者としての適性等の審査

9月3日、検討会において「指定管理者としての適性」及び「管理運営計画の適確性」について検討した結果、構成員全員がいずれも適しており、指定管理者として北九州市住宅供給公社がふさわしいという意見であった。

### 【主な意見】

- ・住宅セーフティネットの主軸である市営住宅の管理を行う団体として、財政面や体制面が安定し、明確な理念の基で適切な管理サービスを行う計画が立てられている。
- ・市の基本的政策を踏まえた業務遂行が期待できる。
- ・より一層のサービスの向上、特段社会的支援の必要な方々に対する、より丁寧な対応を期待する。
- ・財政状況については制約された中で適切に管理されている。

## 5 提案額

(千円)

年 度	3 1 年 度	3 2 年 度	3 3 年 度	3 4 年 度	3 5 年 度
支出額	101,663	101,663	101,663	101,663	101,663

提案額は事務費（人件費を含む）であり、事業費（工事費）は含まない。

## 指定管理者候補の選定結果について

下記のとおり、指定管理者の「候補」が選定されました。指定管理者の指定については、地方自治法第244条の2第6項の規定により議会の議決を経る必要があり、平成30年12月議会の議決を経た後に正式に指定することとなります。

### 1. 指定概要

#### (1) 施設概要

名称：北九州市営住宅（公営住宅を除く）

所在地：市内約5,000戸

施設内容：北九州市内に存する北九州市営住宅（公営住宅を除く）及びその付帯施設

#### (2) 指定期間

平成31年4月1日～平成36年3月31日

#### (3) 指定管理者候補の概要

名称：北九州市住宅供給公社

所在地：北九州市小倉北区浅野三丁目8番1号

主な業務内容：市営住宅及び公社賃貸住宅の維持管理業務

市営住宅及び公社賃貸住宅に付帯する駐車場の管理

公社賃貸住宅に付帯する商業施設等の管理

### 2. 指定の経緯

平成30年 6月14日 指定管理者検討会の開催  
(条件付き公募方式採用の妥当性検証)

平成30年 7月19日 申請受付開始

平成30年 8月 6日 申請締め切り

平成30年 9月 3日 指定管理者検討会の開催（提案書等審査）

平成30年11月 指定管理者候補を選定

### 3. 選定方法

指定管理者の選定に当たっては、学識経験者や専門家等による指定管理者検討会を開催し、「条件付き公募方式採用の妥当性」及び「申請者からの提案内容の適否」について検討を行いました。市は、検討会の検討結果を参考に指定管理者候補を選定しました。

#### 4. 検討会構成委員（50音順）

- ・福祉関係の有識者 今村 浩司（西南女学院大学保健福祉学部 教授）
- ・住宅施策等の学識経験者 志賀 勉（九州大学大学院 都市・建築学部門 准教授）
- ・建設、不動産の有識者 城水 悦子（北九州活性化協議会 副理事長）
- ・プライバシー保護の有識者 中野 敬一（弁護士）
- ・経営診断の有識者 松木 摩耶子（公認会計士・税理士）

#### 5. 条件付き公募方式採用について

##### （1）条件付き公募とする理由

市は、民間事業者に委ねることが適さない施設であるか、市が直接担うより効率的、効果的な管理運営ができるか、といった視点で検討した結果、市営住宅の指定管理者の選定に条件付き公募方式を導入することとしました。

詳細 別添1「条件付き公募とする理由」のとおり

##### （2）条件付き公募方式採用の妥当性検証

	構成員				
	A	B	C	D	E
妥当性	有	有	有	有	有

##### （3）検討会における主な意見

- ・市営住宅の中でも特殊な性格を持つ改良住宅について、指定管理者を条件付き公募とすることは妥当と考えている。
- ・福祉的要素、一元管理の有効性（特に利用市民から見たもの）、効率性等から、公営住宅を管理する住宅供給公社を申請可能者として条件付き公募とすることには妥当性ありと判断する。
- ・今後の事業の効率性を考えると、今後も改良住宅等部門の管理代行制度の導入を国に働きかけ、より市民の目線に沿った法律の改正が望まれる。

詳細 別添2「第1回北九州市営住宅指定管理者検討会 会議録」のとおり

#### 6. 選定基準

選定基準（＝審査項目）及びポイント	
1	指定管理者としての適性
	（1）施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針
	① 応募団体が、市の当該分野における基本的な政策や計画、あるいは施設の設置目的や性格等を十分に理解した上で、それらに適合した管理運営（指定管理業務）に対する理念や基本方針を持っているか。
	（2）安定的な人的基盤や財政基盤

① 長期間安定的な管理運営（指定管理業務）を行っていただくだけの人的基盤や財政基盤等を有しており、又は確保できる見込みがあるか。
<b>(3) 実績や経験など</b>
① 応募団体が同様、類似の業務の実績を有しており、成果を上げているか。
② 応募団体が施設の管理運営（指定管理業務）に関する専門的知識や資格、経験を十分に有しており、熱意や意欲を持っているか。
③ 複数の団体が共同して一つの応募団体となっている場合、それぞれの責任分担等が明確になっているか。
<b>2 管理運営計画の適確性</b>
<b>【有効性】</b>
<b>(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み</b>
① 施設の管理運営（指定管理業務）に係る事業計画の内容が、施設の効用を最大限に発揮し、施設の設置目的に沿った成果が得られるものであるか。
② 市の政策支援が業務内容に付加されている場合、政策支援を図るための効果的な提案があるか。
③ 利用促進を目的としている施設の場合、施設の利用者の増加や利便性を高めるための実施可能な提案があるか。
④ 複数の施設を一括して管理する場合、施設間の有機的な連携が図られる提案があるか。
⑤ 施設の設置目的に応じた営業・広報活動に関する効果的な提案があるか。
<b>(2) 利用者の満足度</b>
① 利用者の満足が得られるよう十分に考えられているか。
② 利用者の意見を把握し、それらを反映させる仕組みを構築しているか。
③ 利用者からの苦情に対する対策が十分に考えられているか。
④ 利用者への情報提供が図られるよう十分に考えられているか。
⑤ その他サービスの質を維持・向上するための具体的な提案がなされているか。
<b>【効率性】</b>
<b>(3) 指定管理業務に係る経費</b>
① 指定管理業務に係る費用が妥当なものであるか。
② 経費を低減するための実施可能な提案があるか（市の仕様書の変更による効率化を含む）。
③ 利用料金制を導入する施設については、利用料金の設定が適切であるか。
④ 施設の管理運営（指定管理業務）に係る収支計画の内容が合理的かつ妥当なものであるか。
⑤ 清掃、警備、設備の保守点検などの業務について指定管理者から再委託が行われる場合、それらが適切な水準で行われ、経費が最小限となるよう工夫されているか。
<b>(4) 収入の増加に向けた創意工夫</b>
① 収入を増加するための実施可能な提案があるか（利用料金の改定を含む）。
<b>【適正性】</b>
<b>(5) 管理運営体制など</b>

① 施設の管理責任者、管理体制が明確に示されているか。
② 施設の管理運営（指定管理業務）にあたる人員の配置が合理的であるか。
③ 施設の管理運営（指定管理業務）にあたる人員が必要な資格、経験などを有しているか。
④ 職員の資質・能力向上を図るよう考えられているか。
⑤ 地域の住民や関係団体等との連携や協働による事業展開が図られるものであるか。
<b>(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など</b>
① 施設の利用者の個人情報保護のための対策が十分に考えられているか。
② 利用者を限定しない施設の場合、利用者が平等に利用できるよう配慮されているか。
③ 利用者が限定される施設の場合、利用者の選定が公平で適切に行われるよう配慮されているか。
④ 日常の事故防止などの安全対策や事故発生時の対応などが十分に考えられているか。
⑤ 防犯、防災対策や非常災害時の危機管理体制などが十分考えられているか。

## 7. 審査結果

### (1) 適否

団体名	選定基準（＝審査項目）及びポイント	構成員				
		A	B	C	D	E
北九州市 住宅供給 公社	<b>1 指定管理者としての適性</b>					
	(1)施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針	適	適	適	適	適
	(2)安定的な人的基盤や財政基盤					
	(3)実績や経験など					
	<b>2 管理運営計画の適確性</b>					
	<b>【有効性】</b>					
	(1)施設の設置目的の達成に向けた取組み	適	適	適	適	適
	(2)利用者の満足度					
	<b>【効率性】</b>					
	(3)指定管理業務に係る経費	適	適	適	適	適
	(4)収入増加に向けた創意工夫					
	<b>【適正性】</b>					
(5)管理運営体制など	適	適	適	適	適	
(6)平等利用、安全対策、危機管理体制など						

### (2) 検討会における主な意見

- ・住宅セーフティネットの主軸である市営住宅の管理を行う団体として、財政面や体制面が安定し、明確な理念の基で適切な管理サービスを行う計画が立てられている。
- ・市の基本的政策を踏まえた業務遂行が期待できる。
- ・より一層のサービスの向上、特段社会的支援の必要な方々に対する、より丁寧な対

応を期待する。

- ・現状の運営は健全であると言えるが、指定管理者制度も含めた今後の公社の役割について市と協議の上、将来像を描く必要がある。
  - ・財政状況については制約された中で適切に管理されている。今後は、より時代に適応したツールを導入するなど、低予算でできる対策等で収入確保をし、修繕業務についてもより適切に管理することにより、合理的な範囲で効率化されることを望む。
- 詳細 別添2「第2回北九州市営住宅指定管理者検討会 会議録」のとおり

## 8. 選定結果

市は検討会での検討結果を踏まえ、北九州市住宅供給公社を指定管理者候補に選定しました。

### (1) 選定された団体の主な提案内容

別添3「提案概要」のとおり

### (2) 市における主な選定理由

- ・これまでの管理実績により、高い専門性や管理ノウハウを活かし、地域の実情に応じたきめ細やかなサービス提供を行うことができる。
- ・市営住宅の設置目的及び市の施策についてよく理解しており、また同施設の管理に関する意欲が強く感じられる。
- ・定期募集の回数増や窓口以外での受付手段の提供（電子申請・郵送受付）に加えて、先着順募集も継続して行うなど、市民の利便性の向上や空家期間の短縮などに努めている。
- ・来年度以降の5年間、公営住宅（約28,000戸）についても、北九州市住宅供給公社が管理代行制度（公営住宅法第47条）において管理を続ける予定であり、一体的な管理を行うことにより、経費の削減が図れる。
- ・火災・事故発生時には、24時間での緊急連絡体制を構築し、夜間、休日でも現場に急行して迅速に対応している。

## 9. 提案額

(千円)

年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度
支出額	101,663	101,663	101,663	101,663	101,663

提案額は事務費（人件費を含む）であり、事業費（工事費）は含まない。

## 条件付き公募とする理由

### 1 民間事業者に委ねることが適さない施設であること

(1) 当該業務を民間事業者に委ねた場合、施設の設置目的の達成（＝市の政策の遂行）に著しい不都合が生じること。

- ・ 本市が保有する市営住宅（約 33,000 戸）には、公営住宅法の適用を受ける公営住宅（約 28,000 戸：85%）と、それ以外の法律の適用を受ける市営住宅（約 5,000 戸：15%）の二種類が存在する。
- ・ 公営住宅については、公営住宅法第 47 条に基づき、「公営住宅」のみに適用される「管理代行制度」が存在する。これは、指定管理者制度より多くの権限を代行させることができる制度である。管理代行となりうる団体は、地方自治体及び地方住宅供給公社に限定されており、通常の民間事業者は管理代行の担い手となることができない。
- ・ 本市では、市内の公社賃貸住宅と地域における公営住宅等を一体的に管理し、一層の効率化を図るとともに、地域の実情に応じたきめ細やかな入居者の募集・決定などを一体的に行うこと等により、住民サービスの向上を図ることができることから、公営住宅に関しては、平成 21 年度から管理代行制度を導入している。制度導入に伴い、公社に対して入居許可等広い範囲の権限が委譲されたことで、市職員の減員や家賃収納率の向上、経費削減、住民サービスの向上等を実現している。
- ・ 公営住宅以外の市営住宅については、管理代行制度と同種の規定が個別法に存在しないことから、管理運営を行政以外が担う場合、指定管理者制度を導入することとなるが、これら、公営住宅以外の市営住宅は各区に広く点在しているだけでなく、同一団地内で公営住宅と混在しているものもあることから、管理代行制度を導入している公営住宅と別の民間事業者に管理を委ねた場合、著しい非効率が発生することとなる。

### 2 市が直接担うより効果的かつ効率的な施設の管理運営ができること

- (1) 市が直接担うより効果的な施設の管理運営ができることが、合理的かつ具体的に示されており、その内容が妥当なものであること。
- (2) 市が直接担うより効率的に施設の管理運営できることが、数値を用いて具体的に示されており、その内容が妥当なものであること。

① 経費削減効果

- ・ 改良住宅には公営住宅法の適用がなく、直営管理方式または指定管理者制度を活用することになるが、5,000戸以上の改良住宅を市職員が直営管理すると、市職員の増員及び管理経費の増額を余儀なくされる。平成18年度、それまでの市直営から指定管理者制度導入時、公社が市営住宅全体を管理することにより、経費を削減することができた。

② 収入増加効果

- ・ 家賃収納率についても、直営管理を行っていた平成17年度に比べ、市営住宅全体で2.0%向上させている。

## 第1回北九州市営住宅指定管理者検討会 会議録

- 1 開催日時 平成30年6月14日(木) 10:00～11:20
- 2 場所 北九州市役所本庁舎5階 特別会議室A
- 3 出席者 検討会構成員：志賀構成員(座長)、今村構成員、城水構成員、中野構成員  
松木構成員  
事務局：建築都市局長、住宅部長、住宅管理課長、市営住宅適正管理担当課長  
管理第一係長、担当職員

## 4 会議内容(条件付き公募方式採用の妥当性について)

- 当日の配布資料・議事次第等について、事務局より説明。
- 検討会の位置付け及び検討会の進め方について、事務局より説明。
- 構成員の互選により、座長を選出。
- 条件付き公募とする理由として、施設に関する基準及び団体に関する基準等について事務局より説明。質疑応答

(構成員) 他都市についても公社がある都市の指定管理者選定方法は条件付き公募になっているのか。

(事務局) 条件付き公募の基準は北九州市独自の基準であり、他都市が条件付き公募で選定しているかの確認は行っていない。

(構成員) 平成18年度から20年度までの指定管理者選定時の選考委員会で、「民間事業者に任せられない」と記載があるが、どういう結果だったのか。

(事務局) 当時は管理代行制度が無かったため、全ての市営住宅に対して指定管理者制度を導入した。

公営住宅の管理と言うことで、福祉的な要素が大きく、人権・プライバシーの配慮についてどの程度を民間に任せられるかという点について疑問があったのでこのような意見が出たと認識している。

(構成員) 福祉的要素があるというのは今も変わりはないのか。

(事務局) 今も変わらない。

(構成員) 「管理代行制度を導入している公営住宅と別の民間事業者に管理を委ねた場合、著しい非効率が発生することとなる」と記載があるが、具体的にはどのような非効率が発生するのか。

(事務局) 同じ管理業務を行うのだが、公営住宅と改良住宅等が混在している団地があり、公営住宅については住宅供給公社で、改良住宅等については他の民間事業者ということになると、地域の住民に混乱が生じる。市民の立場に立つと、公営住宅と改良住宅の区別ができてない部分があり、全て市営住宅という認識でいる部分がある。その中で例えば外壁等の落下防止のための点検など、こちらの棟については公社が行くが、こ

ちらの棟については別の業者が行くなどの非効率が生じることになる。

入居の申込み受付についても、要件にあった住戸を選ぶのに、窓口が別々になっていると分かりにくく混乱が生じるなども考えられるため、窓口は1本の方が良いと考えている。

(構成員) 社会的弱者の入居促進サポートの観点から満足度や苦情解決の仕組みについて質の担保は重要であると考えている。公社の苦情処理のシステムや研修体制はどのようになっているか。

(事務局) 公社の方では、年度当初や採用職員に対して福祉の面や窓口対応についての研修を行っている。高齢者の対応についてもふれあい巡回員というのが13名おり、単身高齢者を対象に訪問を行っている。市が行っている福祉関係の施策等の研修も行い、相手から求められたものに対応ができるようにしている。

(構成員) 公営住宅と改良住宅等に入居できる条件はどう違うのか。

(事務局) 改良住宅等については、当初入居するのは立ち退きにあった人が入ることになる。その後、空室が出た場合は公営住宅法と同じ条件で入居させている。ただし、収入条件が若干違っている。

他の相違点は、公営住宅では収入超過者、高額所得者というものがあり高額所得者については収入基準を2年間オーバーし続けた場合には住居の明け渡しをしないといけなければならないのだが、改良住宅についてはその考えがない。そのため、家賃は近傍同種の家賃になっても、きちんと支払を続ければ住み続けることができる。

(構成員) 改良住宅でも当初からの居住者が退去した後も、社会的に維持していかなければならない。セーフティネットの役割や公営住宅と改良住宅との区別をはっきりさせた方が使いやすいのではないか。

(事務局) 募集要項には、一般住宅と改良住宅を2段書きにして書いている。窓口に来た方には収入の条件が違うだけだと説明もしているが、もう少し分かりやすいPRが出来れば良いと思っている。

(構成員) 当初からの居住者が退去した後に一般の市民が新たに改良住宅に入居する場合、福祉的な要素が入居条件に加わるのか。

(事務局) 福祉的な要素が加わることはない。一般の市営住宅の入居条件と同じである。

(構成員) 改良住宅では施設整備の経緯等もあるため居住者への配慮がかなりいるということが分かった。そうであるならば、民間事業者への業務参入は難しいということになるのか。

(事務局) 改良住宅は、市によって成り立ちが随分違うが、改良住宅を全て民間に出すというのはたぶん難しいと思っている。その中のごく一部と言うことであれば検討できないこともないと思う。

(構成員) 公営住宅と改良住宅等が混在している団地について「公営住宅が管理代行（住宅供給公社）、改良住宅等が指定管理（民間）であると非効率が発生する」ということであるが、他都市が行っているように管理代行の一部の業務を切り分けて指定管理（民間）に移行するというのも考えにくいということになるのか。

(事務局) 年数的に乖離があると難しいと考えている。今回は5年という形で皆さんにお示しさせてもらっているが、指定管理の部分は議決案件になっており、財政局等との協議

もあって他都市のような形を導入できないかという話もあり、そのために期限を4年や3年に短縮してはどうかという話もある。最終的に12月議会に議案として提出するが、将来的に他都市のような方法で民間に出すということも考えなければならないと思っている。ただし、管理代行と指定管理の年数は同じにするべきと考える。

○構成員は質疑応答を受けて各自条件付き公募方式採用の妥当性の有無を記入し発表。

全構成員が、条件付き公募方式採用の妥当性は「有」という意見を受け、検討会を終了した。

## 第2回北九州市営住宅指定管理者検討会 会議録

- 1 開催日時 平成30年9月3日(月) 10:00～11:40
- 2 場所 北九州市役所本庁舎5階 特別会議室A
- 3 出席者 検討会構成員：志賀構成員(座長)、今村構成員、城水構成員、中野構成員  
松木構成員  
事務局：建築都市局住宅部長、住宅管理課長、市営住宅適正管理担当課長  
管理第一係長、担当職員

## 4 会議内容(指定管理者候補の選定について)

- 検討会の進行について、事務局より説明。
- 指定管理者候補の選定基準、注意事項について、事務局より説明。
- 提案内容等について申請団体よりプレゼンテーション、質疑応答。

(構成員) 会社の財政状況について単年度では黒字である一方、負債や借入金もあるということだが、今後の見通しを教えてください。

(申請団体) 借入金は平成30年度当初約6.6億あるが、これは今までの分譲住宅事業や現在民間と共同で開発しているマンション建設事業等を行ってきた結果である。今年は8億の返済予定である。

借入金については年々減少しており、今後4年間程度は余剰金が減少する予定であるが、その後は順調に事業が進捗すれば右肩上がりになる計画である。

(構成員) 人員配置計画について5年間の費用がほぼ同額になっているが、中期計画において何か変えていくというのはないのか。

(申請団体) 職員数については、長い目で見るとプロパー職員は減少傾向にある。市営住宅の管理運営にあたっては、窓口職員を含めて嘱託職員を活用している。高齢により退職する方や新規に採用する方もいるが、人数としては今の人員を維持していく予定である。

技術職員のスキルの維持の問題もあるため、計画的な研修を重点的に行い人員の入れ替えにしっかり対応していきたい。

(構成員) プロパー職員の増員はどう考えているのか。

(申請団体) 新たな分譲事業や賃貸事業は行わず、現在の住宅事業を維持するという考え方であるため、人数としては今の人員を維持していく予定である。

(構成員) ふれあい巡回や滞納者に関する福祉情報など行政と連携するために取得した個人情報情報を行政に提供することがあると思うが、この辺の情報提供の仕方について何か検討しているのか。

(申請団体) 月に1度、住宅管理課と会社の間で市営住宅管理者会議を開催しており、その中で各種の情報提供をはじめコミュニケーションを深める取り組みを行っている。

- (構成員) 職員の確保という点について今後は人手不足というような問題が顕在化していくのかと思うが、その点についてはどのように考えているか。
- (申請団体) 特に技術職の確保という点について、昨今公社でも苦勞しているところではあるが、長い公社の歴史の中で、ゼネコンや市内企業に少しパイプがあるため、そのようなところから公社へ再就職してもらっている。
- 他には、高齢の方になるとフルタイムは厳しいと言う方もいるため、フレキシブルな時短の条件等を提示するなど柔軟に雇えるような形を作って対応していくことも検討している。
- (構成員) 施設の設置目的の達成に向けた取り組みの中で、新たな取り組みというものはあるのか。
- (申請団体) 外国人対応の市営住宅だよりの発行、ホームページの充実やスマホへの対応も考えている。
- 施設の設置目的の達成に向けた取り組みについては、5年前と比べると随分と改善を行ってきている。例えば、募集回数を年当たり3回から6回に増やしたり、インターネットの申込みの導入、小規模修繕工事のブロック別指定業者の選定等の改善を行ってきている。
- 今後5年間についても年度毎に事務改善を行っていくつもりであり、フレキシブルな対応が可能であると考えている。
- (構成員) ふれあい巡回事業など先駆的にやってきたということであるが、これは高齢者のみが対象となるのか。他にも社会的支援が必要な方たちについても関係機関につなぐということもすでに行っているのか。
- (申請団体) ふれあい巡回については65歳以上の単身高齢者を対象にしている。
- ただ、年々増えている熱中症対策の中で孤立死や孤独死等が起きた。市営住宅の場合、避けられない課題であるが、そういったものを無くすということが求められている。
- 障害者の入居にあたっては市と連携をしており、福祉部門から意見書等を徴収して一人暮らしが可能であるか判断したり、地域包括センターや民生委員、生活保護の部門とも常に連携しながら対応している。
- (構成員) 社会的支援が必要な方々の福祉的な施策という意味での住宅提供は非常に重要な意味があると認識している。特に、社会的支援が必要な障害者、母子・父子世帯などへの対策についてはなかなか難しいと思うが、関係機関につなぐというコーディネート役が非常に重要であると考えている。
- (構成員) 収入増加にも関係するが空室率ほどのくらいあるか。また、災害等が発生した場合に対応するために空室を準備しておく必要があるかと思うが、どのくらい準備しているのか。
- (申請団体) 現在空き家率は13.3%。その内、市の方で政策的な空き家を約20戸確保している。公社住宅でも確保している。
- (構成員) 空室率が13.3%というのは、適正な率だと考えて良いのか。
- (申請団体) 空室率13.3%の半分は、建替えを前提に入居募集を停止しているものも含まれている。

入居募集にかけるようにするのは7%から8%である。災害が起こった場合、被災者受け入れなどすぐに対応ができるようになっている。それは市営住宅も公社住宅も一緒である。

(構成員) 修繕、老朽化対策を計画的に行っていく必要があるが、今後32,700戸ある住宅について、修繕や老朽化に対応するための財源についてどのように対応していくのか。

(申請団体) 市営住宅であるため、維持管理の費用は市の財源で行っていく。建替えや大規模な修繕や老朽化対策に関する財源も、市の予算で確保していくことになる。

(構成員) 現在、改良住宅の管理を行っている中で、難しい点、特に工夫している点というのがあれば教えてほしい。

(申請団体) 改良住宅は公営住宅とは法的な根拠が違っているが、一番違うのは歴史的な経緯があるということである。そういう部分は十分理解しつつも、逆に先入観をもって特別扱いをしたり、公営住宅と区別して扱おうと、市民である利用者からするとかえって使いにくいものになってしまう。実際に入居募集するときには一緒である。団地によっては混在しているところもあるので、歴史的な経緯は理解した上で、一体的に公平に扱うということを心がけている。

(構成員) 家賃の収納については説明があったが、住民が管理する共益費の滞納については住民の方で管理すべき問題であるが、その滞納について団地内のコミュニティーの悪化に繋がったりと指摘されているが、何か対策をしているのであれば教えてほしい。

(申請団体) 確かに共益費については公社にも苦情があったりするが、事実確認をして粘り強くお互いの意見を聞いて対応している。

○構成員は、提案内容にかかるプレゼンテーション、質疑応答、意見交換を受けて各自項目毎の適否を記入。

審査の結果、「指定管理者としての適性」及び「管理運営計画の適確性」について、いずれも全ての構成員が「適」と評価し、事務局へ「適」であることが報告された。

○構成員の意見の取りまとめ。

- ・住宅セーフティネットの主軸である市営住宅の管理を行う団体として、財政面や体制面が安定し、明確な理念の基で適切な管理サービスを行う計画が立てられている。
- ・市の基本的政策を踏まえた業務遂行が期待できる。
- ・より一層のサービスの向上、特段社会的支援の必要な方々に対する、より丁寧な対応を期待する。
- ・現状の運営は健全であると言えるが、指定管理者制度も含めた今後の公社の役割について市と協議の上、将来像を描く必要がある。
- ・財政状況については制約された中で適切に管理されている。今後は、より時代に適応したツールを導入するなど、低予算でできる対策等で収入確保をし、修繕業務についてもより適切に管理することにより、合理的な範囲で効率化されることを望む。

○申請団体について、検討会で審査した結果、全体的に市の要求基準を満たしており、過去の実績等から一応の能力を有していることが認められるため、最終的なとりまとめを行い、検討会を終了した。

《様式 9》

## 提 案 概 要

### (北九州市営住宅指定管理者)

団体名： 北九州市住宅供給公社

#### 1 指定管理者としての適性について

<b>(1) 施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針</b>
市民の財産である市営住宅を適正に管理していくため、住宅地区改良法、北九州市営住宅条例、その他関係法令を遵守するとともに、北九州市が求める業務の効率化と公平公正な市民・入居者サービスの向上に貢献します。
<b>(2) 安定的な人的基盤や財政基盤</b>
必要な人材を確保し即戦力として対応が取れるよう、人権研修などの基礎研修に加え、各職場に応じた業務研修やOJT研修を継続的に実施し、市営住宅の管理全般に些かの支障も生じさせない安定した人的基盤を構築します。 また、自主・自立した事業経営を目指して平成29年度に新たな中期経営計画（5カ年）を作成し、財務体質の強化と収益力の向上による経営改善に取り組んでおり、安定的かつ持続可能な財政基盤を維持しております。
<b>(3) 実績や経験など</b>
昭和25年から一般賃貸住宅管理事業を開始し、また、昭和62年より市営住宅維持管理事業に携わっております。 これら事業から得られた経験や実績は、今後の業務遂行に必要かつ貢献するものと考えます。

#### 2 管理運営計画の適確性

【有効性】に関する取組み
<b>(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み</b>
市営住宅は、社会福祉の要であり、住宅地区改良法、北九州市営住宅条例等関係法令を遵守し良質で公平公正な業務を提供することで、市民・入居者へ貢献することを目指します。
<b>(2) 利用者の満足度</b>
社会環境の変化や多様化する市民ニーズに対応するため、引き続き以下のとおり具体策を実施します。 (ア) 定期募集（年6回・2，4，6，8，10，12月） (イ) 窓口の営業時間の延長（毎週木曜日実施） (ウ) 来庁以外の受付手段の提供（電子申請・郵送受付） (エ) ふれあい巡回業務で単身高齢者住宅へ安否確認等の訪問対応 また、利用者アンケート調査の実施により更なるサービスの向上を目指します。

<b>【効率性】に関する取組み</b>
<b>(1) 指定管理業務に係る経費</b>
これまでも実施してきた業務の改善や運用の見直しに加え、小規模修繕工事ブロック別指定業者の選定（公募）等各種契約における透明性、公平性並びに競争性を図り、経費の低減に努めます。
<b>(2) 収入の増加に向けた創意工夫</b>
住宅使用料収納率の向上のため、納付指導担当地区ごとの専従担当職員を配置し、市営住宅のもつ福祉的な側面を理解したうえで個々に応じた納付指導を実施します。また、収納率の低い過年度分の使用料を中心に、全体の収納率向上を目指します。

<b>【適正性】に関する取組み</b>
<b>(1) 管理運営体制など</b>
効率的な業務執行体制構築のため適宜組織の見直しを行い、加えて、定期的な研修等の実施による職員の資質向上を図ります。 また、電気・ガス等のインフラ事業者、自治会・町内会等の地域で活動している方や北九州市と連携して、日常生活に支援が必要な入居者が安心して暮らせる環境を整えます。
<b>(2) 平等利用、安全対策、危機管理体制など</b>
公社の役職員は公社法により「刑法その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす」とされており、当公社就業規則においては守秘義務及び罰則規定を定めており、個人情報の漏洩事故等がないよう適切な指導を行っています。また、災害や事故に対し素早く対応する体制を整えています。

**提案額（千円）**

<b>31年度</b>	101,663 千円
<b>32年度</b>	101,663 千円
<b>33年度</b>	101,663 千円
<b>34年度</b>	101,663 千円
<b>35年度</b>	101,663 千円

※提案額には、実費精算となる事業（工事）費は含まない。

※提案概要は、提案書の内容を2枚程度（A4）にまとめてください。