

## 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や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。