

## 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。