

横浜市における指定管理者における市営住宅の特殊性 二つの制約

- 制約1 指定管理者に事業収入の見込みがないという事業性の制約
- 制約2 空白が許されず、サービスの競争が成り立たない管理構造
住宅供給公社の位置づけ

本調査業務の基本的立脚点

- 分権時代の行政経営として民間の活力の十分な活用が必要
- 民間企業が企業努力による収益構造を確立できるよう配慮が必要
- 公社といえども企業経営としての姿勢が必要
- 市営住宅の持続可能な管理に資するしくみづくりが必要

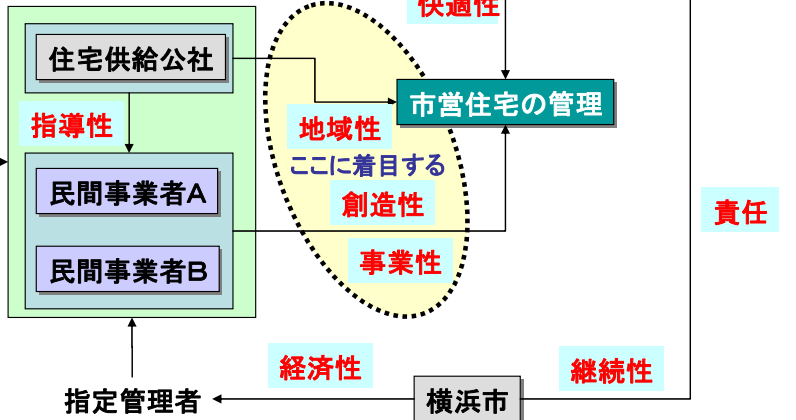
本調査業務の問題意識

- 指定管理者制度本格実施への対応
- 管理代行制度についての考え方の整理

市営住宅管理にかかわる各主体に求められる特性と現状

指定管理者制度導入 (平成18年)

多様な居住者ニーズへの効率的、きめ細かな対応
個人情報保護の徹底
段階的導入、スムーズな制度移行
事前研修、連携



- ◇居住者の安全性・快適性
 - これまでと変わらない安全性・快適性
 - 高齢化によりコミュニティ維持が難しくなっている市営住宅
- ◇市の継続性・責任と経済性
 - 市の責任の第一義は継続性
 - 行政経営の視点から見た経済性の追求
- ◇公社の指導性、地域性
 - 民間事業者への指導性を発揮している公社
 - 市域全体を対象に市営住宅管理ノウハウを蓄積している公社
- ◇指定管理者の事業性・創造性
 - 市営住宅部門で赤字を抱える公社
 - 効率化、低コスト化によって事業運営にあたっている民間事業者
 - 新たな創造性発揮を阻害する“公平性”

横浜市における市営住宅管理の問題点と解決の方向

- 1) 民間指定管理者の経営上のメリットの追求
 - 継続意向の強い民間事業者の事業規模拡大
 - 大中規模修繕事業への指定管理者の参加
 - 創造的サービス事業の開発
- 2) 公社が指定管理者であることの必要性
 - 公社の民間事業者への指導力は長期にわたって必要
 - 求められる公社の位置づけの明確化

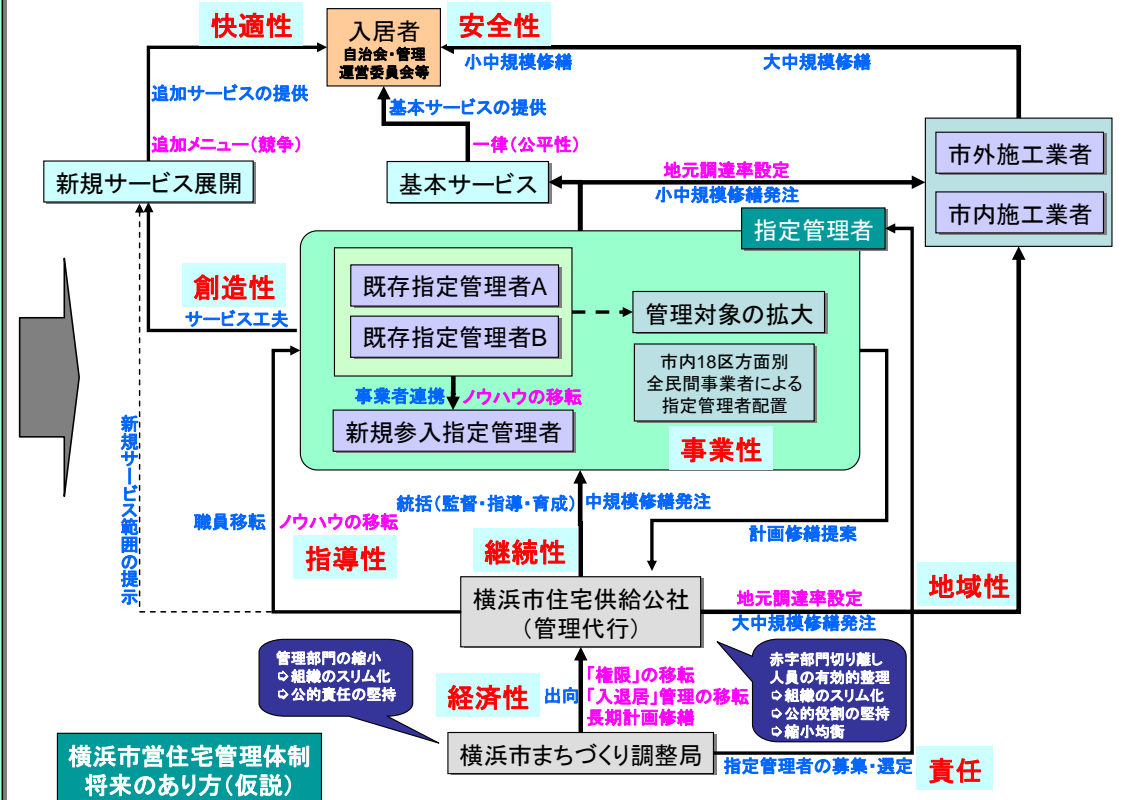
管理代行制度の検討

管理代行制度

- 管理代行制度のメリットは市の人員削減と居住者へのサービスの迅速化
 - 管理代行制度は公社にのみ認められる
- 注: 改良住宅は管理代行ができない。

横浜市における市営住宅管理の将来の姿

- 1) 民間企業の経営力と創造力の一層の活用
 - 市営住宅管理の効率化によるコストの削減、サービス強化
- 2) 民間事業者の指導・育成に公社の関わりは不可欠
 - 公社のノウハウに基づく民間指定管理者の指導・育成
- 3) 公社と指定管理者の関係の再規定化
 - 市営住宅管理の効率性・創造性に支障をきたす公社の二重構造
 - 公社＝市の構図の再規定化
- 4) 管理代行と指定管理者の関係構築
 - 管理代行は指定管理者の上位機関
 - 求められる管理代行と指定管理者の役割分担
- 5) 管理代行としての公社の役割
 - 指定管理者に対する統括業務(監督、指導、育成)
 - 民間指定管理者の事業性を担保する中規模修繕の指定管理者への発注
 - 公社の有する市営住宅管理ノウハウを民間の指定管理者に移転していく指導性
- 6) 修繕事業に関する留意点
 - 市内経済循環に貢献する大中規模修繕
 - 求められる地元調達率設定の導入
- 7) 民間指定管理者のあり方
 - 公社の指導に基づく管理ノウハウの早期取得
 - 中規模修繕受託による適正な収益の確保
 - 公社との連携による新たな付加サービスの提供
- 8) 公社の管理代行への移行に伴う必要な経過措置
 - 管理代行への移行による権限委譲に向けた市の指導体制(経過期間)
- 9) 横浜市の役割
 - 家賃の決定、トラブルによる法的措置(裁判等)等の残存権限
 - 管理代行、指定管理者への情報提供



当面目指すべき方向と体制(3つのケース)

検討の前提

(1) 指定管理者枠の拡大想定

- 民間の指定管理者の標準管理戸数は5千戸程度
- 民間指定管理者への管理範囲の開放が5割、指定管理者としての公社管理が5割
- 民間の指定管理者選定に向けた選定方法の検討

(2) 管理対象エリアのあり方

- 管理エリアの単位は複数区
- 市営住宅の立地特性を踏まえた管理エリア区分

(3) サービス機能強化のあり方

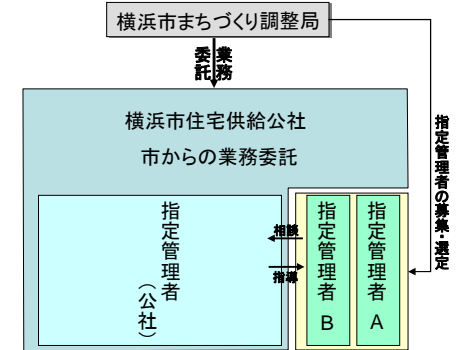
- 居住者から求められているのは情報提供機能
- 既存居住者以外にも目を向けたサービス向上

指定管理者制度だけで進めるケース
(民間指定管理者枠の拡大のみ)

管理代行制度を導入するケース
(公社が指定管理者としても残る)

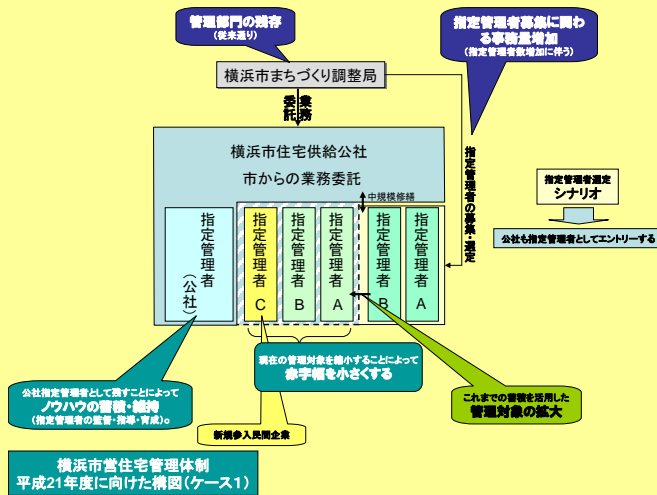
管理代行制度の本格導入ケース
(公社は指定管理者とならない)

現状の体制



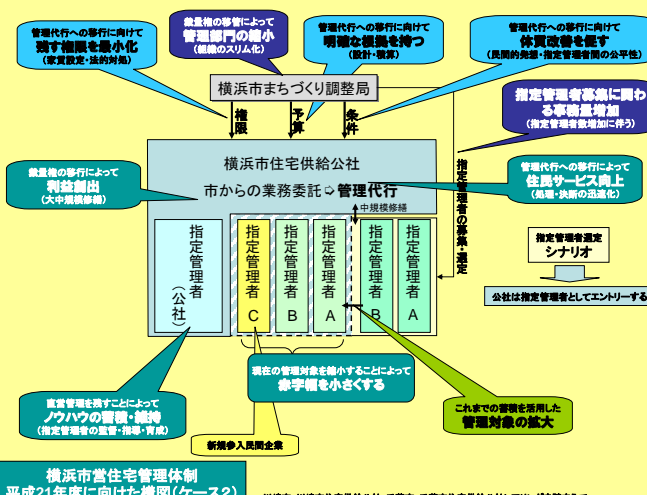
現実路線

指定管理者制度だけで進めるケース
(民間指定管理者枠の拡大のみ)



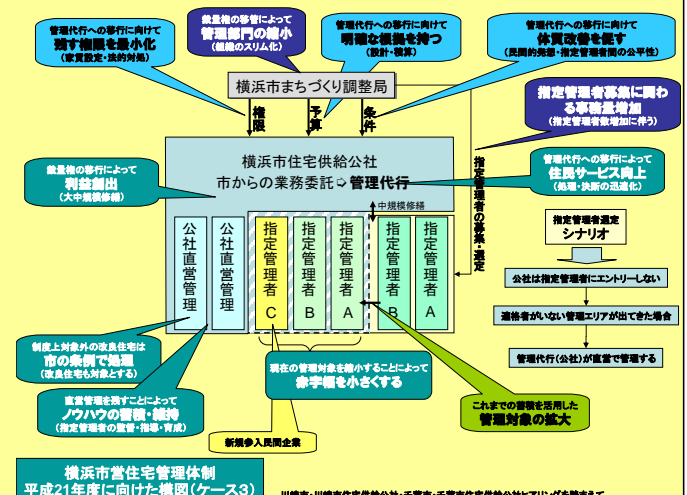
中期展望

管理代行制度を導入するケース
(公社が指定管理者としても残る)



理想型

管理代行制度の本格導入ケース
(公社は指定管理者とならない)



	メリット	デメリット	課題
公社	市からの業務委託	予算に基づく業務執行しかできない	
指定管理者	公社の管理ノウハウ蓄積の継続		
民間事業者	指定管理者	中規模修繕による収益が見込めない	
市		コスト削減がない	

	メリット	デメリット	課題
公社	管理代行 大規模修繕の調整が可能 新規サービス創出が可能		
指定管理者	公社の管理ノウハウ蓄積の継続	管理代行と指定管理者の二重性 民間事業者との競争	法的整備が必要 新制度導入に向けた詳細な検討 移行への体制整備が必要
民間事業者	指定管理者	中規模修繕による収益が見込める	
市		コスト削減が可能	管理代行への移管業務の発生

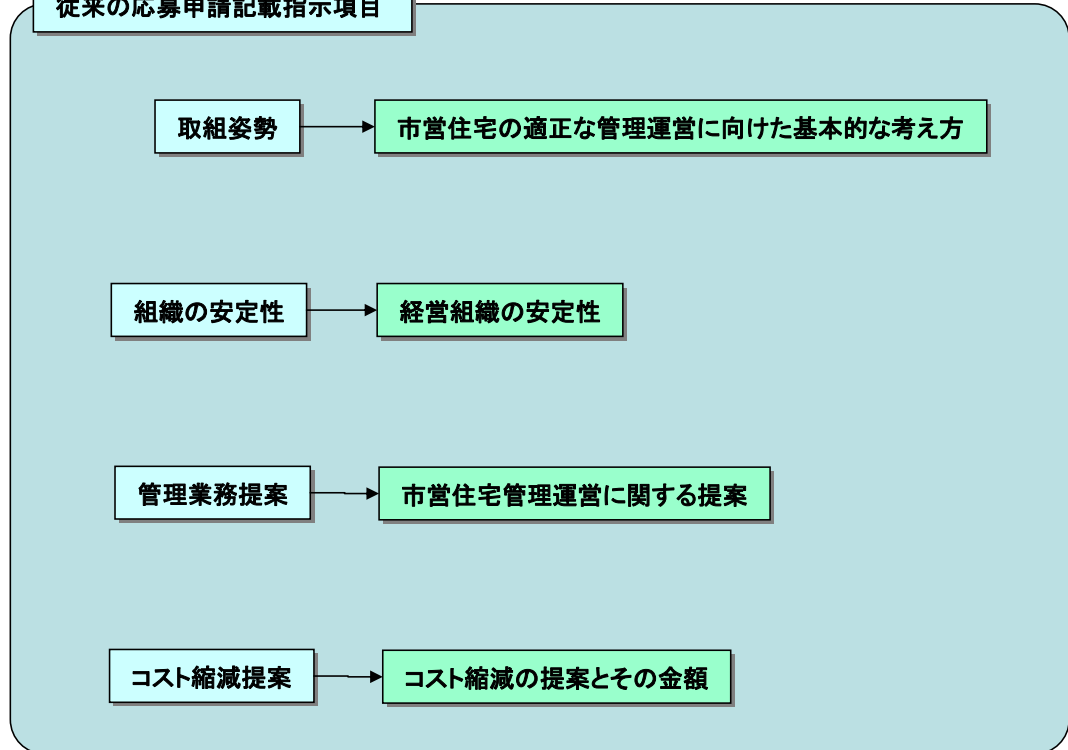
	メリット	デメリット	課題
公社	管理代行 大規模修繕の調整が可能 新規サービス創出が可能 公社の管理ノウハウ蓄積の継続 公社管理枠の設定が可能		
直営管理			
民間事業者	指定管理者	中規模修繕による収益が見込める	
市		コスト削減が可能	管理代行への移管業務の発生

市営住宅指定管理者評価シート(案)

横浜市市営住宅指定管理者評価シート			評価対象 指定管理者							
評価の視点	評価項目	評価方法	評価根拠	内容						
安全性・快適性の確保	住宅・施設の維持管理	入居者から不満は出ていないか	入居者アンケート 入居者モニタリング 自己申告							
	入居者管理									
	情報管理									
	緊急対応									
	入居者へのサービス体制 トラブル対応									
事業経営の健全性	事業収支	収支は適正か	事業報告書	受託費	千円	収益	黒字 0 赤字			
	人員体制	人員体制は適正か		人数	人	管理戸数/人		戸/人		
	コスト縮減努力	コスト縮減努力は行われているか		管理戸数	戸	受託費用/戸		千円/戸		
地域性	管理対象市営住宅と一体的に管理している他の業務の存在		自己申告							
	継続性	事業を行うことへの熱意、事業を行うことへのインセンティブの有無								
創造性	付加サービスの実施	付加サービスへの取組は見られるか	事業報告							
実績等	市営住宅管理業務への適応性、他の指定管理者の指導助言、情報の共有化		指定管理者モニタリング							
総合評価										

次年度の選定基準の方向

従来の応募申請記載指示項目



新規応募申請記載指示項目

