

公営住宅の管理状況について(全国照会結果)

【照会概要】

- 全国の都道府県及び政令指定都市へ照会
→44都道府県及び20市から回答(令和6年3月)

【結果概要】

- 指定管理者を公募で実施している自治体からは、サービスの向上や管理コストの低減に効果があるとの回答があった一方で、応募する事業者が少なく競争性が思うように図れない、管理者が変更となる際の事務引継ぎに時間を要するといった課題も挙げられた。
- 管理代行から指定管理に変更した自治体については、事業者独自のサービスの導入や管理事務コストの低減について効果があったと認識する一方で、自治体側の業務量は増加する傾向にある。
- 指定管理から管理代行に変更した自治体については、自治体側の業務量は減少し、手続処理スピードが改善する傾向にある。

公営住宅の管理状況について(全国照会結果)

管理方法

	管理代行	指定管理	管理代行・ 指定管理併用
都道府県	14	26	4
政令指定都市	6	13	1
計	20	39	5

事業者の選定方法

	プロポーザル (提案型)	一般競争	指名競争	随意指定	その他
都道府県	19	6	－	1	4
政令指定都市	9	2	－	－	3
計	28	8	－	1	7

(その他の内容)公募、総合評価など

公営住宅の管理状況について(全国照会結果)

事業者決定のポイント(複数回答)

	サービス提供・ 向上の取組	管理コスト	住宅管理の 実績	事業者の規模 (資本金・従業員数等)	事業者独自 の取組	その他
都道府県	30	24	17	12	18	2
政令指定都市	14	10	10	6	7	2
計	44	34	27	18	25	4

(その他の内容)本支店が県内、県が抱える課題への対応、地元経済への寄与、社会貢献

直近の応募状況

		4者以上	2~3者	1者
都道府県	現指定管理者選定時	5	12	12
	前回	3	11	13
	前々回	6	10	10
政令指定都市	現指定管理者選定時	2	8	4
	前回	5	4	4
	前々回	4	5	3

公営住宅の管理状況について(全国照会結果)

公募における課題

	適当な事業者が寡少で 価格等の競争になりにくい	事業者の交代の際に入居等 に係る事務の遅延が生じる	その他
都道府県	18	4	4
政令指定都市	7	3	5
計	25	7	9

(その他の内容)

- ・管理戸数が少ない地区の場合、スケールメリットの観点から手を挙げてくれる業者が少ない
- ・指定管理料の価格が釣り合わず応募が少ない
- ・指定管理者の変更時に引継の不備が発生している
- ・応募する業者が少なく、固定化されている
- ・緊急時の対応について、協議の上での合意となり柔軟性に欠ける場合があり得る
など

公営住宅の管理状況について(全国照会結果)

指定管理導入による効果(複数回答)

	サービスの向上	管理コスト の低減	行政のスリム化	使用料収納率 の向上	その他
都道府県	23	18	18	12	—
政令指定都市	13	9	7	5	—
計	36	27	25	17	—

公営住宅の管理状況について(全国照会結果)

管理方法変更検討状況

	管理代行→ 指定管理へ変更 (一部地区の導入含む)	指定管理→ 管理代行へ変更	検討したが 変更せず	検討したことがなく 今後も検討予定 なし
都道府県	4	4	5	31
政令指定都市	4	1	4	11
計	8	5	9	42

公営住宅の管理状況について(全国照会結果)

回答内容(管理代行→指定管理に切り替えた自治体の状況)

○管理代行から指定管理へ切り替えた8自治体の回答(うち分析可能5)を
基に指定管理導入の効果等を分析

- ・接客態度…「やや向上した」が2
- ・事業者独自のサービス…「大幅に増えた」が1、「やや増えた」が3
- ・管理事務コスト…「大幅に減った」が1、「やや減った」が2

- ・自治体の職員数…「やや増えた」が2
- ・自治体職員の業務量…「大幅に増えた」が1、「やや増えた」が1

→事業者独自のサービスの導入や管理事務コストの低減について効果が見られる一方で、自治体側の業務量は増加する傾向にある。

公営住宅の管理状況について(全国照会結果)

回答内容(指定管理→管理代行に切り替えた自治体の状況)

○指定管理から管理代行へ切り替えた5自治体の回答(うち分析可能4)を
基に管理代行導入

の効果等を分析

- ・手続処理の速さ…「やや速くなった」が2
- ・管理事務コスト…「やや減った」が2
- ・自治体の職員数…「やや減った」が3
- ・自治体職員の業務量…「大幅に減った」が1、「やや減った」が2

→自治体側の業務量は減少し、手続処理スピードが改善する傾向にある。