

## 管理代行制度の継続について

### 1 要旨

管理代行制度は、平成17年の公営住宅法改正により、管理主体が異なる公営住宅等を一体的に管理し、公営住宅管理の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かな入居者の募集・決定などを一体的に行うことで入居者へのサービス向上を図ることを目的として創設された。

県営住宅の管理は、平成29年3月31日付本審議会における「指定管理者制度から管理代行制度に移行することが適当である」との答申を受け、平成31年度から福岡県住宅供給公社（以下「公社」という。）による指定管理者制度から管理代行制度へ移行したところである。（管理代行業務委託期間：平成31年4月1日～令和6年3月31日）

今年度末に委託期限を迎えることから、管理代行業務の評価を行うとともに、その効果を検証した。

今般、それらの結果と令和6年4月1日以降における公社による管理代行制度の継続について報告するものである。

### 2 評価結果 事業報告書、現地確認、ヒアリング等を基に業務内容を審査

評価項目※1	評価内容	評価※2
公共性(公益性)の確保	○公営住宅の住宅セーフティネットとしての役割を十分に理解し、管理代行の業務が適正に遂行されている。	A
施設利用及びサービスの向上	○入居希望者にとって利便性の高い常時募集を年々拡充することにより、入居機会を確保している。 ○夜間休日においても設備の不具合や事故等が発生した場合に迅速かつ確実な対応がなされている。	A
経営(収支)改善	○設備等の点検と修繕の一体的実施などにより経費削減が図られている。	B
職員確保方策及び健全な財政基盤	○人員に過不足が生じないよう職員が配置されている。 ○本部及び各管理事務所に建築士等有資格者が適切に配置されている。 ○経営・資産等の状況は特に問題ない。	B
施設管理上の個別事項	○修繕の履歴をデータベース化し、県下全域にある県営住宅を適切に管理している。 ○施設の安全対策や台風などの危機管理において、十分な体制を構築している。	B

※1 管理代行制度を開始するときに定めていた評価項目

※2 評価ランク A：特に優れている、B：優れている、C：普通、D：劣る

### 3 管理代行制度による効果

No.	答 申 内 容		実際の効果
	項 目	期待される効果	
1	期間短縮による県民サービスの向上	入居決定や同居承認等に係る事務を公社が一体的に処理することで事務処理期間の短縮が可能	・入居決定や同居承認等が、指定管理時と比較して2～3週間程度短縮されている。
2	安定したサービスの提供	計画的な雇用と人材育成、蓄積した管理ノウハウの活用により安定したサービスの提供が可能	・入居者資格等、民間賃貸住宅にはない特殊な入居審査を滞りなく実施されている。 ・入居者の多様なニーズに対して、ノウハウを活かし適切な対応がなされている。
3	管理コストの削減	県と公社の管理事務の更なる一元化により管理コストの削減が可能	・120万円/年のコストが削減された。(人件費及び事務費) (注)物価上昇や労務単価の変動要因を除いたコスト比較

### 4 総合評価

公社は、県営住宅の住宅セーフティネットとしての役割を十分に理解し、入居希望者の入居機会の確保やサービスの向上に努め、管理代行業務を適正に遂行している。  
また、公社が業務を一体的に管理することで、実際に入居決定や同居承認等に係る期間短縮や管理コストの削減等の効果を確認することができた。  
従って、引き続き公社による管理代行制度を継続することが適当であると認められる。

### 5 今後の予定

- ・令和5年11月 公社へ管理代行同意申請依頼
- ・令和6年2月 同意（公営住宅法第47条に基づくもの）
- ・令和6年2～3月 基本協定書等契約締結準備
- ・令和6年4月 管理代行継続（契約締結）