

業務目的

東日本大震災の被災地において、今後急増することが想定される災害公営住宅の管理・運営にあたっては、行政における管理業務の負担軽減を図りつつ、地域コミュニティ維持の観点からも入居者が安心できる居住環境を確保する必要がある。

そこで、本業務では入居者との協働を含む官民連携による災害公営住宅の管理・運営のあり方について検討を行うことを目的とする。

目次

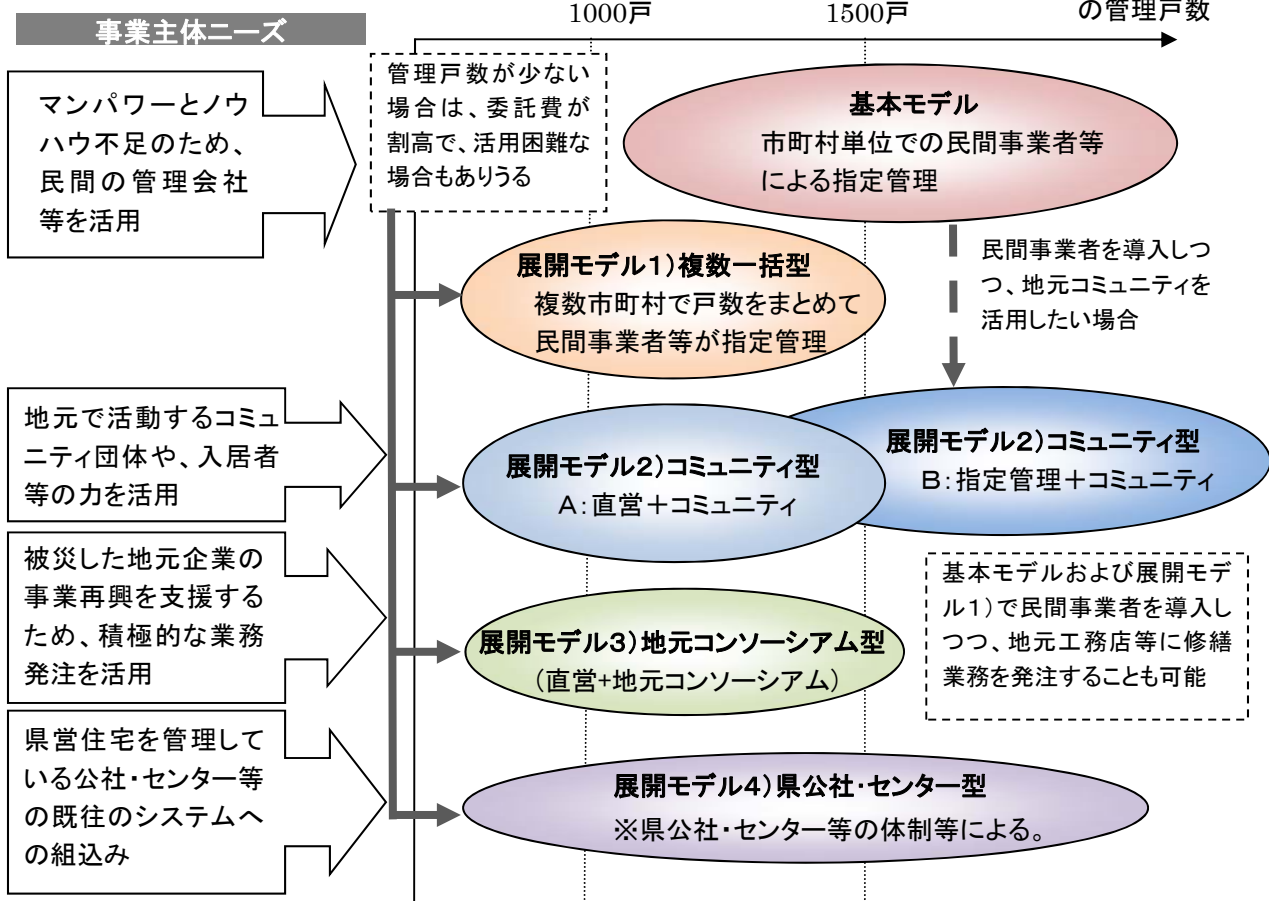
- 1章 業務の概要
- 2章 災害公営住宅を取り巻く状況の整理
 - 2-1 災害公営住宅の整備予定と既存公営住宅の状況
 - 2-2 被災3県等における既存公営住宅の指定管理・管理代行の状況
 - 2-3 県及び市町村の意向
 - 2-4 民間事業者等の意向
- 3章 災害公営住宅の管理・運営における官民連携手法の展開
 - 3-1 官民連携手法の整理
 - 3-2 官民連携手法の検討
- 4章 指定管理者導入の実施手順
 - 4-1 一般的な実施手順
 - 4-2 「複数一括型」の実施手順
- 5章 災害公営住宅の管理・運営における官民連携の実現に向けて
 - 5-1 指定管理業務におけるコストの想定
 - 5-2 災害公営住宅の将来的な管理・運営の展開

検討概要

■官民連携手法の検討

- ・被災3県内の市町村営の災害公営住宅を検討対象とする。
- ・民間事業者等の参画の可否判断の大きな要素として、管理戸数のまとまりがあげられ、民間事業者のヒアリングからは、1,500戸(大手管理会社)、1,000戸(地元ビルメンテナンス会社)以上が希望ラインとしてあげられており、これを上回る戸数をまとめて委託できるかが、ひとつのポイントとなる。
- ・さらに、被災地の市町村の意向や、地元コミュニティ団体や地元不動産店・工務店等の活用、県公社・センター等の活用の要否、可否等を考慮して、以下に官民連携の展開モデル案を整理する。

<官民連携の展開モデル(案)>



※管理戸数の数値は、ヒアリング調査による目安であり、地域の実情により確認が必要

検討概要(続き)

※いずれも、管理対象は市町村営の災害公営住宅+既存の市町村営住宅

災害公営住宅の管理・運営における官民連携の各モデルの適用イメージと実現化に向けた検討ポイント等を以下にまとめる。

管理モデル	基本モデル	展開モデル1) 複数一括型	展開モデル2) コミュニティ型		展開モデル3) 地元コンソーシアム型	展開モデル4) 県公社・センター型
			モデルA	モデルB		
イメージ図	<p>※地元工務店には、年間単価契約等で修繕工事を発注(他モデルも同様)</p>		<p>社協が団地に居住する支援員を雇用 ※ハート面は市町村が統括・指示</p>	<p>社協：社会福祉協議会の略</p>		
概要	1市町村単位で民間管理会社1社に一括して管理を委託する基本形	隣接する複数市町村がほぼ同じ仕様で一括して民間事業者に管理委託するモデル	入居者等が担い手となり、見守り等のインフォーマル・ケアが望まれる入居者に配慮した管理モデル 社協等が担えない部分は市町村が直接管理	指定管理者より社協等に一部委託するモデル	被災した地元の不動産業者や工務店によるコンソーシアムに管理を委託するモデル	県営住宅管理の公社やセンター等による管理代行や指定管理のシステムに組み込むモデル
検討ポイント	被災地等の特性を踏まえ、以下の点に留意 ・被災高齢者に配慮した募集方法、相談窓口設置 ・候補企業の能力を考慮した業務範囲の設定 ・高齢者見守り等での連携 ・建物に応じた修繕体制 ・段階的管理開始へ配慮	一括発注によるコスト低減等の効果を確認し、以下の点を市町村間で調整 ・業務内容・仕様の共通化(修繕仕様等の共通化が困難な項目は個別仕様) ・市町村間の費用負担割合 ・必要に応じて一元募集等も検討	コミュニティ型管理者が対応可能な業務範囲で役割分担 ・個人情報保護等に配慮する行為は市町村(原則) ・一般支援員は高齢者等に対応する日常管理を担当 ・ハード業務は修繕担当支援員が事業主体の直接指示で実施。	・入居者対応および修繕の実務を支援員が担当 ・統括・指示および上記以外業務は指定管理者 ※通常の指定管理よりも指定管理者にリスク・コストの負荷がかかる点に留意	原則基本モデルと同内容。地元企業の能力を踏まえた役割分担を検討 ・文書作成は市町村が実施 ・個人情報に係る業務は委託対象外もしくは、研修等を実施 ・地元企業らしい居住者支援等を幅広く展開	管理仕様の調整、公社・センターの受け入れ態勢の整備 ・既存県営住宅の管理仕様への整合 ・公社・センターの組織体制は拡大・縮小しやすい方策を検討 ・各種書式等は公社・センターの仕様に統一

※凡例 ○：団地・入居者(管理サービス対象) ■：地元工務店等 □：修繕担当支援員(入居者等) ◎：一般支援員(入居者等) →：雇用
◇：地元不動産業者等 →：業務統括・指示 - ->：管理業務の実行 ⇨⇨：ソフトの管理業務 ⇨⇨⇨：ハードの管理業務

結論

本業務においては、被災3県・市町村のニーズや災害公営住宅を取り巻く状況、民間事業者の意向等を踏まえ、災害公営住宅の管理・運営における官民連携手法として、基本モデルと4つの展開モデルを整理した。また、被災市町村が本成果を活用することを想定し、各モデルの解説と共に、指定管理者導入の実施手順の解説を取りまとめた。さらには、将来的な災害公営住宅の需要の低下を見据え、大量のストックの活用方策として、払い下げ(譲渡)や用途転換等の方策について取りまとめた。

今後、災害公営住宅の整備が進み、入居募集や住宅の運営・管理が始まるところ、マンパワー・ノウハウの不足する市町村があることも否めないため、本成果を活用し、公募する上でも専門家等の支援が必要となる。また、将来のストックの活用方策については、早期段階より市町村の状況に応じた対応の方向性を検討していくことが求められる。