

## 住宅供給公社の検討結果(中間報告)

審議における論点	委員会としての審議概要(判断根拠と審議結果)
<p style="text-align: center;"><b>今後の当該組織のあり方</b> (本委員会としての総括)</p>	<p>当該公社の前身は、昭和 30 年に設立された(財)長野県住宅公社であり、その後、昭和 40 年に長野県住宅供給公社に改組し、住宅供給、都市整備やまちづくりに関する公的機関としての役割を果たしてきた。しかし今、全国の人口が減少に転じ、少子・高齢の問題が本格的に表面化した今日、当該公社の役割はまたしても大きく変わろうとしている。</p> <p>具体的には、長野県下では、県と市町村が所有する公営住宅戸数のストックが、概ね需要を満たしていること、整備後 30～40 年を経過し、老朽化した団地の計画的な建替えが急がれること、入居者の 70%以上が低所得の世帯であり、母子・父子(一人親)家庭や生活保護受給者や高齢者が多く、今や長野県の住宅政策は「福祉政策」の一部となっていること...などの現状がある。そうした背景を鑑みると、当該公社が新規の分譲事業や賃貸住宅建設事業を廃止し、公的住宅の管理事業(建替えや維持管理業務)に特化した組織としたいとあるのは、適切な判断だろう。</p> <p>また、住宅管理業務の民間への移管の可能性からみても、前述したように、70%以上が低所得者であり、福祉的な性格が強いこと、県営団地と市町村営団地とが隣接しているケースも少なくなく、公的住宅の一体的管理ができること、また、公的住宅の整備にあたって、市町村には、ノウハウや資格を持つ技術者が少ないため、人的な支援が必要であること、福祉的な課題を抱えた入居者間のコミュニティへの対応が必要であり、地元自治体や福祉機関との連携がとりやすいなど、公営の住宅管理には民間には難しいノウハウや制度的な調整スキルが存在するため、当該公社が継続的に担うほうが適切であることも確認できた。何より、当該公社が受託する公的賃貸住宅の経営にとっては、「低所得者層からの家賃徴収業務」が最も困難な課題であることを認識しなければならない。</p> <p>経営的な面からは、これまでの経営資源削減の取り組みの努力は評価したい。実態としては、現在、当該公社が管轄する管理事務所が県内に 6 箇所あり、県 6 地方事務所及び 3 市から団地の管理を受託している。県内には、市営団地を所有する市は 19 あり、今後は、現在受託していない市についての営業を強化し、平成 28 年度までには全市町村が所有する公的団地の 80%の住宅管理を目指したいとあった。本委員会でも、それにより経営改善の目的が立つものと判断する。</p> <p>しかし一方で、市町村営住宅を受託するために、ここ数年職員を増やしていく考えは妥当ではあるが、今後 10～20 年先に、管理対象となる公営住宅戸数が現状のまま推移するとは考えにくく、県と市町村を併せた「管理業務の経営シミュレーション」の提示が求められる。現実的にも変化が大きい分野でもあるため、毎年、維持管理コストのシミュレーションを更新しながら、経営方針を見直す作業が重要なこと、「県としては県営住宅管理事業の赤字の要因を見極め、委託料の適正水準を検討する必要性も指摘したい。</p>
<p style="text-align: center;">公 社 の 役 割 / 役 割 分 担 の あ り 方</p>	<p>(1)社会・経済状況など政策的にみた公社の業務内容の妥当性 人口減、入居者の属性などの具体データなど別添。</p> <p>(2)他組織との競合性の有無 公的住宅の管理事業は、入居者や地元行政への対応が多く、民間の指定管理で対応できる事務は限定的と考えられる。管理代行として対応可能であるが、現在の職員の技術やノウハウを生かしながら人材育成を図り、組織的・制度的にもコンパクトにしていくほうが妥当である。市町村からしても、「公営住宅の管理は県住宅供給公社に委託するほうがメリットが大きい」とあるうえ、地域のコミュニティ運営に関しても、同一事業者が望ましい。特に、町村では、100 戸を割るような小規模な住宅団地も少なくなく、老朽化した団地を民間が引き受けること自体が考えにくい。</p> <p>(3)他機関(機能)に移管した場合の効果と課題 現在の公営住宅は、低所得世帯、高齢者世帯、心身障害のある者、ひとり親世帯など、生活に困窮している住民が多く、家賃徴収やコミュニティのルール作りなど、入居者との頻繁なコミュニケーションが求められるため、これらの住宅の管理は経済性の追求だけでは難しい。 公営住宅を民間が指定管理する場合を考えると、事業者がその度に代わる可能性といった課題にも心配があるが、事業者選定の入札の際に、求められるノウハウの条件付けをすることも可能である。</p>
<p style="text-align: center;">経 営 上 か ら み た 再 評 価</p>	<p>(4)経営資源量や配分の適切性 県営住宅と市営住宅が隣接しているような場合、公社が両施設を併せて受託することで、効率よく職員配置ができ、トータルコストの面で大きなメリットがある。経費についても市町村営住宅を併せて受託できれば、スケールメリットが活かせる。 一方で、市町村営住宅を受託するために、ここ数年職員を増やしていく考えは妥当であるが、今後 20～30 年先に、管理対象となる公営住宅戸数が現状のまま推移するとは考えにくく、県と市町村を併せた「管理業務の経営シミュレーション」の提示が求められる。市町村からの委託料をどの程度に設定するかによって公社の収益もいろいろに変わる。県としても県営住宅管理事業の赤字要因を見極め、委託料の適正水準の検討も必要である。 公営住宅管理を拡大しながら管理センター的な機能の充実を図る一方で、人件費や経費を削減するという矛盾が見られる。正規職員を減らし、非常勤職員で対応することで人件費の縮減を図ることが、当該公社のいう人的な技術的ノウハウがあることに矛盾するとの意見もあった。ただ、組織のスリム化は、長野県庁全体の整合からは難しく、建替えなどの大事業でない限り(=日常業務の範囲では)非常勤職員での対応も可能である。業務内容に則して、適切な人材配置および人材育成を継続することが望まれる。</p> <p>(5)経常利益等からみた組織経営の適切性 経費削減の取り組みについては、一定の評価をしたい。 体質的には、大きな黒字や赤字が出るような構造になっていないため、効果的な経営をして経費節減をすることが求められている。 <u>長野県がどの程度の経営資源を投入しているかを見る必要がある。</u></p>
<p style="text-align: center;">(6)その他の着眼点</p>	<p>当該組織の存続意義は認めながらも、一方では経営資源を投入した上で、分譲の部分については早期処分を検討を行う意見があることも補足しておく。</p>
<p style="text-align: center;">(7)包括外部監査人の指摘事項</p>	<p>公社住宅管理事業は赤字のため、住宅分譲事業と長期割賦事業が終了して目標どおり公営住宅管理事業に特化した場合、現状のままだと赤字経営となるおそれがある。中期的に不良債権の代位弁済による経営悪化によっては県民負担が生じるおそれもある。公営住宅管理業務にシフトした場合の組織体制や、人員数、管理費の合理化等について将来像を描いた上で、県民負担を発生させないよう検討する必要がある。</p>