

平成27年度からの大阪府営住宅指定管理者公募に関する提言

平成26年3月

大阪府営住宅指定管理者評価委員会

1 はじめに

大阪府では、平成22年4月及び平成23年4月から大阪府営住宅(以下、「府営住宅」という。)の管理について、一層の業務効率化、入居者サービスの向上を図るため、民間の経営手法を取り入れることとし、公募による指定管理者制度をモデル実施し、平成24年4月からは全ての府営住宅に指定管理者制度を導入している。

今回、モデル実施の指定管理者指定期間が平成27年3月31日で終了することから、平成27年4月1日からの指定管理者(以下、「次期指定管理者」という。)の公募にあたり、以下のとおり提言する。

2 モデル実施の評価について

本委員会では、平成23年1月に「府営住宅指定管理者制度モデル事業に関する評価報告書」(以下、「報告書」という。)を策定し、平成22年4月からの指定管理者が実施している業務については「業務仕様書等を遵守した管理内容である。」と評価し、サービスの安定性の観点では支出が収入を上回っており改善に向けた努力が必要と指摘した。

また、報告書では平成24年4月からの指定管理者を公募するにあたり『管理戸数については、5千戸では過小であり、最低でも1万戸程度の規模がないと採算性及び大阪府としての事業者指導も含めた管理の効率性の面からは困難と考える。あわせて府営住宅の管理は、民間の賃貸住宅と違って相当な業務量があること、業務に相当精通した人材でないと即仕事が始められないため、ある程度の管理戸数のもとで人材を確保しないと厳しい。』とし、平成24年4月からの指定管理者が管理する地区割りについて提言した。

現在モデル実施の指定管理者の業務内容については、引き続き業務仕様書等を遵守した管理内容であると評価する。また、高齢者対応として地元自治体とのネットワークづくりを積極的に進める事業者が出てきていることは指定管理者制度の導入効果であると言える。さらに、事業収支は指定管理者の努力により改善されてきていると評価している。

なお、モデル実施地区において、指定管理者自主提案事業として高齢者見守り活動が実施され、本格実施地区でも同様の取り組みが実施されており定着した。次の公募でも事業者から高齢者対策等府営住宅が抱える課題に対して先進的な取り組みが提案されることを期待する。

3 次期指定管理者の地区割りについて

本委員会では、報告書で提言した内容に基づき、次期指定管理者が管理する地区割りを改めて検討するにあたっては、①管理戸数、②地理的要素、③交通網の三つの視点をベースに別紙の3案について検証した。

① 管理戸数について

3案とも管理戸数は約1万戸以上であり、採算性及び効率性の面から妥当と言える。

② 地理的要素について

案1は枚方市を中心とする北河内地区と、東大阪市を中心とする大阪東部地区の2つが1つになっており広範囲なことから地理的に一体感があるとは言えない。

案2及び案3については、それぞれ東大阪市及び枚方市を中心に構成されており一体感があると言える。

③ 交通網について

今回の地域の交通網は、鉄道としてJR（学研都市線・おおさか東線）、京阪（本線・交野線）、近鉄（大阪線・奈良線）、大阪モノレール、地下鉄谷町線、道路として大阪中央環状線、大阪外環状線、国道1号線などがある。案1については、地域が広範囲なため交通の接続性が乏しい。案2・3については、東大阪市と他市とで、市によっては交通の接続性が乏しいが、大阪中央環状線等幹線道路があることから指定管理者の移動は容易にできると言える。

以上の点を踏まえて3案の地区を検証すると

【検証内容】

○ 案1について

3万戸以上と管理戸数の規模が大きく、スケールメリットを發揮した入居者サービスの充実が想定される。しかし、大規模な戸数を管理する条件により、公募に応じる事業者が制限されることが容易に想定されることから、競争性が發揮されない恐れがある。

○ 案2について

一定程度地域がまとまっており、入居者の利便性及び指定管理者の移動も容易である。また、スケールメリットを發揮した入居者サービスの充実が想定される。ただし、管理センターの設置場所によっては入居者の利便性が低くなる恐れがある。

○ 案3について

入居者の利便性及び指定管理者の移動も容易である。ただし、管理センターの設置場所によっては入居者の利便性が低くなる恐れがある。

4 今後の課題について

大阪府営住宅の指定管理者制度を導入してから5年が経過しようとしている。引き続き適切な府営住宅の管理が行われることを望む。今後、次のとおり検討していくべき課題があるので指摘しておく。

(1) 管理できる戸数について

同一の法人等が複数の地区で、単独又はグループで指定管理者となっている場合には、全管理戸数の2分の1を超えてはいけなくなっている。現在、大阪府では府営住宅の市町への移管が進められているが、移管された後の管理できる戸数の上限については定められていないことから、今後検討すべきであると考えられる。

(2) 地区割り数について

今回、モデル実施地区数を減少させ、スケールメリットを働かせて入居者サービスの充実には寄与させようと考えているが、指定管理者制度導入前に大阪府住宅供給公社が管

理代行として府営住宅の管理を行っていた際の管理地区は府内全域5地区であった。本格実施地区の次期公募時には、入居者サービスの向上及び大阪府の組織体制・コストパフォーマンスを發揮させる観点と、入居者満足度等のバランスを考慮してから、地区割り数については再度検討すべきであるとする。

5 おわりに

今回、次期指定管理者の地区割りについて次のとおり提言する。

なお、今後、入居者の高齢化がますます進むと考えられる。指定管理者において現在も自主提案事業において見守り事業などの入居者サービスが行われているが、地域コミュニティを活性化に資するなど、より一層の入居者の大宗を占める高齢者を対象とした入居者サービスの充実を積極的に取り組まれることを望む。

【提言】

以上のことから、本委員会としては大阪府から提示のあった3案においては案2が最も妥当であるとする。

しかしながら、リーマンショックを契機に、これまでの効率性一辺倒の社会からの見直し機運が広がったとも言われている。行政コストを抑えるための効率性を強く追い求めるだけでなく、入居者の安全安心とともに、より入居者等の満足度にシフトした管理運営もバランスよくとめられているところである。

大阪府では、府営住宅をまちづくりの観点から、市町とともに展開し、地域課題の解消や、地域力の向上につなげようとしている。については、小規模な管理戸数においては、市町と連携して地域ケア会議への参画などの提案事業を必須事業として位置づけるなど、これまでのモデル実施地区での成果を踏まえた新たな管理体制も検討されたい。

なお、府営住宅は入居者の日常生活の場であり、管理の停滞は許されない。安定的・継続的かつ公平・公正で迅速なサービス提供が可能な能力を有するかとの視点で適切に指定管理者を選定していただきたい。

また、参考価格については、指定管理者が適切な積算を元に安定した管理とサービスの提供ができるものとなるよう配慮をお願いする。

さらに、管理センターの設置場所については、交通の利便性がよい場合には管理区域外の設置検討や複数設置についても公募時の条件とすることを入居者の利便性向上の観点からお願いしたい。

(別紙)

平成27年度からの指定管理者公募時の地区割りについて

	地区名 (管理戸数)	所管市 (管理戸数)
案 ①	大阪東部地区 (30,118 戸)	東大阪市(5910) 、大東市(3153) 守口市(1750) 、枚方市(7734) 交野市(1838) 、四條畷市(690) 寝屋川市(4848) 、門真市(4195)
案 ②	東大阪・門真・大東・守口・四條畷地区 (15,698 戸)	東大阪市(5910) 、大東市(3153) 守口市(1750) 、四條畷市(690) 門真市(4195)
	枚方・寝屋川・交野地区 (14,420 戸)	枚方市(7734)、交野市(1838)、 寝屋川市(4848)
案 ③	枚方・交野地区 (9,572 戸)	枚方市(7734) 、交野市(1838)
	寝屋川・門真・守口地区 (10,793 戸)	寝屋川市(4848) 、門真市(4195) 守口市(1750)
	東大阪・大東・四條畷地区 (9,753 戸)	東大阪市(5910)、大東市(3153) 四條畷市(690)