

アメリカの公営住宅における管理業務の民営化

Richard Y. Nelson Jr 著「Private Management in Public Housing」

『Journal of Housing and Community Development』1999年11/12月号、P13～17

海老塚良吉（海外住宅政策研究会アドバイザー委員会委員長）

アメリカの公営住宅は全国で約140万戸（全住宅ストックの1%強）あり、地方政府からは独立した各地の地方住宅公社（Local Housing Authority）により供給・管理されている。公営住宅の入居者は調整後所得の30%を家賃として払い込み、運営管理費用の不足額は、原則として地方政府は負担をせず、連邦政府から補助されている。住宅都市開発省の1999年度予算は255億ドル、その内177億ドルが公営住宅に支出されている。アメリカでは小さな政府をめざして民営化が様々な分野で進んでいるが、公営住宅の管理業務の民営化に関する記事が掲載されていたので、要約して紹介したい。

この記事に掲載しているのは、地方住宅公社等の公的な住宅関連機関の組織化している全国住宅再開発協会（NAHRO）が隔月に発行している雑誌であり、この記事の筆者は、協会の事務局長である。

要約

公営住宅の管理を民営化することの有利なことについて聞くことが多くなった。これは政府の機能を民営化する流れの中で広まっている。現在、約10万戸の公営住宅が民間により管理されており、この数は全公営住宅の約9%に相当する。民間管理の中には居住者管理組合により管理されている住宅も含まれている。民営化が費用を削減してより良好な管理を可能にしているのか、評価をする必要がある。

上院の小委員会の要請により会計検査院が調査を行い1999年6月に報告書を発行している。民間への管理業務の委託により費用が効率的に使われているかが調査の目的である。1,200の地方住宅公社の資料を分析し、4つの大規模地方住宅公社の現地調査を行って、運営費用の効率性とサービスの質向上で効果があると結論づけている。そして会計検査院は住宅都市開発省に地方住宅公社が管理の民営化に

ついて検討するよう勧告している。

しかし、会計検査院は予算管理局が公営住宅の管理の民営化により毎年2億ドルが節約できると主張していることに対しては量的な根拠が無いとしている。

会計検査院の調査は管理の民営化問題を考える際の良い出発点である。ただし、現地調査の対象とした4つの地方住宅公社は、管理上の問題が多いため民営化を行ったところであり、管理の大規模な見直しを行っている。これら4つの公社は全国3,200の地方住宅公社の典型例と考えるべきではない。

1,250戸以上の住宅を管理している147公社の内、18%は管理業務に民間の管理人を利用している。小規模の公社では民間の管理人を使っているところはきわめて少ない。このことから500戸以下の住宅を管理している約2,800の公社の場合には果たして民営化がどれだけの効果があるのかは疑問がある。

公社の管理人と民間部門の管理人との間に競争意識が生まれて、一般には公社の管理人に成績の向上が見られる。家賃収集や退去者の管理、維持管理等の分野で公社は成績の向上を経験している。ただし、この向上は民間の管理人を採用したためなのか、管理の方法を変える以前の公社の成績が悪かったためなのか疑問が残る。

調査報告書には書かれていないが、管理の民営化の経験の分析から、入居者が公社と民間の管理人に対して異なった態度を示し、その結果、例えば家賃支払いが遅れないでなされるなどの良好な成績をもたらしているように思われる。

民間の管理人がどうして働くのかの質問に答えて、一人の民間の管理人が私にそこには2つの要素があると答えてくれた。第1の要素はプロジェクト・ベースの管理である。伝統的に公社は中央集権的

な事業を行ってきたがこれはコスト効率が悪い。民間会社の管理人の場合、一般には公社の管理人よりも、予算の範囲内できちんと予算執行をすることができる。現状では公社の管理人には例えば家賃の収納率を上げようとするなどの動機付けが弱い、1998年住宅法により補助額の算定方式が変わったので改善されることを期待したい。

第2の要素は、民間部門の場合は、単一のビジネスに焦点を合わせた管理ができる点である。これは興味深い点であり、多分、考慮をする価値のある点である。公営住宅事業は、過剰なほどの規制があり、様々な政策目標が課せられて、通常の地方住宅公社の理事長やトップのスタッフ等は、他のことに注意が向けられて、管理業務について十分な配慮をすることができない。一般に、民間の管理人の場合にはこのようなことがなく、管理問題に専心することができる。

管理の民営化により目に見えて効果が上がっているその他の分野としては、居住者サービスの満足度である。民間の管理人を採用している地方住宅公社の60%以上が、住宅資産の維持に改善が見られるとしている。維持修繕の活動が改善され、とりわけ、対応をするまでの時間が短縮されている。

これまで管理上の問題がある地方住宅公社が民間委託を導入しているために改善はもともと期待されていたことである。しかし、民間委託により団地の外観が改善されたことは見習うべきである。外観がきれいになることで経営的に改善されるだけのとどまらず、居住者の満足度も高まり定住の促進につながっている。居住者は維持管理の申し出に対して素早い反応を期待している。民営化による管理の改善は、地方住宅公社が見習うべき点である。

会計検査院の研究では指摘されいない点の一つに地方住宅公社がどのように民営化の委託契約を締結するかということがある。公営住宅の管理契約をどのように実施していくかは、通常の契約関係とはやや異なる。目標水準をあらかじめ設定して適切な報告をする仕組みをあらかじめ組み込んでおくことが必要である。その一方で、地方住宅公社は民間の管理者に管理方法について細かく指図をしたり、過度な負担を課すべきではない。

私が委員を勤めている住宅公社の理事会では公社の専門性は公営及び補助住宅であり、市場家賃の住

宅の管理は民間に委託するとしている。

民間部門による管理に変更するかどうかについては、その得失について評価をする必要があり、これまでの経験を学ぶ必要がある。どのような場合に民営化が有効であるか判断できる指標を開発する必要がある。

管理の民営化に関連して地方住宅公社の役割はいかにあるべきかが明確に示される必要がある。全面的な管理の民営化と部分的な管理の民営化の違いは、双方の利点を比較して決める必要がある。多くの公社は現在、様々なサービスの民営化を進めて業務の効率を上げている。

検討すべきもう一つの点は、第3者との契約を締結する地方住宅公社のコストと役割である。小規模公社のコストの効率性と民営化がその解決策になっているかは、別の次元のことである。地域分権化や民営化等のありとあらゆる手段を含めて検討する必要がある。公社の業績や居住者の人的な属性、管理している住宅の地域的な分散状況、他の公社との近接性、地域の管理会社が近くにあるかなどすべてが、政策決定をする上での判断材料となる。

民営化は公営住宅事業の中で検討すべき重要な課題である。居住者にとってコスト効率の良い良質なサービスを提供することが民営化で可能なのか、今後も検討することが必要である。

私達（青木弘、原茂等）は「諸外国における住宅・宅地関連情報の収集システムに関する研究」（住宅・都市整備公団調査課、1984年）で継続的な情報収集の必要性の報告を受けて以降、英米独仏の4カ国の住宅政策に関する雑誌を日本建築センターに継続購入していただき、3ヶ月に1度のペースで相互にどのような記事があるのか研究会で相互に報告し、情報交換を行ってきた。この数年は、建設省住宅政策課等が運営している「主要先進国の住宅政策と住宅事情の現況調査」（住宅・都市整備公団市街地住宅部）の一部に位置づけていただいている。このたび、各国の雑誌記事等の中から興味のある動きについて紹介をする本欄を設けさせていただいた。