

行政の新しい合理的・効率的な運営方法について

—— 広島県における公営住宅供給に関して ——

M1265311 栗 栖 繁

第1章 序 論

国・地方を問わず財政が危機的な状況にあるなか、県や市町村が低所得者向けに供給している公営住宅事業についても効率的な執行が求められている。本論文では、経済学や住宅計画学、行政学の視点を取り入れ、また、行政の実情とも比較しながら、理論と実践が組み合わさった公営住宅の効率的な供給のあり方を検討する。

第2章 研究課題の枠組みと分析手法

行政の効率化については、国や県による行財政改革や学術分野におけるNPM（ニュー・パブリックマネジメント）の理論化など様々な取組がされているが、主要な枠組みは、①行政と民間との役割分担、②民間能力等の活用、③行政への経営手法の導入である。

本論文ではこうした枠組みに、地方分権化の流れを踏まえた県と市町村の役割分担の視点を加えて、具体的な事例により多面的に検討する。

第3章 広島県における公営住宅供給の現状と課題

現在広島県では、県営と市町村営を合わせて約45,000戸の公営住宅があるが、財政状況の悪化に伴い建替が遅れがみられ、市町村営では6千戸の耐用年数超過住宅があるなど老朽化が進んでいるほか、バリアフリー化等の高齢者対策も十分ではないのが実情である。

一方、県内の総世帯は103.6万世帯であるのに対して住宅総数は119.8万戸であり住宅は量の面では余っており、また民間にも賃貸住宅があることから、民間住宅を活用すべきであるとの意見や、人口減少に伴い公営住宅需要は縮小すると予測されるため戸数削減すべきであるとの指摘があるなど、公営住宅を取り巻く環境は大きく変化している。

第4章 公営住宅の供給の是非

現代の行政の効率化ではまず行政が関与すべき範囲が問われる。一部の経済学では公営住宅は市場を活用すべきであり、住宅補助政策は不要だとする意見があるが、広島県の賃貸住宅の規模（54m²）が持家（126m²）と比較して極端に狭い住宅事情の下では、経済的な効率性だけに任せていれば低所得者の居住の安定は確保できず、住宅補助政策としての行政による公営住宅の直接供給は必要である。

第5章 多様で効率的な公営住宅の供給

これまで公営住宅の供給は一定の成果を上げてきたが、同時に公共事業の一環として、整備自体に重点が

置かれ、事業の成果や収支確保の観点は疎かにされてきたことは否めない。このため、需要動向を見据えた計画的な供給や、収支管理、民間の活用、管理の合理化、県と市町村との役割分担など、従来にない総合的な視点から、公営住宅供給の効率化を目指すトータル・ハウジング・マネジメントを、次章のとおり提案するものである。

第6章 新しい効率的な公営住宅供給の提案

〔提案1〕計画的な供給の面では、人口減少局面における公営住宅の必要量、今後建替えが必要な既存住宅の老朽化状況を把握して、民間住宅の活用など多様な供給方式を組み合わせることにより、今後50年間の長期的な視点による合理的な需給計画を策定する。

〔提案2〕収支管理については、現行制度の下では、公営住宅は長期的には収支均衡するものの、起債償還を中心とした費用と長期間の家賃収入の間にキャッシュフロー上の齟齬が生じることから、既存住宅から計画住宅までを含めた公営住宅全体の収支構造を把握することにより、長期的な視点から投資の平準化を図っていく。

〔提案3〕民間活用の視点からは、住宅の構造や地域によって事業成立性に差があるが、一定の家賃が確保できる都市の市街地においては、建設費が比較的安価なプレハブ住宅は事業成立の可能性があり、こうした民間住宅を借り上げ公営住宅として活用し、直接供給と組合せて供給することにより、需給状況の変化に柔軟に対応していく。

〔提案4〕管理の合理化については、家賃収納、入居管理の面で事務の効率化を引き続き着実に実施するとともに、修繕計画等の策定により計画的な管理を行っていく。

さらに、県と市町村との役割分担については、公営住宅の供給は市町村を基本とし、県は既存県営住宅の統廃合による合理化や、民間活用などの先導的な分野、広域的な部分などで補完的に公営住宅を供給していく。

第7章 結 論

以上検討したとおり、経営的な視点を取り入れることにより、公営住宅の合理的・効率的な供給のための具体的方法を確認することができた。また、こうした公営住宅供給のあり方は、今後の行政全般の方向に多くの示唆を含んでおり、成果を行政全般へ普遍化していくことが期待できる。