

## 派遣報告書

専門家氏名：武田 誠一  
所属：福岡県住宅供給公社  
派遣先：マレーシア国クアラルンプール市  
派遣期間：令和5年9月4日～9月8日  
指導分野：公営住宅管理

### クアラルンプール市における公営住宅管理



講師挨拶



クアラルンプール市長との記念撮影

#### 1 派遣先

##### (1) 派遣先の機関名

クアラルンプール市役所 住宅局

##### (2) 派遣先の受講者数

約40名（他自治体の住宅管理担当者も受講）

##### (3) 業務内容

公営住宅管理

（主に維持管理費用の軽減策や維持管理における住民への啓蒙など）

#### 2 受入体制

##### (1) 専門家の受入先での位置づけ

クアラルンプール市役所は低所得者層等の市民向けに公営住宅事業を提供しているが、公営住宅の維持管理について住民は無関心な態度を示しており、老朽化も進むなか共用施設等への破壊行為、落書きなども見られる。

今回の派遣を通じて適切な維持管理に向けた解決策を得ることを期待する。

(2) その他(スタッフや、予算、組織など特に気をついたこと)

若手・中堅・ベテラン職員がバランス良く在籍していた。

予算の面も潤沢な印象を受けた。

3 指導内容

(1) 具体的指導内容

派遣先での講義活動は4日間にわたって行われた。

・1日目

開会式、クアラルンプール市から現状説明等、講義

・2日目

現地視察

・3日目

講義

・4日目

総括・振り返り・質疑応答等、閉会式

【開会式】

対応者：市長，副市長，住宅局長

【クアラルンプール市から現状説明等】

- ・概要（人口等）
- ・公営住宅の状況（数、入居者数等）
- ・公営住宅の制度概要について
- ・公営住宅管理における課題、問題点など 等

【講義】

1. 福岡県の公営住宅管理について

日本の公営住宅の仕組みや制度概要、そして住宅供給公社という組織と公社の所掌業務と権限について説明した。

特に、日本の公営住宅において導入されている「収入に応じて賃料が増減する」という仕組みは、クアラルンプール市には導入されておらず、受講者から多くの質問が寄せられた。

2. 安全安心な公営住宅を提供するための取り組み

公営住宅内にある団地自治会の住宅維持管理分野における役割を中心に説明し、団地管理の円滑な運営の仕組みや事例を紹介した。

他にも、迷惑行為の定義や迷惑行為発生時の対応フロー、団地自治会や警察との連携について説明した。

### 3. 県営住宅個別施設計画について

住宅別の効率的・効果的な事業（建替、改善、修繕）の選定方法及び点検の強化や早期の修繕といった維持管理方針を定めることにより、「良質な住宅ストックの確保」、「ライフサイクル・更新コストの縮減」、「事業の平準化」について説明した。

### 4. 公社における修繕及び維持保全について

より長く建物を使用するための日常的な保守点検や予防保全的に行うための計画修繕、停電・断水又は雨漏り等により緊急対応を要する修繕や災害等による復旧及び改修といった緊急修繕、それらを円滑に行うための体制構築について説明した。

### 5. 住宅の維持修繕に住民を参加させるための方策・工夫 悪意のある住民による破壊・破損などを防ぐための対策 (グループワーク)

このグループワークでは「住民が参画」「費用がかからない住宅管理」を念頭に、受講者で意見を交わしながら解決策を議論してもらった。

その中で、クアラルンプール市の職員自身も、公営住宅の入居者と意見交換を行う機会がなかったという気づきがあったという発言もあった。

グループの代表者の発表では、「住人からのフィードバックを受入れ、改善点を積極的に取り入れる習慣を作る。」「優良な団地を表彰する。」「破壊行為を行う若者には、公営住宅内のスポーツサークル活動への参加を促す。」といった解決策の提案と、それらの解決策を導入するに至るまでのプロセスや費用対効果なども発表してもらうなど、会場全体で活発な議論を交わした。

これらの議論の中で、制度の構築も大変であるが、その制度を維持することに労力がかかることや自治会の活動には短期的な結果を求めるのではなく、長期間持続するための仕組みが大切であると説明した。



参加者からの質疑応答



グループワークの様子

## 【現地視察】

### 1. PA Tioman 1, Taman Melawati を視察

約20年ほど経過している公営住宅で、近隣の大学の留学生用の学生寮を改築したものであった。

団地内の自治会も機能しており、維持管理における小規模な保守・修繕は、市と連携しながら対応しているように見受けられた。

ただ、駐車場の台数も限られていることもあり、敷地内道路や駐車場ではない空きスペースへの駐車も多く見受けられ、中には長期間に渡る放置されていると思われる車両も見かけた。

### 2. PPR Wahyu を視察

とても大きな公営住宅で敷地面積も広い。前述の公営住宅とは違い、迷惑駐車も見受けられなかった。施設の管理面においても、団地内の自治会において適切に管理されているよう感じた。

敷地内には、お祈り場、クリニック、保育園、体育館なども併設されており、コミュニティ活動も活発であるとの説明があった。

### 3. Residency Sungai Udang, Segambut を視察

完成して2年という新しい住宅であった。この住宅は、低所得者向けの住宅ではなく、今後、民間住宅の購入を考えているような中所得者向けの公営住宅であり、KL市としても実験的な試みとして位置付けている。

また、他の公営住宅と比較しても家賃も高く設定しており、長期間の居住ではなく、5年以内という短期間での居住を想定している。

市民と同様に抽選により入居しているKL市職員も入居している。

この施設の管理は民間の管理会社に委託しており、その委託費用は入居者からの負担金にて対応している。現在は、新しい住宅であることから大規模修繕などは不要であるが、今後見込まれる大規模修繕の費用の積み立てなどについて講ずる必要がある旨を説明した。



住環境についてヒアリングの様子



施設運営についてヒアリングの様子

## (2) 指導の成果について

まず、自身の学びとして、クアラルンプール市の取り組み、制度を学ぶことができ、特に、福祉的な面での最低保証の位置付けの公営住宅だけではなく、住宅購入を考えている中間層が住める公営住宅を提供するという実験的な試みや、住民が公営住宅を購入できるというシステムは、とても興味深い。

講義や現地視察の全体を通して、福岡県で取り組んでいる施策の中から、クアラルンプール市の課題解決に繋がると考える施策を中心に説明した。

その上で、クアラルンプール市の住宅局長から「長期的な視点での施設の管理・運営計画の策定」「収入に応じた賃料の設定」については、近いうちに導入できるように検討していくとのコメントがあった。

## (3) 指導における問題点(改善すべき点など)

事前にクアラルンプール市側からの現状の概要資料を入手することができれば、短時間であっても現状の課題を把握する時間は必要だと感じた。

制度だけでなく住民の生活様式なども日本とクアラルンプール市で異なることから、福岡県の事例を説明・紹介することに不安を抱いていたが、同行していただいたクレア職員から『今回の派遣は短期間で「日本のやり方」を説明することが重要である』との助言があり、肩の荷が下りた。

現地視察において、排水管・電気設備といった技術的な質問があり、事務方の私にとって回答に苦慮した。技術職員と一緒に訪問することが可能になれば、より良い説明・対応ができるように感じた。

## ○最後に

このような貴重な経験をさせていただいた、クレアの方々、通訳の方、またクアラルンプール市職員の皆様にはこの場を借りて感謝の意を述べさせていただきます。本当にありがとうございました。



閉会式後、受講者との集合写真