

令和4年4月27日
部長会議資料

市営住宅の管理代行制度への移行について

長野市 建設部 住宅課

管理代行制度と指定管理制度

区 分	管理代行制度	指定管理者制度
創設時期	平成17年6月	平成15年9月
法的根拠	公営住宅法第47条(公営住宅のみに適用される制度)	地方自治法第244条の2
適用範囲	公営住宅(市営住宅)	普通地方公共団体の公の施設
制度の趣旨	地方公共団体等が地域の実情に応じて、地域の公営住宅等のストックを有効に活用するため、管理主体が異なる公営住宅等を一体的に管理し、地域における公営住宅の管理の効率化及び入居者サービスの向上を目指して創設された。	多様化する住民ニーズに、より効果的、効率的に対応するため公の施設の管理に民間能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的とするもの。
委託先	普通地方公共団体又は地方住宅供給公社	法人その他の団体
委託業務の範囲	公営住宅法第3章の規定による公営住宅の管理 (家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除く。)	公の施設の効率的運営と市民サービスの向上を図るため、公の施設の管理に関する権限を指定管理者に委任して行わせる。 (入居者の決定その他の公営住宅法上事業主体が行うものとされている事務を指定管理者に委任して行わせることは適当ではない。)
中核市の状況	10市(前橋市、高崎市、川越市、川口市、越谷市、松本市、岐阜市、豊田市、一宮市、松江市) ※松本市、豊田市、一宮市、松江市は、指定管理制度(公社)と併用 高崎市は、業務委託(公社)と併用	37市(函館市、青森市、八戸市、盛岡市、秋田市、山形市、いわき市、水戸市、宇都宮市、船橋市、柏市、八王子市、横須賀市、富山市、長野市、豊橋市、岡崎市、大津市、豊中市、高槻市、八尾市、東大阪市、尼崎市、西宮市、和歌山市、倉敷市、呉市、下関市、高松市、松山市、高知市、長崎市、佐世保市、大分市、宮崎市、鹿児島市、那覇市) ※地方住宅供給公社への委託は、長野市、和歌山市、大分市
	直営	15市(旭川市、福島市、郡山市、金沢市、福井市、甲府市、吹田市、枚方市、寝屋川市、姫路市、明石市、奈良市、鳥取市、福山市、久留米市)

県内19市の状況

R3. 4. 1 現在

3

市名	団地数	戸数			備考
		総数	市住	その他	
長野市	83	3,627	3,462	165	H19.4～指定管理
松本市	60	2,815	2,632	183	H20.4～指定管理、H31.4～管理代行＋指定管理
佐久市	218	1,031	808	223	H24.10～管理代行、H25.4～管理代行＋指定管理
小諸市	35	768	642	126	H25.4～管理代行＋業務委託
塩尻市	18	555	421	134	H25.4～管理代行＋指定管理
伊那市	33	703	506	197	H25.10～管理代行＋指定管理
岡谷市	18	581	410	171	H26.4～管理代行＋業務委託
飯田市	28	856	719	137	H28.4～管理代行＋指定管理
駒ヶ根市	7	361	361	0	H30.4～管理代行
須坂市	20	617	567	50	H31.4～管理代行＋指定管理
上田市	41	1,801	1,736	65	R5.4～管理代行＋業務委託で準備中
計	561	13,715	12,264	1,451	指定管理 1市 管理代行 9市 管理代行移行予定 1市
諏訪市	7	233	229	4	直営
中野市	8	331	323	8	直営
大町市	15	477	475	2	直営
飯山市	33	327	171	156	直営
茅野市	4	337	257	80	直営
千曲市	7	332	332	0	直営
東御市	15	270	226	44	直営
安曇野市	15	382	362	20	直営
計	104	2,689	2,375	314	直営 8市
合計	665	16,404	14,639	1,765	

市内の公営住宅等の概要【管理戸数】

【長野市】

R4. 4. 1現在

種 別	団地数	戸 数
市営住宅	53	3,405
小 計(公営住宅)	53	3,405
特定公共賃貸住宅	6	58
定住促進住宅	8	43
厚生住宅	14	14
特別市営住宅	2	80
七瀬住宅	1	50
小 計	31	245
合 計	84	3,650

【長野県】

R3. 4. 1 現在

地 区	団地数	戸 数
長野(管理代行)	34	5,094
内 長野市内	23	4,035
松本(管理代行)	27	3,415
上田(管理代行)	14	1,385
諏訪(管理代行)	18	1,373
佐久(管理代行)	15	1,029
伊那(管理代行)	14	842
飯田(管理代行)	10	654
小 計	132	13,792
木曾(直営)	2	102
大町(直営)	6	436
北信(直営)	6	350
小 計	14	888
合 計	146	14,680

【長野県住宅供給公社】

R3. 4. 1 現在

種 別	団地数	戸 数
公社賃貸住宅	15	432
内 長野市内	11	341
合 計	15	432

【長野市内の公営住宅等】

種 別	団地数	戸 数
長野市	53	3,405
長野県	23	4,035
長野県住宅供給公社	11	341
合 計	87	7,781

管理代行制度を導入することにより、長野市内の87団地、7,781戸を一体的に管理することが可能となる。

管理委託の業務概要

	業務内容	指定管理		管理代行		業務内容	指定管理		管理代行
		本市					本市		
入退去関係	入居者の公募計画の決定	×	△	○	徴収・明渡関係	家賃の徴収	○		
	入居者の募集	×	○			敷金の徴収	○		
	入居者の資格	×				滞納者への明渡請求・指導	△	○	
	入居者の審査・選考	○				滞納者への明渡訴訟	×		
	入居者の決定	×		○		滞納者明渡期限到来後の金銭徴収	○		
	退去検査	○				高額所得者への明渡請求・指導	△	○	
一般・管理関係	収入調査の受付	○			建物等許可関係	高額所得者への明渡訴訟	×		
	収入不申告者の勤務先等への収入状況報告の請求	×		○		高額所得者明渡期限到来後の金銭徴収	○		
	家賃・敷金の決定	×				用途変更・模様替・同居・承継の書類受付	○		
	家賃減免等の書類の受付	×		○	用途変更・模様替・同居・承継の書類承認	×	○		
	家賃減免等の決定	×			修繕	一般修繕・緊急修繕	△	○	
	入居者指導・苦情処理	○				修繕計画策定・決定	×	△	○
	各種通知書の作成・送付	○			保守点検	○			
	市営住宅の巡回・監視	○			目的外使用	×			

△ 一部業務が可能 ○ すべての業務が可能

× △ 指定管理者制度でも可能だが市が直営で実施

指定管理・管理代行で可能

管理代行のみ全て可能

指定管理・管理代行で不可

	メリット	デメリット
管理代行制度	<ul style="list-style-type: none"> ① 市営住宅・県営住宅・公社賃貸住宅を一体的に管理することにより、地域の公営住宅等のストックの有効活用に繋がる。 ② 管理主体が異なる公営住宅等を一体的に管理することにより、維持・管理の効率化及び入居者サービスの向上が期待できる。(窓口の一体化が図られる。) ③ 入居から退去までの一連の業務を代行させることで、より効率的で迅速な事務処理(入居者の決定等)が期待できるとともに管理責任が明確になる。 ④ 維持・管理の権限を拡大して移譲することにより業務量の削減が期待できる。 (職員数の削減により職員人件費が減少する。) ⑤ 受託者が固定され、安定的で一貫性のある施設管理が可能となる。(市民の安心感につながる。) 	<ul style="list-style-type: none"> ① 管理代行制度(市住3,405戸)だけでは管理できない住宅(市住以外245戸)がある。 ② 市営住宅と市営住宅以外の受託者が異なることとなった場合に、今井団地など2つの受託事業者の混在する団地が発生し、入居者の混乱が予想される。 ③ 管理代行制度では管理できない団地が、中山間地域にも点在しており、長野県住宅供給公社以外の事業者では、効率的な維持・管理が期待できない。 ④ 管理代行制度では、委託先が長野県住宅供給公社に限定され、競争性が失われる。
指定管理者制度 (参考)	<ul style="list-style-type: none"> ① 市が所有する公営住宅等の安定的で一体的な管理を継続できる。 ② 受託者が長野県住宅供給公社に限定されないため、競争性や事務改善につながる可能性がある。(事業者の選定において、新たな事業提案の可能性はある。) ③ 委託範囲のより一層の拡大により、一定の経費削減の可能性はある。 	<ul style="list-style-type: none"> ① 管理主体が異なる公営住宅等をそれぞれで管理することにより、公営住宅等の一体的な維持・管理は期待できない。 ② 長野県及び多くの県内市では、既に管理代行制度に移行しており、今後、サービス提供の格差が生じる恐れがある。 ③ 受託者が変更となった場合に混乱が予想される。 ④ 市と受託者の双方が関連する業務が多く、迅速な事務処理が期待できない業務がある。

種 別	団地数	戸 数	管 理 方 法
市営住宅 (公営住宅)	53	3,405	<p>管理代行制度へ移行</p> <p>① 市営住宅・県営住宅・公社賃貸住宅の一体的な管理 ⇒ 地域の公営住宅等のストックの有効活用を図る。 維持・管理の効率化及び入居者サービスの向上を図る。</p> <p>② 効率的で迅速な事務処理 ⇒ 入居から退去までの一連の業務を代行させることで事務手続きの効率化を図る。 (入居決定等の期間の短縮)</p> <p>③ 権限移譲による業務量の削減 ⇒ 職員数の減により職員人件費の削減を図る。</p>
特定公共賃貸住宅	6	58	<p>業務委託(随意契約)へ移行 (市営住宅の管理代行制度への移行に伴うデメリットの解消のため。)</p> <p>① 管理代行制度(市住3,405戸)と業務委託(市住以外245戸)の一体的な維持・管理 ⇒ 今井団地(市住・特市)などでは、制度が併用となるため、業務委託の範囲(入居前修繕工事を含む)を見直し、サービスの均衡を図る。</p> <p>② 効率的な維持・管理と経費の削減 ⇒ 中山間地域に点在する特公賃・定住促進・厚生住宅の管理を住宅供給公社が一体的に維持・管理することにより、効率的な維持・管理と経費の削減を図る。</p>
定住促進住宅	8	43	
厚生住宅	14	14	
特別市営住宅	2	80	
七瀬住宅	1	50	
小 計	31	245	

【参考】管理経費の比較(1年間分)

令和4年度の管理戸数に基づく参考見積額(長野県住宅供給公社より徴取)

単位:千円

項目	内 訳	指定管理 (3,650戸)	管理代行制度の導入後			差 額
			管理代行 (3,405戸)	業務委託 (245戸)	合 計 (3,650戸)	
人件費	人件費	65,120	73,610	5,290	78,900	13,780
設備管理費	保守点検費 (エレベーター、消防用設備、上水供給施設、受水槽等清掃等)	47,707	42,515	5,192	47,707	0
	定期点検・調査費 (遊具施設、建築基準法12条2項・3項・4項定期調査)	2,783	2,596	187	2,783	0
	委託費 (除草・剪定、空家管理等)	8,305	7,040	1,265	8,305	0
	計	58,795	52,151	6,644	58,795	0
事務経費		6,710	6,039	671	6,710	0
本社経費	一般管理費	3,729	3,872	275	4,147	418
その他経費		6,512	7,361	529	7,890	1,378
合 計		140,866	143,033	13,409	156,442	15,576
1戸当たり単価		38.6	42.0	54.7	42.9	4.3

R5に市職員数を3人削減し、最終的(R8)には、6人程度を削減する。⇒ 職員人件費(約800万円×3人=24,000千円)を削減削減となる費用を活用し、廃止予定団地の移転交渉を進め、敷地の払下げ等により将来の維持管理経費に充てる。

担当	業務内容	職員配置(正規職員数)			
		現 状(R4)		管理代行制度への移行後(R8)	
管理職	① 課の総括 ② 課内業務の総合調整 ③ 各担当の総括・対外対応	4	技術職 2 事務職 2	3 (△1)	技術職 2 事務職 1
企画担当	① 住宅対策及び住宅計画 ② 住宅資金の融資	4	技術職 3 事務職 1	4	技術職 2 事務職 2
建設担当	① 市営住宅等の建設	3	技術職 3	3	技術職 3
維持担当	① 市営住宅等の維持修繕	5	技術職 5	1 (△4)	技術職 1
管理担当	① 市営住宅等の管理運営 ② 財産の管理 ③ 課の予算・庶務	5	事務職 5	4 (△1)	事務職 4
応急仮設住宅	① 応急仮設住宅の管理運営	(1)	事務職(1)	0	
合 計		21 (1)	技術職 13 事務職 8(1)	15 (△6)	技術職 8 事務職 7

移行初年度(R5)は、職員数を3人(管理職1人維持担当2人)減員し、最終的(R8)には、6人程度を減員する。

	管理代行制度 (公営住宅法に基づく市営住宅 : 3,405戸)	指定管理者制度 (参考)
R4年3月	管理代行制度への移行(検討・決定) ※4/12 主管課長補佐会議 4/27 部長会議 5/27 市議会政策説明会	募集要項作成
4月		指定管理者の募集 (告示・広報・ホームページ) 申請受付開始
5月		応募説明会の開催
6月		申請期限
7月		管理代行予定者(長野県住宅供給公社)との 協議 (代行業務の範囲・方法、費用負担)
8月	候補団体の決定・通知、公表 ※部長会議、市議会政策説明会	
9月		
10月		
11月		
12月	関係条例・債務負担行為の設定(議会)、規則・要綱等の改正	指定管理者の指定・債務負担行為の設定(議会)
R5年1月	設立団体の長の 認可 (住宅供給公社:県)	基本協定締結
2月	公営住宅法による 同意 (事業主体:市)※議会の議決を要しない。	年度協定の協議
3月	公営住宅法に基づく公告 徴収委託の公告	徴収委託の公告
4月	管理代行開始	指定期間開始 (年度協定締結)