

長野県住宅供給公社への市営住宅管理委託について

建設部地域計画課

1 市営住宅管理委託について

- (1) 対象となる市営住宅 管理戸数：904戸（H27.4.1現在）
※ 詳細情報は別添資料1のとおり
- (2) 管理委託の目的 入居者サービスの向上と、より効率的かつ安定的な施設管理
- (3) 管理委託の方法
 - ① 管理代行 公営住宅法第47条を根拠とした管理……公営住宅のみを対象
 - ② 指定管理 地方自治法第244条の2第3項を根拠とした管理……公営住宅以外を対象
※ 方法別の施設は別添資料1、委託内容比較表は別添資料2のとおり
- (4) 長野県住宅供給公社
 - ① 地方住宅供給公社法に基づき、長野県全額出資で設立された特別法人。
 - ② 県内7地区の県営住宅と7市の市営住宅管理の実績がある。
 - ③ 社会福祉増進への貢献を目的とする法人であり、低所得者、高齢者等に対し、これまで同様の福祉的見地に立った対応が可能。
 - ④ 公社職員は、いわゆる「みなし公務員」とされており、個人情報保護、守秘義務等について、厳しく規定されている
 - ⑤ 平成27年4月から、飯田・下伊那地区の県営住宅管理を受託。
- (5) 管理委託により期待される効果等
 - ① 緊急修繕について、概ね1日以内の現地出張対応が可能。
 - ② 県営住宅と一体的な管理により、入居申込時の利便性向上及び住宅情報の一括管理が可能となり、入居者ニーズへの対応範囲が拡大する。
 - ③ 住宅監理員の設置により、毎月1回以上の巡視が可能となり、居住環境維持への対応が迅速化する。
 - ④ 入居者説明や要望対応が、原則として現地出張で行える。
 - ⑤ スタッフが増えることで訪問回数が増え、家賃収納率向上が見込める。
 - ⑥ 住宅管理専門機関のため建築関係有資格者の配置により、さらなる経費効率の上昇が見込める。
 - ⑦ 入居者の組合加入指導については、これまでと同様の対応が可能。
 - ⑧ 外国籍入居者を対象に、団地生活に関する説明会を開催。
- (6) まちづくり委員会及び管理人からの意見
 - 賛同する意見が多かった（反対する意見はなかった）。
 - ※ 意見及び主な質問は、別添資料3のとおり
- (7) 今後の主なスケジュール
 - ① H27.6 地域協議会への諮問
 - ② H27.7 地域協議会からの答申
 - ③ H27.9 平成27年第3回定例会に条例改正案及び指定管理者指定案提出
 - ④ H27.10～ 長野県住宅供給公社との詳細協議、入居者への周知等
 - ⑤ H28.4 管理委託開始

2 市営住宅集会所使用料の無料化について

- (1) 対象となる施設 北の原、三尋石、二ツ山、大堤、長野原及び西の原の各市営住宅の集会所
- (2) 無料化とする理由
 - 今般の市営住宅における、外国籍世帯、高齢世帯の増加や自治会加入対応などの課題を踏まえ、市営住宅管理委託を契機として、市営住宅集会所使用料を無料化することで自治会活動を支援するとともに、地域コミュニティの基礎となる団地内コミュニティ形成・強化のために、市営住宅集会所の活用を促していきたい。

市 営 住 宅 戸 数 一 覧 表 (厚 生 住 宅 含 む)

平成27年4月1日現在

管理	種類	住宅名	所在地	構造別戸数					合計		備考
				木平	木二	簡平	簡二	中耐	戸数	棟数	
管 理 代 行	1 号 市 営 住 宅 (公 営)	平 林	鼎切石5119番地61					24	24	1	
		北 の 原	松尾常盤台107番地					226	226	10	集会所1
		三 尋 石	大瀬木1971番地1					80	80	2	集会所1
		二 ツ 山	山本6722番地1	52	52	60			164	42	集会所1
		大 堤	座光寺888番地1			35	71		106	21	集会所1
		長 野 原	時又127番地155				79		79	12	集会所1
		北 方	北方297番地			2			2	1	身障者向け住宅
		黒 田	上郷黒田1408番地1				7		7	2	
		飯 沼	上郷飯沼811番地1			2	4		6	3	
		伊 塚	上村858番地					20	20	1	
		中 郷	上村410番地4	2					2	2	
		流 宮	上村413番地1	2					2	2	
		程 野	上村31番地イ 他	2					2	2	
		上 町	上村641番地1 他	7	4				11	5	
		下 栗	上村1295番地ロ	2					2	1	
		樋 口	南信濃和田762番地			2			2	1	
		押 出 第 1	南信濃和田132番地1 他	6					6	3	
		押 出 第 2	南信濃和田154番地1		6				6	3	
		夜川瀬第1	南信濃和田369番地	6					6	3	
		夜川瀬第2	南信濃和田294番地1					12	12	1	
管理代行対象施設計				79	62	101	161	362	765	118	
指 定 管 理	2号市営住宅 (改 良)	西 の 原	大休7106番地1				60		60	10	集会所1
		小 計					60		60	10	
	3号市営住宅 (特公賃)	三 尋 石	大瀬木1971番地1					30	30	1	
		夜川瀬第3	南信濃和田311番地1 他		9			9	9	7	
		小 計			9			30	39	8	
	4号市営住宅 (市 単)	押 出 第 3	南信濃和田203番地4 他		8				8	8	
		夜川瀬第4	南信濃和田370番地1 他		16				16	4	
		松 原	南信濃和田590番地1	4					4	2	
		中 橋	南信濃和田453番地7	2					2	1	
		木 沢	南信濃木沢810番地	2					2	1	
		小 計		8	24				32	16	
4号市営住宅 (市 単)	厚生住宅	上郷黒田105番地	4	4				8	4		
	小 計		4	4				8	4		
指定管理対象施設計				12	37		60	30	139	38	
合 計				91	99	101	221	392	904	156	

委託内容比較表

業 務 内 容		管 理 委 託 の 形 態	
		管理 代行	指定 管理
入 退 去 関 係	入居者の公募計画の決定	○	△
	入居者の募集	○	○
	入居者の資格(法令による)	×	×
	入居者の審査及び選考	○	○
	入居者の決定	○	×
	退去検査	○	○
一 般 管 理 関 係	収入調査の受付	○	○
	収入不申告者の勤務先等への収入状況報告の請求	○	×
	家賃、敷金の決定	×	×
	家賃減免等の書類の受付	○	○
	家賃減免等の決定	×	×
	入居者指導及び苦情処理	○	○
	各種通知書の作成及び送付	○	○
住宅の巡回及び監視	○	○	
徴収及び住宅 明渡し関係	家賃徴収	○	○
	敷金の徴収	○	○
	滞納者への住宅明渡し請求及び指導	○	△
	滞納者への住宅明渡し訴訟	×	×
	滞納者住宅明渡し期限到来後の金銭徴収	○	○
	高額所得者への住宅明渡し請求及び指導	○	△
	高額所得者への住宅明渡し訴訟	×	×
高額所得者住宅明渡し期限到来後の金銭徴収	○	○	
建 物 等 の 許 可 関 係	用途変更、模様替、同居・承継承認の書類受付	○	○
	用途変更、模様替、同居・承継承認	○	×
修 繕	一般修繕及び緊急修繕	○	○
	修繕計画策定及び決定	○	△
保 守 点 検	付帯施設の保守点検	○	○
目 的 外 使 用	行政財産目的外使用許可の承認	×	×

※ ○…全ての業務 △…補助的業務 ×…委託不可能（直営管理）

管理人及びまちづくり委員会意見聴取結果

地区	日時		会場	参集人数 (資料数)	説明者	会議名	意見
山本	H27.4.9 (木)	16:30～	山本C会議室	11	課長・宮嶋	役員会	○役員会としては方向性について、了承。 ○地域協議会諮問の後、まちづくり委員会総会で再度説明してほしい。
上郷	H27.4.16 (木)	14:00～	上郷C会議室	16	課長・宮嶋	役員会	○地区と入居者が現状・良好な状態にあるので、それが悪化することの無いよう、対応してほしい。 ○方向性について、了承いただいた。
管理人説明会	H27.4.21 (火)	19:00～	新庁舎A301～302	9	宮嶋 熊谷・大場	管理人説明会	○委託に関する意見なし
座光寺	H27.4.22 (水)	19:00～	座光寺C会議室	27	宮嶋・大場	地区委員会	○入居率を高める努力をしてもらいたい。
羽場	H27.5.1 (金)	18:45集合 (19:00～)	羽場公民館 一階児童室	8	課長・宮嶋	三役会5名 + 大休2名	○月一の巡視が確実になれば、日程を併せて意見も言えるし良い事だと思う。 ○月一の定期的な巡視が約束されることが、特にありがたい。 ○良い事だと思えるので、進めて問題ない。
松尾	H27.5.7 (木)	19:00～	松尾C会議室	6	課長・宮嶋	3役会+常 盤台区長 企画会議	○改善されるなら賛同できる。 ○公社の対応実例を確認した上で、常盤台区の役員会に説明していきたい。 ○委託後に改善される対応の事例を示してほしい。
竜丘	H27.5.8 (金)	13:30～	竜丘C会議室	9	課長・宮嶋	役員会	○一部の入居者に説明したところ、評判が良かった。 ○ゴミ分別方法が変わるので、その指導も委託先に徹底してほしい。
伊賀良	H27.5.15 (水)	13:30～	伊賀良C会議室	5	課長・宮嶋	3役会	○専門機関になるので、良くなることはよくわかる。 ○良い事だと思う。 ○役員会だけではなくもっと総会のような場で説明したほうが良いのでは。
南信濃	H27.5.15 (水)	18:30～	南信濃C会議室	19	宮嶋・熊谷	役員会	○職員が異動でかわらないので、いい事かもしれない。
上村	H27.5.18 (月)	19:00～	上村C会議室	16	宮嶋・熊谷	役員会	○24時間対応(警備会社)はいい事だと思う。
鼎	H27.5.20 (水)	16:00～	鼎C会議室	21	課長・宮嶋	役員会	○組長を拒否する入居者が増えてきている。組長をできない旨の相談があった場合も、安易に了承することの無いよう対応してほしい。