

NO.26 市営住宅の管理委託制度導入の可能性についての検討

1 目的

公共施設である市営住宅の管理業務を包括的に委託することによって、「効果的で効率的な行政サービス」となり、かつ、「市民サービスの維持、向上」が図れるか検討する。

2 現状

(1)市営住宅の管理状況(平成30年4月1日現在)

(単位:戸)

地域	団地数	管理戸数	入居戸数
上田地域	25	1,527	1,015
丸子地域	5	218	192
真田地域	3	18	18
武石地域	8	42	39
計	41	1,805	1,264

(2)市営住宅担当職員数(平成30年4月1日現在)

(単位:人)

地域	課名	課長	係長	正規職員	嘱託(臨時)	計
上田地域	住宅課	1	2	6	1	10
丸子地域	丸子市民サービス課	1	1	1	0	3
真田地域	真田市民サービス課	1	1	1	0	3
武石地域	武石市民サービス課	1	1	0	0	2
計	4課	4	5	8	1	18

※丸子・真田・武石地域の職員は、他業務も兼務している。

(3)主な業務内容

入退居関係	入居関係業務(入居募集・抽選・入居手続き他)
	同居者異動等の許可・証明業務
	入居者相談業務
	明け渡し業務(高額所得者、滞納者他)
	退去関係業務(退去検査・敷金の返還他)
家賃関係	家賃等算定・決定業務
	家賃の減免、徴収猶予業務
	家賃等収納業務(納入通知書の発送・収納管理、滞納対策他)
施設関係	修繕業務(計画修繕・緊急修繕)
	設備の保守・点検業務
	駐車場の管理業務
	施設整備事業(建替えや大規模改修など)関係業務

(4)特記事項

ア 老朽化している住宅を多く管理しているため、毎年度400件を超える修繕を実施している。

イ 平成30年3月に策定した「上田市市営住宅等長寿命化計画」に基づき、今後10年間で4団地の統合建替えをはじめ、建物の長寿命化のための改修等を計画している。

3 取組状況

年度	取組計画	実績
平成28年度	管理委託等の制度的研究と他市等の状況調査	「指定管理者制度」と「管理代行制度」の受託実績のある長野県住宅供給公社から委託可能業務について説明を受けるなどの調査研究を行った。 県内自治体の包括的な管理委託状況は、2自治体（長野市、松本市）が指定管理者制度、7自治体（長野県、小諸市、佐久市、塩尻市、岡谷市、伊那市、飯田市）が管理代行制度を導入している。
平成29年度	先進地視察による実態把握と事例研究	「指定管理者制度」及び「管理代行制度」の両制度を導入して市営住宅等を管理運営している先進自治体の佐久市を視察し、包括的な業務委託導入への経緯、導入後の効果及び課題等の実態把握を行った。
平成30年度	事例から効果等の検討と当市での課題整理検討	「指定管理者制度」または、「管理代行制度」を導入している県内9自治体を対象に調査を実施し、効果及び課題の整理を行っている。

4 包括的な業務委託制度の概要

(1) 外部委託制度

ア 外部委託の制度として、「管理代行制度」と「指定管理者制度」がある。

イ 住宅種別による外部委託方法

住宅の種別	採用できる外部委託制度
公営住宅法に基づく住宅【市営住宅】	管理代行、指定管理者
公営住宅法に基づかない住宅【改良住宅他】	指定管理者

ウ 「管理代行制度」と「指定管理者制度」の違い

区分	管理代行制度	指定管理者制度	
根拠法	公営住宅法第47条（管理の特例）	地方自治法第244条の2第3項（公の施設の設置管理及び廃止）	
趣旨	責務を伴う事業主体の立場を代行する。	管理業務の一部を行う。	
手続き	①条例改正 ②自治体の長の同意	①条例改正 ②自治体の議会の議決	
対象	公営住宅法に基づく住宅	市で設置、管理している公の施設	
受託者	地方公共団体または、長野県住宅供給公社	原則公募による法人その他の団体	
業務範囲	行政判断を伴う業務も委託可能（家賃決定、減免等金銭に係るものを除く。）	行政判断を伴わない業務	
主な委託可能業務	入居申込みの受付・審査	○	○
	入居者の決定	○	×
	清掃、修繕等の維持管理	○	○
	住宅の模様替え・増築の承認	○	×
	入居承継・同居者承認申請の受付	○	○
	入居承継・同居者承認申請の承認	○	×
	高額所得者等に対する明渡請求	○	×
	入居者に対する収入状況の報告請求	○	×
その他	家賃の徴収行為（地方自治法施行令第158条「歳入の徴収又は収納の委託」に基づく別委託契約の締結）		

(2)長野県の業務方法及び管理戸数(平成29年4月1日)

(単位:戸)

自治体名	管理戸数	管理代行のみ	管理代行と指定管理者の併用	指定管理者のみ	直営
長野県	15,130	○			

(3)県内19市の業務方法及び管理戸数(平成29年4月1日)

(単位:戸、自治体)

自治体名	管理戸数	管理代行のみ	管理代行と指定管理者の併用	指定管理者のみ	直営
長野市	3,500			○	
松本市	2,685			○	
上田市	1,818				○
岡谷市	436	○			
飯田市	691	○			
諏訪市	224				○
須坂市	568				○
小諸市	642	○			
伊那市	583		○		
駒ヶ根市	381		○ ※(H30.4より)		
中野市	330				○
大町市	475				○
飯山市	182				○
茅野市	283				○
塩尻市	409		○		
佐久市	834		○		
千曲市	359				○
東御市	250				○
安曇野市	373				○
合計	15,023	3	4	2	10
業務方法構成比		15.8%	21.1%	10.5%	52.6%
管理戸数構成比		11.8%	14.7%	41.2%	32.3%

5 今後の検討事項

(1)業務委託をすることによって、市民サービスの維持・向上が図れるか。

(2)中立・公平性が担保できるか。

(3)個人情報を適正に管理できるか。

(4)災害その他緊急時に対応が迅速にできるか。

(5)市営住宅に関する事業費の節減が図れるか。

(6)住宅使用料等の収納率の維持・向上が図れるか。

(7)業務量に適した職員数の検証(直営及び外部委託後)

(8)仮に外部委託を選択した場合の検討事項

ア 委託方法

イ 委託業務の範囲(家賃徴収等も別契約で委託するか否か。)

ウ 契約内容(委託額等)

エ 市と委託先との情報共有方法

オ 市民への周知方法等々