

今後の管理運営手法の 検討について

敦賀市における市営住宅の現状と課題

現状と課題

(1) 管理戸数の適正化

- ・維持管理への経費に負荷



求められる対応・対処

- ・人口動態、社会情勢に即した適正な管理戸数の設定
- ・効率的な入居者集約、管理
→用途廃止予定住棟からの速やかな移転の促進

(2) 建物老朽化の進行

- ・建物の高年数化、設備等の老朽化
→修繕が必要な箇所や案件が増大



- ・迅速で効率的、効果的な対処（修繕対応）
- ・夜間・休日対応の拡充

(3) 入居者の高齢化

- ・高齢入居者、特に高齢単身者の増加
→(高齢・単身)入居者による孤独死の増加
- ・高齢入居者の増加による
団地コミュニティ 機能の低下



- ・福祉面でのサービス・対応の拡充
→見守り、巡回業務などの導入

(4) 入居率の低下

- ・公募時の応募倍率の低迷
→入居者数の減少（＝空家率の上昇）
→住宅使用料収入の減少
→計画修繕や改修における財政負担増



- ・入居者数増加に向けた手法の転換、取組み
→効率化・効果的な公募（募集住戸PR）
→効率的・効果的な公募への見直しや拡充
（※公募回数を増やす、募集住戸の内覧、動画作成等）

課題に対して求められる対処と現状での対処状況

(現状の課題) → 求められる対処

現状での対処状況

(1) 管理戸数の適正化

- ・維持管理への経費に負荷



- ・適正な管理戸数の設定 → ※
- ・効率的な入居者集約、管理
→ 用途廃止予定住棟からの速やかな移転の促進



- ※ → 「敦賀市公営住宅等長寿命化計画」の改定（見込）
- ・職員により通常の実務業務とともに適時移転交渉。

- ・通常実務業務の中での移転対応、移転交渉が一定程度で頭打ち

(2) 建物老朽化の進行

→ 修繕が必要な箇所や案件が増大



- ・迅速で効率的、効果的な対処（修繕対応）
- ・夜間・休日対応の拡充



- ・職員により随時対応。
- ・夜間・休日における緊急対応の待機体制あり

- ・入札、見積徴収等、行政上執行に一定のプロセスを要する
→ 実際の修繕対応までに一定の時間・期間を要する。
→ それに伴い対応件数に制約
- ・市営住宅業務への専属性の不足 → 迅速性、効率性に一定の制約。
- ・行政職員による交代制での待機体制 → 対応の均一性、平準性に課題。

(3) 入居者の高齢化

- ・高齢入居者、特に高齢単身者の増加
→ 高齢単身者の孤独死増加の可能性
→ 団地コミュニティ機能の低下



- ・福祉面でのサービス・対応の拡充
→ 見守り、巡回業務などの導入



- ・職員により、通常の実務業務において個々の事案対応に伴い団地訪問、個別臨戸対応。

- ・配属職員に福祉側面の専門的知見が不足、また業界との連携実績やノウハウが不足。
- ・定期業務として高齢者の見守りや巡回の実施には人力的に限界

(4) 入居率の低下

- ・公募時の応募倍率の低迷 → 入居者数の減少（＝空家率の上昇）



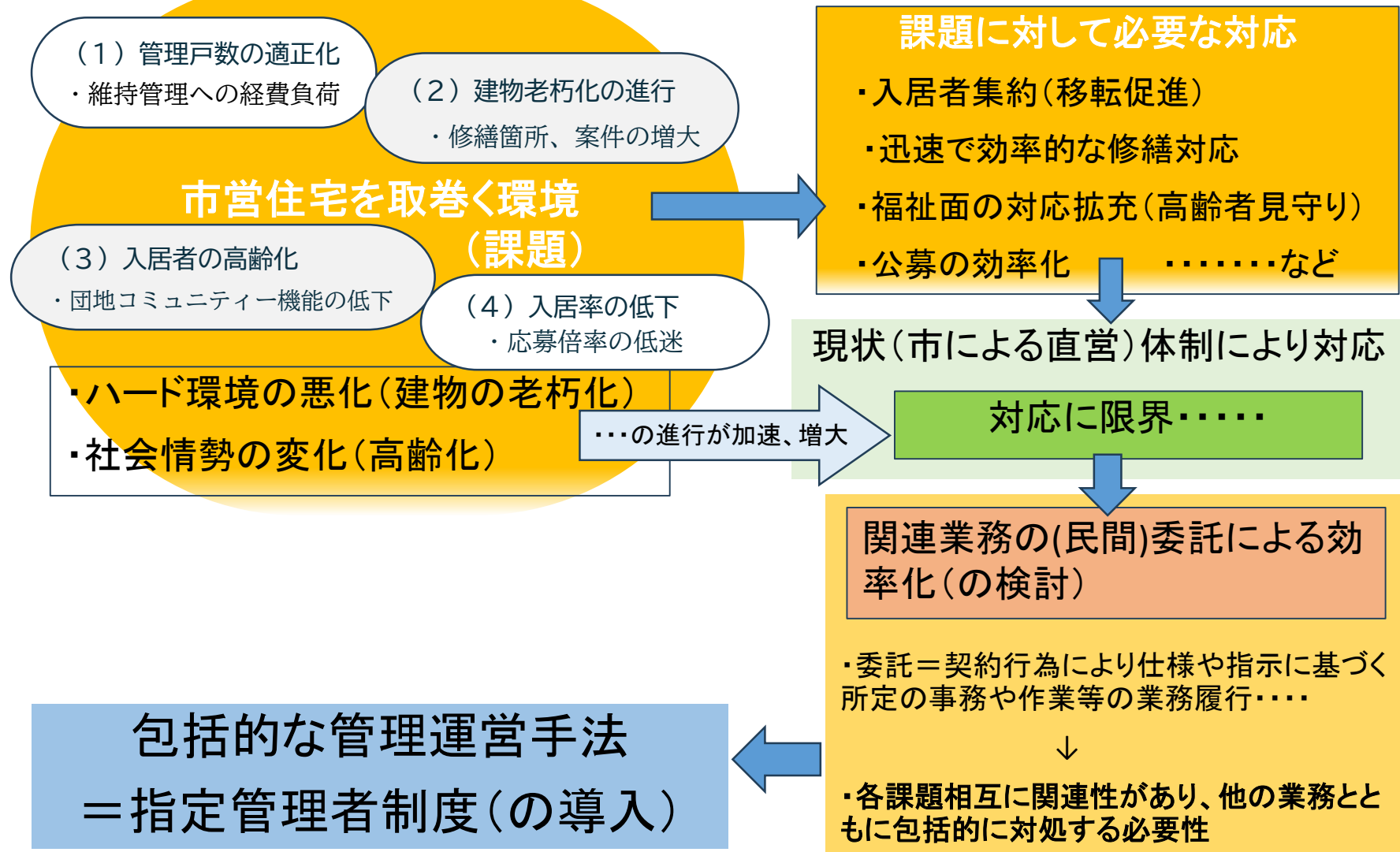
- ・入居者数増加に向けた手法の転換、取組み
→ 効率化・効果的な公募（募集住戸PR）
(※募集住戸の効果的なPR)



- ・職員により、通常の実務業務において他の業務と並行しての公募、新規公募住戸の準備対応。

- ・各種業務との並行対応により、退去住戸の新規公募までの準備に一定の時間を要す。新規公募住戸の準備等の応募作業、業務に限界

市営住宅を今後、効率的、安定的に管理運営していく ための方向性



指定管理者制度とは

指定管理者制度とは、「公の施設」の管理権限を広く民間事業者等に委任できるという制度

指定管理者が地方公共団体に代わって施設の管理を代行 →施設の管理運営を包括的に委ねられる

(※議会の議決を経る必要あり)

指定管理者制度は、地方公共団体が設置する「公の施設」の管理に民間事業者が有するノウハウを活用することにより、住民サービスの質の向上、経費の節減等を図っていくことで、施設の設置の目的を効果的に達成することを目的と設けられた。

【地方自治法】第244条の2

(第3項) 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの(以下「指定管理者」という)に、当該公の施設の管理を行わせることができる。

→一般的には、「公の施設」の管理について、指定管理者の行える業務の範囲は各施設の目的や態様等に応じて条例で定めるたうえで指定管理者の自主性や裁量に委ねることも可能。

一方で、従来は地方公共団体が行政処分として行っていた使用許可権限等の施設の管理権限を指定管理者に委任することとなるが、法令により地方公共団体の長のみが行うことができる権限については指定管理者に行わせることはできない。

指定管理者に行わせることができない業務(事務)(例)

使用料等の強制徴収 (地方自治法第231条の3)

審査請求に対する決定 (地方自治法第244条の4)

行政財産の目的外使用許可 (地方自治法第238条の4)

※その他……使用料等の減免の決定など

敦賀市における公の施設(例)

公の施設の例	体育施設	総合運動公園、きらめきスタジアム、市営プール など
	教育・文化施設	市立博物館、市民文化センター、市立図書館、公民館 など
	社会福祉施設	市福祉総合センター、市立やまびこ園、私立保育園 など
	公営企業	市立病院、上水道、下水道
	その他	公園、市営住宅、市営駐車場 など
	「公の施設」以外の施設	市庁舎、給食センター など

敦賀市での公の施設における管理運営区分(例)

管理の区分	指定管理者制度導入施設	きらめきスタジアム、市民文化センター、市福祉総合センター など
	直営施設(一部事務委託含む)	総合運動公園、市立博物館、市立図書館、公民館、市営住宅 など

指定管理者制度と公営住宅(法)の関係

指定管理者制度は、「公の施設」の管理について、従来の管理委託制度を拡充し、**広く民間事業者が行い得るようにしたものである**、業務の範囲は条例で定めるものとされている。

一方で、公営住宅は、住宅に困窮する低所得者の居住の安定を図ることを目的としていることから、**公営住宅法においては、管理権限の行使は事業主体(地方公共団体)に限定している**。

【公営住宅法】第15条(管理義務)

事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。



こうした中で、公営住宅管理の効率化や住民ニーズに対してきめ細やかな対応を可能とするため、**権限行使を伴わない家賃の徴収事務や修繕等の維持管理業務などの事実行為の部分**については、**指定管理者制度を用いることが可能**と解されている。

★あくまでも管理権限は事業主体(地方公共団体)

県内及び県外における公営住宅等への指定管理者制度導入の状況

県内他市町の状況

福井県 →指定管理者制度導入済
※地元不動産団体等による指定管理(例:福井県不動産のれん会 等)

県内他市町→指定管理者制度導入の実績なし

県外の状況(参入事業者)

東急コミュニティー	47自治体(大都市圏)
日本管財株式会社	28自治体(近畿地方)
近鉄住宅管理	14自治体(大阪近郊)
第1ビルサービス	9自治体(中国地方)

市営住宅の管理運営に指定管理者制度を導入した場合の業務(概要)

指定管理者の業務範囲

◎一般業務(日常業務・入居者対応)

苦情等対応、不適正入居や保管義務違反者への対応
自治会等との窓口、住宅管理人との窓口、団地定期巡回 等

◎入居者管理業務

入居者募集業務、入居者管理業務、
入退去管理業務 等

◎家賃関係

収入申告業務、家賃算定業務、家賃等使用料収納業務 等

◎市営住宅の維持管理(保守・修繕)関係

保守点検業務、一般修繕業務、
空室修繕業務 等

◎敷地管理業務

駐車場管理業務、行政財産使用管理業務 等

◎その他業務

高齢者見回り業務、移転・交換交渉 等

指定管理者制度導入後も 市で行う必要のある業務

- ・悪質滞納者への明渡請求
- ・高額所得者への明渡請求
- ・入居者決定
- ・家賃の決定
- ・計画的修繕・大規模修繕
- ・各種照会等の回答

現状と課題に対する指定管理者制度による(期待できる)対応

現状での対処状況

現状の課題→求められる対処

期待できる対応

(1) 管理戸数の適正化

- ・維持管理への経費に負荷

- ・通常管理業務の中での移転対応、移転交渉が一定程度で頭打ち

- ・効率的な入居者集約、管理
→用途廃止予定住棟からの速やかな移転の促進

- ・民間賃貸業務、他自治体での対応実績、事例の蓄積によるノウハウ →迅速で効率的な移転の促進

(2) 建物老朽化の進行

→修繕が必要な箇所や案件が増大

- ・入札、見積徴収等、行政上執行に一定のプロセスを要する
→実際の修繕対応までに一定の時間・期間を要する
- ・市営住宅業務への専属的の不足 →迅速で効率的な対処に一定の制約
- ・行政職員の交代制 →対応の均一性、平準性に課題

- ・迅速で効率的、効果的な対処(修繕対応)
- ・夜間・休日対応の拡充

- ・指定管理者が有する専門性、専属性により迅速で効率的な修繕対処、安価での発注
- ・指定管理者による24時間体制の夜間・休日対応

(3) 入居者の高齢化

- ・高齢入居者、特に高齢単身者の増加

- ・配属職員に福祉側面の専門的知見が不足、また業界との連携体制やノウハウが不足。
- ・人員的に、定期業務として高齢者の見守りや巡回の実施には限界

- ・福祉面でのサービス・対応の拡充
→見守り、巡回業務などの導入

- ・民間賃貸、他自治体における福祉分野での対処や実績
- ・定期的な見守りの実施
→高齢者の孤独死等の未然防止や早期発見、または迅速な対処

(4) 入居率の低下

- ・公募時の応募倍率の低迷→入居者数の減少(=空家率の上昇)

- ・各種業務との並行対応により、退去住戸の新規公募までの準備に一定の時間。応募作業、新規公募住戸の準備への業務への専念に限界

- ・入居者数増加に向けた手法の転換、取り組み

- ・民間事業者による専門的で柔軟な手法による公募の実施(公募回数の増加、PR手法の拡充、募集部屋内覧、等)
- ・高層階など人気のない部屋に対し、指定管理者からの提案 →目的外利用許可による有効活用への可能性

指定管理者制度を導入した場合のデメリット

- ・業務の性質上、参入事業者が少なく、競争原理が働きにくい
- ・制度の性質上、入札に適さないためコスト的な評価が見え難い
- ・現状の体制に比べて必要経費が増大（人件費＋指定管理料）

その他懸念される事項

- ・指定事業者が業務の遂行が出来なくなった場合、業務の性質上代わりとなる事業者の選定に時間を要する。
また、代わりの事業者が見つからない場合、市による従来の管理水準に戻すことが困難となる可能性。
- ・契約期間満了に伴い事業者が代わることとなる場合、事業者間での引継ぎ等において入居者に混乱が生じる可能性。

指定管理者制度導入に伴う事業費について

予算推移のシミュレーション

(単位：千円)

指定管理者制度導入後の経費(想定)

人件費 29,701
(10名分⇒6名分)

維持管理費 6,836

指定管理料 101,204

人件費(7名) 47,003
維持管理費相当 3,097
事務費 11,568
諸経費 9,536

※他自治体において指定管理実績のある事業者からの資料提示・プレゼンに基づき作成
(令和6年度途中時点)

※導入後の人件費、維持管理費は令和6年度ベースで仮算出

歳出(住宅管理費)	年度	R7	R8	R9
市による管理 指定管理者による管理				
				
		指定管理者の選定		
人件費(住宅管理費)		55,677	55,677	29,701
市営住宅維持管理費		47,274	47,274	6,836
市営住宅補修事業費		30,611	30,611	30,611
市営住宅あり方検討経費		196	0	
指定管理者選考委員会運営費		0	196	
市営住宅運営事業費 (指定管理料)				101,204
歳出合計		133,758	133,758	168,352

歳入	年度	R7	R8	R9
住宅使用料		218,247	214,490	210,733

- ※・令和9年度より指定管理者制度を導入(移行)した場合として想定
- ・令和7年度歳出(人件費、維持管理費、補修事業費)見込は令和6年度決算額とし、その後の推移も同水準(令和6年度決算額)として想定
- ・令和7年度の歳入(住宅使用料)見込は令和6年度決算額とし、その後の減少幅は令和5年度決算額との差額(約376万円程度)で推移(減少)していくものと想定