

平成30年度第1回 船橋市行財政改革推進会議

市営住宅について

～指定管理者制度導入に向けた検討～

平成30年7月23日
建築部 住宅政策課

1- (1) 公営住宅制度の概要

公営住宅制度は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。（公営住宅法第1条）

公営住宅とは

地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設をいう。（法第2条第2号）

入居制度・入居者資格

- 入居は公募による
- 申込者が公募した住宅戸数を超える場合には、公開抽選により入居者を決定
- 市内に住所を有すること
- 現に同居し、又は同居しようとする親族があること
※高齢者、障害者等は単身入居可
- 世帯の収入が月収15.8万円以下
※高齢者、障害者、小学校就学前の子どもがいる世帯等は、月収21.4万円以下
- 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること
- 日本国籍を有する者
- 暴力団員でないこと

家賃

○家賃は、毎年度、入居世帯の収入及び住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数、住宅の利便性等に応じて決定

【家賃（使用料）の算定方法】

本来入居者の家賃＝①家賃算定基礎額×②市町村立地係数×③規模係数×④経過年数係数×⑤利便性係数

- ①入居者の収入に応じて算定される額（法令に規定）
- ②市町村毎に公示（本市は、1.1）
- ③住宅の専用面積に応じた係数
- ④建設時からの経過年数に応じた係数
- ⑤住宅の立地、設備等を考慮して設定した係数

1-(2)市営住宅(ストック)の状況①

(1) 管理戸数：1,407戸(37箇所)

◎直営団地(市が建設し所有するもの)

・818戸(12箇所)

◎借上住宅(事業者が所有するものを市が借上げて市営住宅として転貸)

・589戸(25箇所)

(2) 概況(供給年度、バリアフリー化)

◎直営団地

・現在の建物は、昭和40年代後半から50年代に供給を開始したものが多く、2038年以降、耐用年限*を迎える団地が多い

「船橋市公共建築物保全計画」により建物の目標使用年数を65年と規定

・2団地(前原、三山)を除き、エレベーター未設置

◎借上住宅

・平成6年から10年代に供給を開始したが多い

・バリアフリー化(手すり等)やエレベーター(2階建ては除く)の設置された住宅



(直営)二宮第一団地：外観



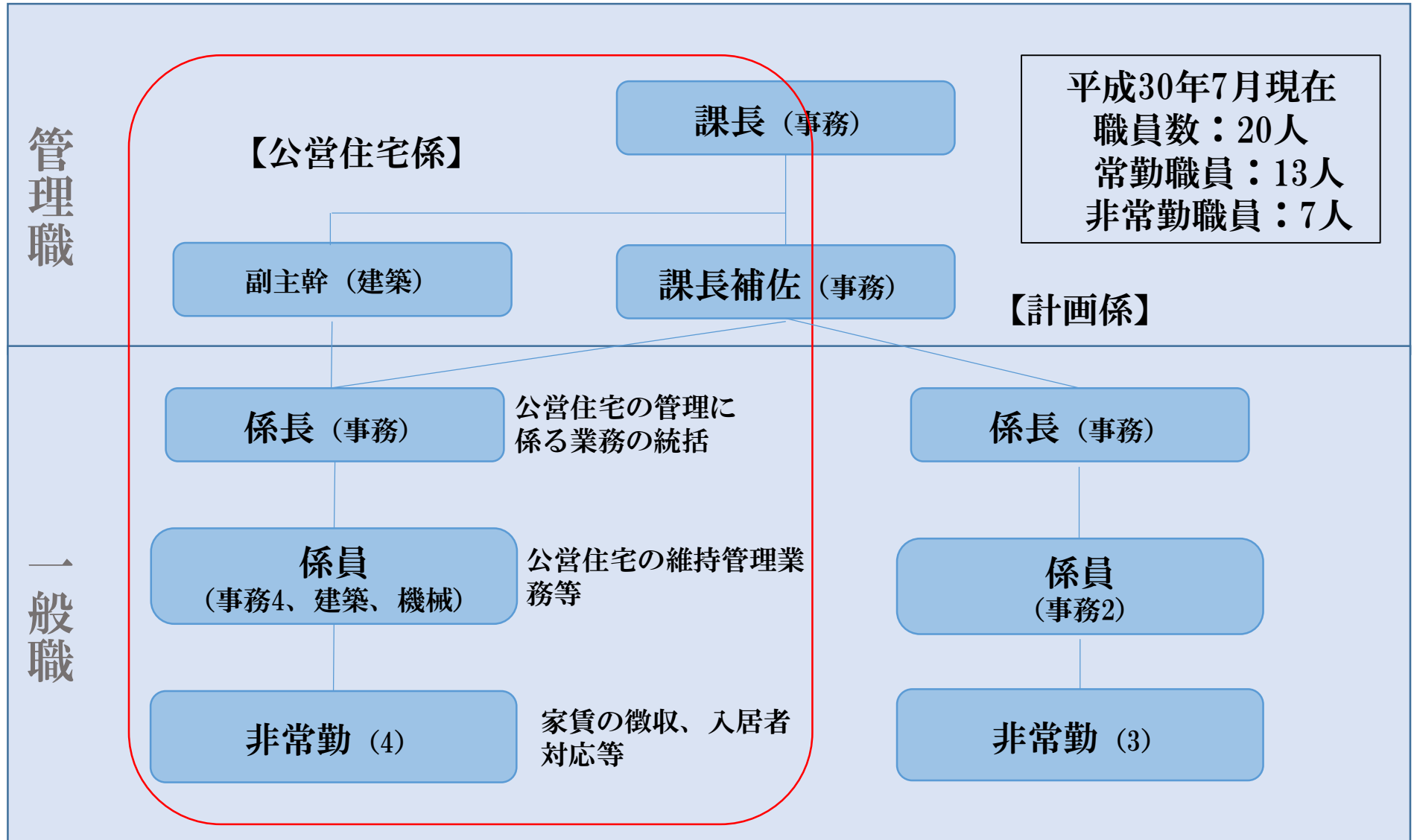
(直営)二宮第一団地：内観

1-(2)市営住宅(ストック)の状況②

		名称	供給 年度	経過 年数	戸数
直営	1	市営二和東第二団地	S46	47	96
	2	市営海神三丁目団地	S49	44	96
	3	市営馬込町団地	S51	42	54
	4	市営二宮第一団地	S54	39	30
	5	市営藤原団地	S56	37	88
	6	市営二宮第二団地	S58	35	40
	7	市営滝台町団地	S59	34	18
	8	市営薬円台団地	S62	31	82
	9	市営二和東第一団地	H2	28	79
	10	市営大穴南団地	H6	24	63
	11	市営前原団地	H18	12	59
	12	市営三山団地	H21	9	113
借上	13	金杉借上福祉住宅	H6	24	10
	14	東船橋借上福祉住宅	H6	24	10
	15	習志野台借上福祉住宅	H7	23	10
	16	藤原借上福祉住宅	H8	22	20
	17	咲が丘借上福祉住宅	H8	22	10
	18	南本町借上福祉住宅	H8	22	10
	19	二宮借上福祉住宅	H8	22	10

		名称	供給 年度	経過 年数	戸数
借上	20	夏見台借上住宅	H9	21	49
	21	夏見借上住宅	H10	20	40
	22	湊町借上住宅	H10	20	19
	23	薬円台借上住宅	H10	20	30
	24	旭町借上住宅	H10	20	30
	25	新高根借上住宅	H11	19	30
	26	飯山満町借上住宅	H11	19	30
	27	上山町借上住宅	H12	18	21
	28	夏見一丁目借上住宅	H13	17	21
	29	田喜野井借上住宅	H14	16	20
	30	東船橋三丁目借上住宅	H15	15	20
	31	行田第一借上住宅	H16	14	34
	32	大穴南借上住宅	H17	13	40
	33	高根台借上住宅	H19	11	40
	34	芝山借上住宅*	H24	6	20
	35	行田第二借上住宅*	H25	5	51
	36	行田第三借上住宅*	H29	1	9
37	小室町借上住宅*	H29	1	5	
*UR(都市再生機構)から借上げた住宅			合計		1,407

1-(3) 住宅政策課の職員配置



1-(4) 現状と課題①

1. 市営住宅（ストック）の状況

- ・直営（818戸）と借上（589戸）が混在

【直営】直営の現在の建物は、昭和40年代後半から供給を開始

⇒建物の老朽化等により夜間・休日に修繕等で緊急対応*する場合があります

*守衛室から職員に連絡が入り、業者へ対応を依頼（月2回程度）

⇒修繕、施設管理委託等に係る事務が一定程度あり、職員がその業務に多くの時間を要している

⇒建物の長寿命化のための大規模修繕を計画的に実施

（参考）修繕の実績

年度	27	28	29
緊急修繕(件)	369	361	322
空家修繕(件)	75	67	53

【借上】

⇒市・オーナー・入居者で修繕の負担を区分

1-(4) 現状と課題②

2. 空家募集の状況

- ・ 過去3年の応募者数の平均は、370人程度
⇒ 応募者が多く、募集受付や入居資格の審査等に時間を要する

3. 入居者の状況（年齢・世帯）

- ・ 約45% が65歳以上、高齢者のいる世帯は全体の約7割、高齢単身は約4割
⇒ 高齢化が進行し、孤独死等も発生しており、定期的な見守りが必要

4. 入居者の状況（世帯収入）

- ・ 世帯の90%が月収0～15.8万円、約82%が月収0～10.4万円
⇒ 入居者から身体・精神や生活等の状況の個人情報聞き取る必要のある機会が多い
⇒ 低額所得者が多く、失業や病気等により福祉的支援が必要となる場合がある

5. 住宅使用料等の収納状況

- ・ 住宅と駐車場使用料の収納率は、99%を超え、高い収納率となっている
⇒ 滞納者に対する、徴収員による定期的な電話・訪問、職員による納付指導
⇒ 滞納者に対する、職員による夜間・休日訪問

2-(1) 公営住宅の管理委託の業務範囲について

区分	自治体が行う事務 【管理代行者*が実施可能】	*国土交通省作成資料から抜粋* 行政判断が不要な事務・事実行為 【指定管理者が実施可能】
入居等の事務	入居者の募集 入居者の決定 同居者の承認 同居者の入居承継の承認 駐車場の使用許可の決定	左記事務に係る補助事務 （申込受付、入居決定等の通知行為、各種申請の受付、承認の通知行為等）
明渡し等の事務	不正入居者に対する明渡し請求 収入状況報告の請求 借上期間満了に伴う事前通知	左記事務に係る請求等の通知
維持管理の事務	修繕 計画修繕(大規模修繕) 模様替えの承認	左記の行為 左記の行為 左記事務に係る補助事務
家賃決定等の事務	家賃、近傍同種家賃の決定 家賃・敷金の徴収 家賃の減免及び徴収猶予 家賃滞納者等への損害賠償請求	左記事務に係る補助事務 （収入申告の受付、決定家賃・敷金の通知行為等）

*管理代行：公営住宅法に基づく管理権限の行使を含む一体的な管理を、住宅供給公社に限って認める制度

2-(2) 近隣・他市の管理委託の導入状況について

都県	市区名	区分	管理戸数	管理方法	備考
千葉	船橋	中核市	1,407	直営	
	千葉	政令市	6,647	管理代行	市住宅供給公社
	柏	中核市	832	指定管理	民間
	市川	一般市	1,967	直営	
	松戸	一般市	1,581	直営	
	市原	一般市	901	直営	
東京	八王子	中核市	1,492	指定管理	一般社団法人
	世田谷	特別区	1,563	指定管理	民間
	目黒	特別区	740	指定管理	民間
神奈川	横須賀	中核市	4,917	指定管理	一般社団法人
埼玉	川越	中核市	1,114	管理代行	県住宅供給公社
	越谷	中核市	250	管理代行	県住宅供給公社
栃木	宇都宮	中核市	3,633	直営	

2-(3) 指定管理者制度導入自治体の事例①

千葉県 柏市

- 平成26年4月1日から指定管理者制度を導入。
- 民間事業者が指定管理者として、832戸の住宅を管理

導入の理由

- 入居者の多様化するニーズへの対応
- 夜間・休日の緊急対応
- 家賃等の収納率の向上
- 経費の削減

業務範囲

- (1) 入居者管理
募集、各種届出の受付・通知書送付、家賃の徴収・催告、相談、見守り訪問、退去時の立会検査等
- (2) 施設管理
修繕、各種保守点検、駐車場管理等

付加サービス

- 高齢者の見守り訪問（希望者）
- 各団地における定期的な消防訓練の実施

効果

- 人件費の削減（職員9名→5名）
- 修繕の迅速な対応
- 24時間の緊急対応
- 市と事業者との業務分担による効率化
- 家賃等の収納率の向上（92%⇒97.8%）

2-(3) 指定管理者制度導入自治体の事例②

東京都 世田谷区

- 平成18年9月から指定管理者制度を導入。当初は、区の外郭団体（一般財団法人世田谷トラストまちづくり）が指定管理者。
- 29年4月から、民間事業者が指定管理者として、1,563戸の住宅を管理

導入の理由

- 全施設対象の指定管理者制度導入方針
- 入居者へのサービス向上
- 効率的な修繕・保守点検による経費削減

業務範囲

- (1) 入居者管理
募集、各種届出の受付・通知書送付、相談、見守り訪問、退去時の立会検査等
- (2) 施設管理
修繕、各種保守点検、駐車場管理等

付加サービス

- 高齢者の見守り訪問（希望者）
- 認知症サポーター養成講座の実施
- 住民と住宅敷地内に花壇を整備

効果

- 修繕の迅速な対応
- 受付時間の延長
- 24時間の緊急対応

2-(4) 管理代行制度導入自治体の事例

千葉県 千葉市

- 平成18年4月から管理代行制度を導入。
- 住宅供給公社（市住宅供給公社）が管理代行者として、6,647戸の住宅を管理

導入の理由

- 入居者へのサービス向上
- 人件費等（人員・修繕費）の経費削減
- 公社による一体的な管理による効率化

その他

- 付加サービスはない
- 指定管理者と違いモニタリングがない
- 今まで以上のコスト削減とサービス向上をどう進めていくのかが課題

業務範囲

- (1) 入居者管理
入居者の募集・決定、各種届出の受付
・承認、相談、退去時の立会検査等
 - (2) 施設管理
修繕（大規模修繕は追加清算払）、各種
保守点検、駐車場管理等
- ※（法令上）家賃の収納・徴収は市で実施

効果

- 修繕の迅速な対応
- 24時間の緊急対応
- 職員が困難案件等に対応可能になった

2-(5) 指定管理者制度を導入した場合のメリット・デメリット

	メリット	デメリット
職員配置	○一定の職員数の削減は可能	●法の規定により、市が行う必要のある事務もあり、大幅な人員削減は見込めない
施設	○老朽化した住宅が多く、日常的な修繕が必要であるが、迅速な対応が可能	●効率的でコストを抑えた修繕を行っても、指定管理者にインセンティブが働かない
サービス	○24時間の入居者対応(緊急修繕等)が可能となる ○定期的な見守り等の福祉的な付加サービスやきめ細やかな対応が可能	●入居者への個人情報の聞き取りや管理の連携や情報管理を厳格に行う必要がある
経費		●新たに指定管理料が発生する ●福祉的な付加サービスやきめ細やかな修繕対応の結果、経費増加が見込まれる ●本市では、既に家賃等の収納率は高く指定管理者のインセンティブに組み込めない
その他	○市と事業者との業務分担により長期滞納者やこれまで対応できなかった業務に対応できる職員体制が確保される ○建替事業等の市営住宅の再編を検討する職員体制が確保される	