

# 県営住宅の管理代行の更新について

資料 3

## 1 県営住宅(8,597戸)の管理の現状

- H18年度から大分県住宅供給公社を指定管理者として管理  
第一期(H18.4.1~H21.3.31) 3年間 第二期(H21.4.1~H26.3.31) 5年間
- H26年度から大分県住宅供給公社を管理代行者として管理  
入居者サービスの向上及び行財政改革推進の観点から管理代行に管理運営方法を変更  
第一期(H26.4.1~H29.3.31) 試行的に3年間 第二期(H29.4.1~R3.3.31) 5年間

## 2 指定管理と管理代行

	指定管理（地方自治法）	管理代行（公営住宅法）
根拠	地方自治法（第244条の2第3項）	公営住宅法（第47条）
実施主体	法人その他の団体（※民間参入可能）	市町村又は公社
業務範囲	権限の行使を伴わない受付・審査等の機械的業務や事実行為に限られる	事業主体の立場を代行し、家賃決定等の一部を除く公営住宅法上の決定行為が可能

## 3 管理代行導入(H26)後の効果

### (1) 事務処理の迅速化、効率化

- 入居者の決定、同居・承継承認、模様替え・増築等の承認日数の短縮  
→ H25年度 4~9日 → H26年度以降 2~5日
- 多様な要望・相談等への対応  
→ 騒音や修繕等の多種多様な要望・相談に対して専任職員を2名配置（要望・相談件数…R元年度3,175件）

### (2) 入居者サービスの向上

- 単身入居者（65歳以上高齢者及び障がい者）への見守り訪問を毎月実施  
→ R元年度 延べ 14,837回実施
- 県営住宅と市営住宅の募集窓口一本化等による総合的な情報提供  
→ 公営住宅（県営・市営）への入居希望者の利便性向上
- マイナンバー提供世帯に対する各種手続時の所得証明書等の省略  
→ 入居者に対するマイナンバー提出の推進（令和2年3月末時点で2,660世帯が提供済み＝全入居世帯の約37%）

### (3) 行財政改革の効果

- 使用料収入の収納率向上  
→ きめ細かな対応によりH20年度から現年度収納率99%台を維持（R元年度の現年度収納率99.98%＝全国第2位）

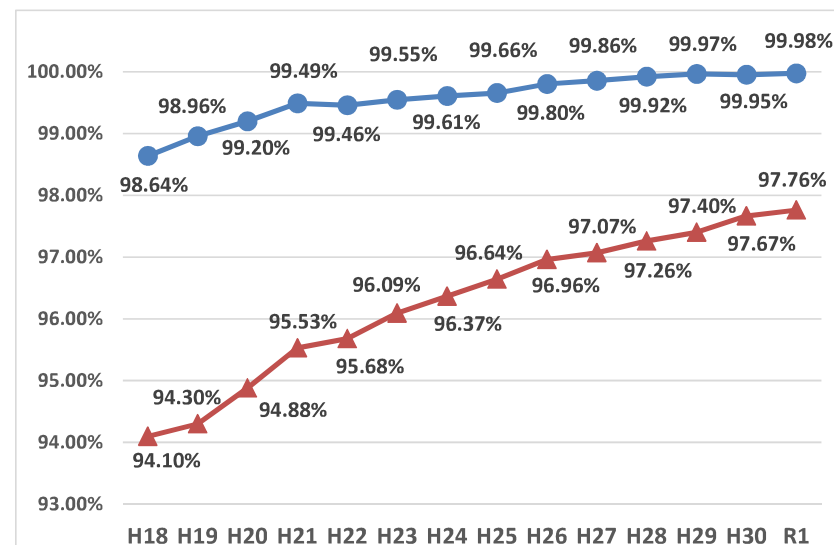
## ○ 市町村営住宅(19,138戸)の管理の現状

- ・ 上記のうち約6割が大分県住宅供給公社による管理

単位：戸

	H29	H30	R元	備考
大分市	2,787	2,787	2,787	指定管理(全戸数の半数)
佐伯市	1,709	1,709	1,685	管理代行
竹田市	481	480	479	管理代行
豊後高田市	447	447	444	管理代行
豊後大野市	1,033	1,027	1,016	管理代行
臼杵市	572	572	572	管理代行
杵築市	419	419	406	管理代行
別府市	2,553	2,541	2,529	管理代行
中津市			1,336	管理代行 (R元~)
由布市			582	管理代行 (R元~)
合計(10市)	10,001	9,982	11,836	※市町村営住宅の約6割
他3市(日田市、宇佐市、津久見市)			3,081	協議中
合計(13市)			14,917	※市町村営住宅の約8割

## ○ 使用料収入の収納率推移



●=現年度 ▲=合計(現年度+過年度)

#### 4 管理運営に対する評価

○ 外部意見を反映させるため、引き続き指定管理者評価部会の評価を毎年受けることとし、高い評価を受けている。

##### 【評価結果】

- ・ H30年度評価部会 → 即決和解などの制度を活用するなどして収納率が全国第2位になっている点は高く評価。
- ・ R元年度評価部会 → 収納率が高く、全国的に高い水準に設定されている目標値を達成している点は評価。
- ・ R2年度評価部会 → 家賃の収納率の向上は評価。入居率を上げていく努力が必要。

##### 【評価結果への対応】

- ・ 子育て世帯向け（子どもと過ごせる広いリビング等）や高齢者世帯向け（浴室・トイレへの手すり設置等）の改善工事、浴槽・給湯器の整備等を今後も計画的に実施。
- ・ 毎月の空き家募集に加え、退去後の修繕前に入居者を募集し応募のあった住戸の修繕を行う「修繕前入居者募集」など、入居者ニーズとのミスマッチが生じないように募集方法を工夫。

#### 5 次期県営住宅の管理の方向性

○ 県営住宅（8,597戸）の管理について

入居者サービスの向上及び行財政改革推進の観点から、市営住宅についても指定管理及び管理代行受託している大分県住宅供給公社に管理代行を引き続き継続する。

なお、代行期間は、5年間（R4～8）とする。

##### ○ 他県等状況

【全国】 管理代行（公社） = 20  
指定管理（公社） = 10  
指定管理（その他） = 17

【九州】 管理代行（公社） = 大分県、福岡県  
指定管理（公社） = 長崎県、鹿児島県、沖縄県  
指定管理（その他） = 佐賀県、熊本県、宮崎県

##### ○ 子育て世帯向け改善工事例

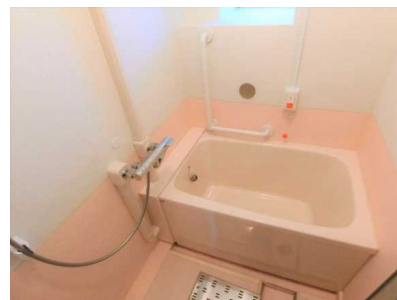


キッチンの整備

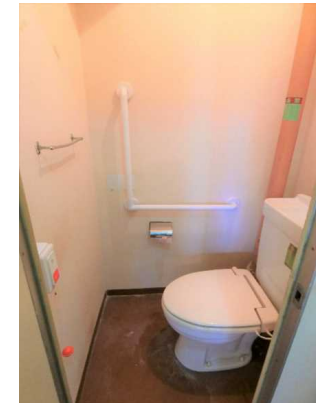


広いリビング

##### ○ 高齢者世帯向け改善工事例



浴室への手すり設置



トイレへの手すり設置

##### ○ 大分県住宅供給公社の委託料収支状況

単位：千円（税抜き）

		平成29年度	平成30年度	令和元年度
収入額		341,354	341,354	341,354
内訳	県からの委託料	341,354	341,354	341,354
支出額		341,354	341,354	341,354
内訳	人件費	98,839	93,737	93,629
	事務費等	26,954	32,049	30,336
	事業費	215,561	215,568	217,389