

府営住宅の指定管理者制度導入について

平成 31 年 2 月 1 日
建設交通部住宅課

1 現状

(1) 住宅の種類ごとの管理制度適用状況

管理制度(管理者)	公営住宅		準公営住宅	特別賃貸府営住宅	特定公共賃貸府営住宅	計
	管理代行(公社)	管理代行(市町)	指定管理(公社)			
団地数	124	8	7	8	5	134
戸数	12,967	292	94	1,600	31	14,984

— 来年度から段階的に指定管理者制度を導入(管理代行制度から移行)

(2) 制度の導入経過

- ・平成20年度 市町管理以外の公営住宅について管理代行を、その他の住宅については指定管理を開始(平成22年度まで段階的に導入)
- ・指定管理者は公募だが、全て公社が選定

2 公営住宅に指定管理者制度を導入する背景

(1) 期待される効果

指定管理者制度は、公募による競争を行い指定管理者を選定することから、管理コストの削減に加え、多様化する住民ニーズに対し、管理実績のある事業者のノウハウ等を活用したきめ細やかな住民サービスの向上を期待

(2) 包括外部監査における指摘

「管理代行制度から指定管理者制度への移行を推進すべき。」「競争原理の中での公社の在り方や存在意義を再認識するという点においても有効である。」との指摘

(3) 他都道府県の公営住宅の状況

31都道府県が指定管理者制度を導入

3 指定管理者制度導入の概要

(1) 指定業務(詳細は別紙参照)

事実行為(各種届出の受理等)や入居決定等の権限行使に関する補助業務(入居者募集時の募集案内書作成、受付等)は、従来と同様に指定管理者に委任しますが、入居者決定や各種承認など権限行使そのもの及び国費を伴う大規模工事等については、原則として京都府が実施

(2) 指定期間

5年間

(3) 候補団体の選定（12月6日開催の指定管理者等選定審査会住宅部会の審査を踏まえ選定）

施設名	所在地	指定管理者 候補団体	指定期間
公営住宅 洛西西境谷団地等 15団地 特別賃貸府営住宅 洛西竹の里団地 〈1,945戸〉	京都市西京区・向日市 ・大山崎町・亀岡市・ 南丹市・京丹波町	株式会社東急 コミュニティー （東京都）	H31.4.1 ~ H36.3.31

(4) 審査結果

〈候補団体〉(株)東急コミュニティー、〈次点〉近鉄住宅管理(株)
〈その他〉京都府住宅供給公社、日本管財(株)

(5) 選定の理由

- ・ 6都府県16市、40契約の公営住宅の管理実績があり、安定した管理運営が期待できること
- ・ 全国での堅実な自主事業の運営実績に基づいた「高齢者等の見守りサービス」や「24時間無料の健康相談ダイヤル」等が提案されていること
- ・ 土曜日にも管理事務所窓口を開設し、住民サービスの向上が期待できること

〈参考〉 株式会社東急コミュニティー 会社概要

本社所在地 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー

設立 1970年4月8日

資本金 16億5,380万円

代表取締役 雑賀 克英

営業種目 マンションライフサポート事業、ビルマネジメント事業、リフォーム事業、環境・シニア関連事業

公営住宅管理戸数 大阪府はじめ40契約、21万611戸（全国1位：平成30年4月現在）

4 導入スケジュール

- ・ 公社の現場事務所（府営住宅管理センター）が所管する地域ごとに段階的に導入
 - ・ 一体管理の必要性和スケールメリット確保のため、公営住宅とその他住宅を一本化して募集
- 平成31年度から 乙訓・南丹地区（15団地1,945戸）
平成32年度から 京都市地区（23団地4,251戸）
平成33年度から 山城地区（24団地4,835戸）
平成34年度から 中丹・丹後地区（64団地3,661戸）

公営住宅管理に関する業務分担

変更箇所

種別	業務内容	現行(管理代行)			変更後(指定管理)		
		公社	土木事務所	住宅課	指定管理者	土木事務所	住宅課
入居	募集計画の決定	○					○
	入居者の募集(広報、受付)	○			○		
	入居者の決定(選考委員会開催)	○					○
	当選通知、入居者説明会開催、鍵渡し	○			○		
	特定入居			○			○
退去	明渡届受理、退去検査、敷金精算	○			○		
	明渡日認定、現状回復義務免除		○			○	
家賃決定 徴収	申告用紙作成・配付、申告書受理	○			○		
	収入認定作業	○			○		
	収入の認定、家賃減免、認定通知書等の決裁		○			○	
	収入認定通知書等の発送	○			○		
	調定		○			○	
	納入通知書等発送	○			○		
滞納整理	徴収確保方針の作成			○			○
	実情調査把握、滞納者への納付督促他	○			○		
	督促に関する決裁、押印		○			○	
	退去滞納者家賃回収(弁護士委託)、不納欠損			○			○
管理	施設の維持管理(小修繕、空き家修繕等)	○			○		
	施設の維持管理(国庫補助のある大規模修繕)	○					○
	建物や設備の保守点検	○			○		
	各種届出受理(長期不在届、明け渡し届等)	○			○		
	各種承認(承継、同居、模様替え)(申請者との調整)	○			○		
	各種承認(承継、同居、模様替え)(決裁)	○				○	
	目的外使用許可(申請者との調整)	○			○		
	目的外使用許可(決裁)		○			○	
	入居者対応(苦情対応、入居者への指導等)	○			○		
	駐車場管理(使用料徴収、自治会委託)	○			○		
	駐車場管理(使用者決定、明渡決定)	○				○	
	法的措置	明渡請求(実情調査把握等補助業務)	○			○	
〃(知事あて上申書決裁、押印)			○			○	
即決和解(和解希望確認、滞納整理表等書類作成)		○	○		○	○	
〃(知事あて上申書決裁、押印)			○			○	
〃(起案、申立て)				○			○
明渡訴訟(滞納状況把握、裁判傍聴など)		○			○		
〃(知事あて上申書決裁、押印)			○			○	
〃(起案、訴訟提起)				○			○
強制執行(業者・鍵屋手配、執行立会等)		○			○		
〃(知事あて上申書決裁、押印)			○			○	
〃(起案、申し立て)				○			○
退去滞納者への支払督促				○			○