

公の施設「名張市営住宅等」の管理の方針について

1. 施設名称

施設名	<p>夏見市営住宅、夏見集会所、夏見市営住宅駐車場 徳明市営住宅、徳明集会所 比奈知市営住宅、比奈知市営住宅駐車場 東田原市営住宅 一ノ井市営住宅、一ノ井幼児遊園、一ノ井市営住宅駐車場 中川原市営住宅、中川原集会所、中川原児童遊園、中川原市営住宅 駐車場 市営住宅ハイツエイブリッジ、市営住宅ハイツエイブリッジ駐車場 市営住宅アドラブル、市営住宅アドラブル駐車場 市営住宅コーポジョイフル、市営住宅コーポジョイフル駐車場 一ノ井改良住宅</p>
所在地	<p>夏見市営住宅 : 名張市夏見2292番地ほか 徳明市営住宅 : 名張市美旗中村1800番地 比奈知市営住宅 : 名張市下比奈知2253番地ほか 東田原市営住宅 : 名張市東田原2587番地 一ノ井市営住宅 : 名張市赤目町一ノ井834番地1ほか 中川原市営住宅 : 名張市夏見1944番地 市営住宅ハイツエイブリッジ : 名張市朝日町847番地2 市営住宅アドラブル : 名張市赤目町檀101番地1 市営住宅コーポジョイフル : 名張市鴻之台1番町88番地 一ノ井改良住宅 : 名張市赤目町一ノ井832番地</p>

2. 所管部署

<p>施設の設置目的 事業等の概要</p>	<p><施設の設置目的> 市営住宅及びその他附属施設は、公営住宅法に基づき、国、三重県及び名張市が協力して、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しています。</p> <p><事業等の概要> 市営住宅9団地271戸（市建設住宅243戸、借上型住宅28戸）、改良住宅1団地10戸、合計10団地281戸の管理業務です。</p>
<p>所管部署</p>	<p>都市整備部 営繕住宅室</p>

3. 現在の管理状況

<p>指定管理者名</p>	<p>伊賀南部不動産事業協同組合</p>
<p>指定管理期間</p>	<p>平成31年4月1日～令和6年3月31日（5年間）</p>

4. 令和6年度以降の管理の方針

<p>住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で住居提供を行い、生活の安定確保を図る施設として管理運営を行うとともに、入居者対応については、365日24時間体制で迅速なトラブル対応等が必要となり、特に福祉的な視点で、増加傾向である高齢者世帯に対しては、市営住宅等を管理していく上においても日常的な見守りや声掛けによる安否確認等の対応が必要となっています。</p> <p>このような状況の中、より安全で安心できる暮らしを入居者が実感できることを目指すとともに、今後求められる多彩なニーズに対応していくため、民間のノウハウを活かした指定管理者制度を活用した施設の管理運営を行います。このことにより、これまでの対処実績やそのノウハウを発揮し、効果的、効率的な市営住宅の管理運営、入居者サービスの向上、市営住宅の適正な活用が引き続き期待できます。</p>

5. 指定管理の実施時期

<p>実施時期</p>	<p>令和6年4月1日～令和11年3月31日（5年間）</p>
-------------	---------------------------------

6. 特記事項

<p>※ 公募による指定管理者候補者の選定 (理由)</p> <p>公平性を担保し、競争原理に基づいた候補者選定を行うことで、より効果的な事業運営やサービスの向上、また、より効率的な施設運営の提案が期待できることから、公募することとします。</p>
--

公の施設「名張市営住宅等」の指定管理者制度活用に係る検討内容

(部室名) 都市整備部 営繕住宅室

1. 指定管理者制度の有効活用の検討

(1) 施設概要、現在の運営状況

市営住宅等の管理の状況は、下表のとおりで、市営住宅243戸、改良住宅10戸で管理戸数253戸を平成23年4月1日から指定管理者制度を導入して管理しています。

また、平成26年4月1日からは借上型住宅28戸を加え、総管理戸数281戸の管理をしています。

市営住宅等の入居者は、令和5年4月1日現在で166世帯288人です。そのうち、60歳以上の高齢者は152人で全体の53パーセントを占め、入居者の高齢化や単身化が顕著となっています。

そのような状況の中、全国的には公営住宅における孤独死をはじめ、若年層の未婚率の増加等による少子化に対する安心できる居住の確保など、社会不安の増加に伴い、公営住宅の果たすべき役割も多様化してきています。

そこで、平成23年度から導入している指定管理者制度による市営住宅等の管理により、これらの問題に対応し、多様化する市民ニーズに応えるため、民間ノウハウを十分活用し、経営能力、技術力、対応能力など全てを兼ね備えた市営住宅等の維持管理を行っています。

<現在の市営住宅等管理状況>

市営住宅等	令和5年4月1日現在
市営住宅（市建設住宅）	243戸（6団地）
（借上型住宅）	28戸（3団地）
改良住宅	10戸（1団地）
計	281戸（10団地）

共同施設

駐車場	216区画（7団地）
集会所	3か所（3団地）
児童遊園・公園緑地	4か所（3団地）

入居者

入居世帯数	166世帯
入居者数	288人
高齢者数（60歳以上）	152人
単身世帯数	86世帯
（高齢単身世帯数）	（71世帯）

（2）施設設置に関連する法律・条例等

- ・公営住宅法・施行令
- ・住宅地区改良法
- ・住生活基本法
- ・地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法
- ・名張市営住宅の設置及び管理に関する条例・施行規則
- ・名張市公の施設に関する指定管理者の指定手続等に関する条例・施行規則

（3）他市の類似施設の事例

ア．三重県

三重県営住宅：平成31年4月から令和6年3月まで指定管理者制度で運営

北勢ブロック（鈴鹿亀山不動産事業協同組合）
中勢・伊賀ブロック（伊賀南部不動産事業協同組合）
南勢ブロック（三重県南勢地区管理事業共同体）
東紀州ブロック（三重県南勢地区管理事業共同体）

イ．ア以外の市

伊勢市営住宅：令和4年4月から令和9年3月まで指定管理者制度で運営

〔FE住宅管理共同企業体〕

2．指定管理者制度の活用により期待できる効果等

（1）施設の効果的・効率的な管理運営が図られているか。

市営住宅等は、施設の利用増進を図ったり、不特定多数の施設利用者から使用料を徴収して施設を管理運営する類のものではなく、住宅困窮者に対して安心できる居住の安定を確保できるよう管理するものです。

したがって、効率的・効果的な管理運営の観点では、家賃を徴収し、施設を維持管理することに加えて、民間ノウハウを十分に発揮し、365日24時間体制で迅速かつ多様なニーズに対応しています。

<指定管理者制度により現在管理している市営住宅等の管理状況>

市営住宅等

市営住宅（市建設住宅）	243戸（6団地）
（借上型住宅）	28戸（3団地）
改良住宅	10戸（1団地）
計	281戸（10団地）

共同施設

駐車場	216区画（7団地）
集会所	3か所（3団地）
児童遊園・公園緑地	4か所（3団地）

(2) 市民サービスの向上が図られているか。

市営住宅等は、利用者が入居者に限定されていることから、利用増を図る余地がない施設です。

このことから、住民サービスの向上につながるものとしては、指定管理者制度の導入により、365日24時間体制での迅速なトラブル対応等により、入居者がより安全で安心できる暮らしが実感できることや、指定管理者によるコミュニケーションを重視した施設等の管理を通じて、団地内住民間のコミュニケーションの確保が図られています。

(3) 経費抑制等の効果が図られているか。

指定管理者制度の導入により、市職員の業務量（人件費）については、日々の住宅管理に加え、月末時間外の滞納家賃徴収、施設や入居者間のトラブル苦情等の休日を含む時間外対応、空き室募集等入退居事務、修繕工事発注等に係る業務削減が図られています。

維持管理費における修繕費や工事請負費等入退居修繕工事費については、指定管理者において、これらの工事を総括的に管理・実施することによるスケールメリットなどから、経費の節減が図られています。

(4) 予算措置の考え方 (利用料金制、指定管理料、財源等)

(単位：千円)

区分	項目	3か年度の平均 (R3~5年度)	R6年度	備考
収入	指定管理料	36,768	46,200	
	収入合計 (A)	36,768	46,200	
支出	人件費	5,074	6,671	職員給与、法定福利費
	一般管理費	903	1,533	事務所家賃、事務用品、リース料等
	事務費	607	874	旅費交通費、通信費、印刷費、光熱水費等
	修繕費	23,644	29,206	一般及び入退去修繕工事費等 24,314+水道子メーター更新費用 (R6のみ) 4,892
	手数料	83	37	浄化槽水質検査等手数料
	委託料	6,559	7,879	浄化槽管理、受水槽等清掃、消防設備・遊具点検費等
	支出合計 (B)	36,869	46,200	
収支 (A) - (B)		-101	0	

施設の管理運営業務に係る収支状況

施設名 名張市営住宅等

(単位：千円)

区分	項目	R3 決算額	R4 決算見込額	R5 予算額	3か年度 平均	R6 (施設所管室積 算案)	備考	R6 (財政経営室協 議済み額)
収入	指定管理料	36,824	36,740	36,740	36,768	46,200	R6年度は水道の子 メーター交換あり	46,200
	収入合計 (A)	36,824	36,740	36,740	36,768	46,200		46,200
支出	人件費	4,984	5,382	4,857	5,074	6,671	職員給与、法定福利 費	6,671
	一般管理費	885	879	944	903	1,533	事務所家賃、事務用 品、リース料等	1,533
	事務費	597	542	682	607	874	旅費交通費、通信費、 印刷費、光熱水費等	874
	修繕費	23,034	22,719	25,178	23,644	29,206	一般及び入退去修繕工 事費等24,314+水道子 メーター更新費用 (R6 のみ) 4,892	29,206
	手数料	35	35	178	83	37	浄化槽水質検査等手 数料	37
	委託料	7,272	7,503	4,901	6,559	7,879	浄化槽管理、受水槽等 清掃、消防設備・遊具 点検費等	7,879
	支出合計 (B)	36,807	37,060	36,740	36,869	46,200		46,200
収支 (A) - (B)		17	-320	0	-101	0		0