

令和元年6月市議会建設水道委員会資料

第89号議案 長崎市営住宅条例の一部を改正する条例

目次	ページ
1 長崎市営住宅条例の改正について……………	1
2 市営住宅に係る指定管理の概要……………	2
3 次期指定管理方針(案)……………	3～7



1 長崎市営住宅条例の改正について

(1) 改正理由

市営住宅及びその共同施設（以下「市営住宅等」という。）の管理については、平成18年度から平成31年度までの3期にわたり旧長崎市地区において指定管理者制度を導入し、合併地区は市直営で実施してきた。

今回、指定管理者の第4期目の更新にあたり、入居者サービスの向上と均一化等を図るため、市内全域の市営住宅等において指定管理者制度を導入するもの。

(2) 改正内容

市営住宅等に係る指定管理者による管理を行わせる対象を拡大し、全ての市営住宅等を指定管理者が管理することとする。

(3) 施行期日 令和2年4月1日

(4) 長崎市営住宅条例新旧対照表

現 行	改正後（案）
○長崎市営住宅条例 平成9年9月30日 条例第25条	○長崎市営住宅条例 平成9年9月30日 条例第25条
（指定管理者による管理） 第76条 市長は、市営住宅（別表長崎市営日見大曲住宅の項から長崎市営江平住宅の項までに規定するものに限る。）及び当該市営住宅の共同施設（以下「市営住宅等」という。）の管理を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定により、市長が指定するもの（以下「指定管理者」という。）に行わせる。 2 （略）	（指定管理者による管理） 第76条 市長は、市営住宅及び共同施設（以下「市営住宅等」という。）の管理を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定により、市長が指定するもの（以下「指定管理者」という。）に行わせる。 2 （略）
	附 則（令和元年6月24日条例第89号） （施行期日） 1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。 （準備行為） 2 指定管理者の指定に関し必要な手続は、この条例の施行の日前においても行うことができる。

2 市営住宅に係る指定管理の概要

(1) 現在の指定管理導入状況

期 間 平成 27 年 4 月 1 日～令和 2 年 3 月 31 日 (5 年間)

管理対象 旧長崎市地区 53 団地 7,273 戸 (平成 31 年 4 月 1 日現在)

A 地区 (主に北部地区)

指定管理者 (株)エルベック (管理数 : 16 団地 2,815 戸)

B 地区 (主に北部地区以外)

指定管理者 (株)トラスティ建物管理・(株)三山不動産共同企業体
(管理数 : 37 団地 4,458 戸)

※ 合併地区は、住宅課、北・南総合事務所及び合併地区地域センターによる管理

(2) 市営住宅に係る管理状況の変遷

(単位 : 戸)

旧長崎市地区					合併地区		合計
期	指定管理期間	管理者	業者区分	管理戸数	管理者	管理戸数	管理戸数
1	平成 18 年度 ～平成 21 年度 (4 年間)	指定管理者 (1 者)	準市内	7,573	長崎市	2,437	10,010
2	平成 22 年度 ～平成 26 年度 (5 年間)	指定管理者 (A 地区)	市内	2,885		2,152	9,525
		指定管理者 (B 地区)	市内・ 準市内	4,488			
3	平成 27 年度 ～平成 31 年度 (5 年間)	指定管理者 (A 地区)	市内	2,815		2,041	9,314
		指定管理者 (B 地区)	市内	4,458			

3 次期指定管理方針(案)

- (1) 管理区域 市内全域
- (2) 期 間 令和2年4月1日から令和7年3月31日まで(5年間)
- (3) 管理対象 104団地 9,314戸(平成31年4月1日現在)
- (4) 体 制

ア 管理エリア及び戸数

指定管理者	管理エリア	管理戸数
新A地区	北部地区	4,587戸
新B地区	北部地区以外	4,727戸

イ 業務場所

- (7) 新A地区、新B地区とも指定管理者のメイン事務所を市役所桜町第2別館の1階(現在と同じ場所)に設ける。
- (イ) 指定管理の範囲拡大に伴い、サブ事務所をそれぞれの地区に各1か所設ける。(新A地区は三重地域センター建物内、新B地区は南総合事務所建物内を予定)

(5) 指定管理区域変更による影響

内 容	合併地区に係る現況 (令和2年3月まで)	合併地区に係る変更後の状況 (令和2年4月以降)
申請・相談の受付 窓口	地域センター(7)	指定管理者(新A・新B各1) 地域センター(7)
申請・相談対応及 び事務処理	住宅課	指定管理者(行政処分除く)
修繕の受付窓口	地域センター(7) 総合事務所(北・南各1)	地域センター(7) 指定管理者(新A・新B各1)
修繕の事務処理	総合事務所にて発注	指定管理者にて発注 総合事務所は地域への対応に専 念可能
閉庁時の対応	市役所守衛室経由で総合事務所に連絡が入り対応	土曜開庁窓口やコールセンター (24時間365日体制)で直接指定 管理者が連絡を受け対応
災害時の対応	総合事務所は災害対応が優先となる可能性	指定管理者の専任スタッフによる通常通りの入居者対応が可能
その他		独自サービス実施の可能性 ・高齢者見守り活動(実施中) ・臨戸訪問での現場対応の増
経費(年平均)	人件費 85,671千円 管理費 374,121千円 合計 459,792千円	人件費 79,136千円 管理費 377,887千円 合計 457,023千円

※1 表中の「地域センター」は、合併地区の地域センター

※2 表中の()内数字は、対応事務所(窓口)数

※3 表中の「経費(年平均)」は、旧市内及び合併地区の業務に係る指定管理者及び市直営分の経費

(参考)

1 土曜日の窓口及び電話対応、コールセンター対応の推移 (旧長崎市地区)

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	3 ヶ年平均
土曜日 (窓口)	413 人	382 人	467 人	421 人
土曜日 (電話)	312 件	269 件	284 件	288 件
コールセンター	224 件	161 件	165 件	183 件

2 総合事務所における修繕業務発注実績 (平成 30 年度)

総合事務所	発注総数		各総合事務所管内業者への発注数		各総合事務所管内業者への発注割合	
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数(%)	金額(%)
北	66	10,432	49	7,083	74.2	67.9
南	461	53,415	304	38,909	65.9	72.8
合計	527	63,847	353	45,992	67.0	72.0

(6) 指定までのスケジュール(案)

時期	市議会	内容
令和元年 6 月	6 月議会	・ 条例改正議案上程
令和元年 7 月中旬		・ 指定管理者公募
令和元年 10 月上旬		↓
	11 月議会	・ 公募締切
		・ 審査 (指定管理者候補者選定審査会)
		・ 候補団体の選定
令和元年 11 月		・ 指定管理者の指定議案上程
令和 2 年 1 月		・ 債務負担行為設定に係る補正予算議案上程
令和 2 年 4 月		・ 契約
		・ 指定管理開始

