

## 議題 4

### 「市営住宅及び共同施設」の指定管理者制度の更新について

#### 1 施設の概要

(1) 位置図 別紙 1

(2) 名称 市営住宅及び共同施設

(3) 市営住宅の名称及び管理戸数

指定管理者 A 地区 42団地 4,587戸											
No.	住宅名	管理戸数	No.	住宅名	管理戸数	No.	住宅名	管理戸数	No.	住宅名	管理戸数
1	滑石	514	13	清水	61	25	城山台	27	37	夏井	26
2	小江原	103	14	西北	107	26	三芳	93	38	池島第 1	24
3	小江原第 2	520	15	狩股	121	27	永田第 1	16	39	池島第 2	68
4	小江原第 3	104	16	花丘	40	28	永田第 2	8	40	池島第 3	203
5	川平	220	17	若竹	109	29	永田第 3	8	41	池島第 4	22
6	大園	440	18	西町	21	30	高尾	4	42	長浦	9
7	富士見	40	19	西町第 2	74	31	松本	16			
8	女の都	200	20	文教	122	32	松山迫	16			
9	青山	103	21	三重	220	33	出津	28			
10	シュモ一	40	22	中河内	106	34	西出津	14			
11	城栄	30	23	千歳	204	35	丸尾	14			
12	横尾	418	24	若葉	58	36	神浦	16			
							外			琴海	
							海				

指定管理者 B 地区 54団地 4,516戸												
No.	住宅名	管理戸数	No.	住宅名	管理戸数	No.	住宅名	管理戸数	No.	住宅名	管理戸数	
1	日見大曲	178	15	毛井首	140	29	香焼	本村	60	43	高浜第2	7
2	本河内	60	16	茂木	60	30	伊	多尾	13	44	高浜第3	15
3	三原	90	17	矢上	124	31	王	瀬戸屋敷	6	45	野母第2	17
4	小浦	267	18	矢上第2	50	32	島	塩町	158	46	脇岬	22
5	宿町	460	19	矢上第3	165	33		本町第1	66	47	脇岬北港	8
6	宿町第2	216	20	鶴の尾	42	34		本町第2	12	48	野母	20
7	宿町第3	101	21	小ヶ倉	256	35		高島光町	198	49	蚊焼	24
8	新戸町	184	22	二本松	239	36	高島	西浜	168	50	須浜第1	50
9	福田本町	141	23	木鉢	15	37		日吉岡	31	51	年崎	4
10	網場	30	24	十善寺	20	38		先の谷	3	52	為石	52
11	大浜	80	25	江平	10	39		尾浜	12	53	宮崎第1	18
12	西山台	84	26	田ノ浦	54	40		仲山	10	54	牟田尻	20
13	草住	45	27	香焼	242	41	野母	樺島	9			
14	錢座	32	28	恵里上	119	42	崎	高浜第1	9			

※1 表中のNo.は(1)位置図(別紙1)の番号と同一

※2 管理戸数の減に関し、協定書の見直しについて協議する。

(4) 設置年度 日見大曲住宅 A I 棟(昭和38年度)～野母住宅(令和4年度)ほか

(5) 設置目的 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。

## (6) 使用料

- ア 家賃 月額 4,000円 (池島第3) ~ 90,900円 (三芳) ※ 入居者全員の合計所得等により決定
- イ 駐車場使用料 月額 1,000円 (塩町ほか) ~ 10,000円 (滑石 (屋内) ほか) ※ 市営住宅条例施行規則により規定

## 2 指定管理者制度導入による効果の検証 <現指定管理者>

### (1) 管理戸数及び入居戸数の推移

(戸)

年度	導入前 (H17年度)	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
管理戸数	9,839	9,314	9,314	9,201	9,103
入居戸数	8,724	7,669	7,440	7,239	7,008

### (2) 指定管理委託料

(千円)

年度	導入前 (H17年度)	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
金額	86,047	122,157	189,917	186,926	188,259

※修繕に係る委託料を除く

※令和2年度から旧町地区についても指定管理者制度を導入

(3) 使用料金収入（家賃・駐車場使用料の合算額）（千円）

年度	導入前 (H17年度)	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
金額	2,432,386	2,388,816	2,337,755	2,251,319	2,172,643

(4) 主なサービス向上策

- ア 土曜日の窓口開設
- イ コールセンターを設置し、夜間及び休日における緊急事態及び相談等に対応
- ウ 独居老人宅への定期的な巡回訪問による入居者の状況確認
- エ 三重住宅における住民（高齢者等）集会への参加による相談及び情報提供（指定管理者A地区）
- オ 買い物物が困難な高台等に立地する住宅等への移動販売車乗入れ（指定管理者B地区）

(5) 評価

入居者からの修繕要望に対し、指定管理者又は指定管理者から発注をされた業者により迅速な対応が行われ、住宅の修繕業務等は適切に行われている。

また、令和5年8月に本市が実施した入居者へのアンケートでは、回答者の7割以上が「指定管理者職員の対応等が良好である。」「修繕等の対応が迅速である。」と回答するなど、概ね良好なサービスを提供していると判断している。

### 3 施設の今後のあり方

#### (1) 適正配置基準における位置づけ

少子高齢化の進展や社会的弱者の多様化等の社会情勢の変化を踏まえ、民間賃貸住宅市場において最低居住水準の住居を確保できない低額所得者や、入居制限を受ける可能性がある高齢者や障がい者、子育て世帯等の住宅困窮度の高い世帯などに対し、これらを救済するセーフティネットとしての役割を担えるよう、住宅の確保を支援することで市民生活の安定を図る。市営住宅の配置については、長崎市立地適正化計画によるコンパクトな管理戸数を確保すること、県営住宅も含めた公営住宅の需要と供給のバランスを図れるよう、住宅の適正な管理戸数を確保する。その他の地区については、地域のコミュニティが維持できるよう住宅需要や民間の動向を踏まえ、管理戸数の縮減を行う。また、島しょ部については、集約や用途廃止等により管理戸数の縮減を進める。なお、管理戸数については、「長崎市長寿命化計画」において、市営住宅の各住宅の応募状況や入居率、及び周辺の民間住宅の状況を踏まえ、市営住宅として維持する住宅、縮減する住宅、2040年には6,200戸程度を目標としている。

#### (2) 建築部の考え方

##### 1 市営住宅長寿命化計画（2040年の目標）

- ① 長崎市公共施設マネジメントの目標を実現（令和2年比、住宅の管理戸数を25%を縮減）
- ② 浴槽、洗面所、台所の3点給湯を全ての住宅に整備、エレベーターは各市営住宅の配置状況を考慮し適切に整備
- ③ 修繕周期に沿った施設管理の実現

※ 管理戸数の縮減には、老朽化した縮減対象住宅の入居者の移転先確保が必要になることから、指定管理者に既存入居者の移転先となる空家修繕を指示できる仕様を検討している。

●市営住宅の分類と方向性（事業内容と縮減後の管理戸数）

グループ(築年数) 設備仕様	管理戸数	方向性	事業内容	縮減後の管理戸数
グループ①（築30年まで） 【1991(H3)～建築】 エントバス、3点給湯、シャワー、EV	2,581戸	現状維持	維持修繕	2,492戸
グループ②（築30～39年） 【1981(S56)～1990(H2)建築】 バラス釜、シャワー無、EV 無	2,662戸	機能改修 集約縮減	3点給湯化 エレベーターの設置 【約760戸減】	約1,900戸
グループ③（築40年以上） 【～1980(S55)建築】 浴槽・釜無、シャワー無、EV 無	4,071戸	建替縮減 用途廃止	約1/2を廃止 適切に修繕 【約2,270戸減】	約1,800戸

2020年  
9,314戸



(10年後)  
2030年  
約7,500戸



(20年後)  
2040年  
約6,200戸

※出典：長崎市市営住宅 長寿命化計画

#### 4 次期指定管理者の選定方針について

(1) 現在の指定管理者 ※団地数及び管理戸数は令和5年11月1日現在

市営住宅A地区（42団地 4,587戸・主に北部地区）  
公営住宅管理共同企業体（株式会社エルベック・株式会社西日本ビルサービス）

市営住宅B地区（54団地 4,516戸・北部地区以外）  
株式会社 トラスティ建物管理・株式会社 三山不動産共同企業体

(2) 現在の指定期間 令和2年4月1日～令和7年3月31日（5年間）

(3) 次期指定期間 令和7年4月1日～令和12年3月31日（5年間）

(4) 次期指定管理者の体制

現在のA地区・B地区の2者による指定管理から、市内全域を1者とすることによる指定管理と業務の効率化を図る。  
なお、指定管理者の窓口業務事務所は、市役所本庁18階（指定管理者の本拠）のほか、修繕や窓口相談等に備え、引き続き北部地区（三重地域センター庁舎内）と南部地区（南総合事務所庁舎内）にそれぞれ設置する。

※サウンディング調査結果

調査対象：宅建協会会員 441者、全日本不動産協会会員 89者、名簿登録業者 54者 計584者

回答：宅建協会会員 2者、全日本不動産協会会員 2者、名簿登録業者 23者 計27者

管理業務受託検討業者：6者（全戸可能 5者、5,000戸以下可能 1者）

(5) 選定方法 公募

(6) 利用料金制 導入できない

(理由) 公営住宅法上事業主体が行うこととされている家賃及び敷金等の決定や減免等は、公営住宅制度の目的と密接不可分である。従来からの管理委託制度のもとにおいても家賃等は事業主体自ら決定し、収入として収受していたところであり、指定管理者制度に移行した後も指定管理者の収入として収受させることは適切ではない（平成16年3月31日付国土交通省）旨の通知がなされているため。

(7) 業務内容

- ア 市営住宅等の維持管理に関する業務
  - (ア) 入居者の募集及び資格審査に関する業務並びに入居者に対する指導業務
  - (イ) 収入申告に関する業務
  - (ウ) 家賃、駐車場使用料及び共益費の納入指導及び収納に関する業務
  - (エ) 駐車場の管理に関する業務
  - (オ) 長崎市営住宅条例等に基づく申請・届出の受付に関する業務
  - (カ) 退去手続に関する業務
  - (キ) 入居者等からの相談等窓口業務
  - (ク) 財産管理に関する業務
- イ その他市営住宅等の運営に関して市長が必要と認める業務
  - (ア) 事業計画書及び事業報告書等の作成・提出
  - (イ) 市営住宅入居者から業務補助する者の選任及び同者を通じた業務の実施
  - (ウ) 入居者への啓発活動
  - (エ) 統計資料等の作成
  - (オ) 職員研修