

県営住宅 次期管理方法について

- 県営住宅の97%を占める公営住宅について、令和8年度からの管理方法を検討する必要がある

種別		保有戸数 (R6.7.1)	現在の 管理方法	根拠法令
公営住宅	一般県営住宅 公営住宅法に基づく住宅	334団地 27,004戸	管理代行	公営住宅法 第47条(管理の特例)
	特別県営住宅 埼玉県特別県営住宅条例(昭和42年)に基づく住宅 国体選手村を有効活用したシラコバト住宅など	6団地 767戸	指定管理 (随意指定)	地方自治法 第244条の2第3項
公営住宅以外の住宅	特定公共賃貸住宅 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年)に基づき、 県が整備した住宅	4団地 29戸		

公営住宅の管理方法の比較

- 管理代行とは、公営住宅法に基づき地方住宅供給公社に認められている「管理の特例」で、権限行為を伴う管理を行うことができる
- 公営住宅の指定管理者が行うことができるのは、権限行為を伴わない「事実行為」に限られる(募集事務、入居受付・審査、家賃収納、建物管理など)

○:委任できる、×:委任できない

	根拠法令	入居者の公募		入居の許可等		家賃		収入調査	修繕など 建物の 維持管理	明渡し 請求
		募集計画 策定	募集事務	受付 ・審査	決定	決定 ・請求	収納			
管理代行	【公営住宅法第47条(管理の特例)】 地方住宅供給公社は、公営住宅について一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため、(中略)その事業主体に代わつて当該公営住宅の管理(家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関することを除く。)を行うことができる。	○	○	○	○	×	○	○	○	○
指定管理	【地方自治法第244条の2第3項】 地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため、条例の定めるところにより(中略)当該地方公共団体が指定するもの(以下「指定管理者」という。)に、当該公の施設の管理を行わせることができる。	×	○	○	×	×	○	×	○	×

公営住宅の管理 全国の状況

- 地方住宅供給公社を有する29都道府県の管理状況は以下のとおり(令和6年3月時点)

都道府県数、内訳、指定管理者の状況			
管理代行	16	宮城、山形、群馬、 埼玉 、千葉、新潟、長野、岐阜、静岡、愛知、和歌山、鳥取、島根、高知、福岡、大分	
指定管理	10	公社以外の者が指定管理	北海道、神奈川、大阪、広島、鹿児島
		一部地域を公社が指定管理	京都、兵庫、長崎、沖縄
		公社一者による指定管理	東京
併用	3	栃木、山梨、徳島	

公営住宅の管理 管理方法によるメリット・デメリット

	メリット	デメリット
管理代行	<ul style="list-style-type: none"> • 権限行為も含めて公社に委任できるため、自治体側の業務量や職員数を抑えられる • 公社と自治体に事務が分散しないため、入居者にとって手続き等の窓口が公社に一本化される • 事業者が変わらないため、公営住宅の安定した管理体制が確保できる 	<ul style="list-style-type: none"> • 競争原理が働かないため、コスト縮減に向けた取組やサービス水準が硬直化する恐れがある • 事業者が変わらないため、再委託先等が固定化する恐れがある
指定管理	<ul style="list-style-type: none"> • 公募選定を行うため、価格競争によるコスト縮減が期待できる • 民間事業者独自のサービスが期待できる • 地域別に管理を委託させることができるため、小規模事業者の参画も期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> • 公募しても応募事業者が少なく、期待するほど競争による効果が得られない傾向がある • 応募がない場合、公営住宅の安定した管理体制が確保できない恐れがある • 事業者の交代の際に事務の停滞が生じる恐れがある • 権限行為を自治体が行う必要があるため、管理代行と比べて自治体側の業務量が増加する

指定管理と管理代行の比較

指定管理者制度を活用する場合、募集計画の策定や明け渡し請求業務など県が担うべき業務が生じる。管理代行制度と指定管理者制度は、ほぼ同額であるが、指定管理者制度の方が県直営事務が増えるため割高となる。
(単位:億円)

指定管理	指定管理者に委託する事務					県が直営で行う事務					合計
	施設	公募～審査		入居後		施設	公募～審査		入居後		58.9
	修繕など建物の維持管理	募集事務	受付・審査	入居者管理	収納	駐車場管理	募集計画策定	決定	収入調査	滞納整理	
管理代行	管理代行者に委任する事務										合計
	施設	公募～審査		入居後		施設	公募～審査		入居後		58.3
	修繕など建物の維持管理	募集事務	受付・審査	入居者管理	収納	駐車場管理	募集計画策定	決定	収入調査	滞納整理	

<試算の前提条件>

- 指定管理者に委託した場合の委託料は、他自治体の指定管理者委託料を参考にし、団地数や住戸数等を埼玉県の場合に置き換えて試算しています。
- 修繕など建物の維持管理費用は、指定管理も管理代行もどちらでも同額とみなしています。
(※ ただし、指定管理者による場合、民間発注につき費用が抑えられる可能性があります。)
- 管理代行の委託料は、令和6年度予算をベースとしています。

埼玉県住宅供給公社と他県指定管理者のサービス比較

分類	他県の指定管理者	埼玉県住宅供給公社（埼玉県）
高齢者の 孤立化対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者見守りサービス（安否確認） 75歳以上の単身者（希望者）、3か月に一回 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安否確認 70歳以上の単身者（希望者）、原則毎月一回 ・ 合鍵預け先の登録 70歳以上単身者（希望者）
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 救急カード配布 75歳以上の単身者（希望者） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 見守りサポーター制度 新聞配達業者等を登録、異常発見時に公社に連絡 ・ IoT電球の配布 70歳以上の単身者（希望者）
交流機会 の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認知症講習会 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災セミナー
外国人対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住まい方説明会 外国人入居者、年一回 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多言語通話サービス 多言語センターが電話や窓口で介在・7言語対応、随時
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 野菜の即売り会（マルシェ） 地元の生産者と連携、年一回 ・ 受付時間の延長 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地内移動販売サービス 買い物弱者支援 県が民間事業者の計画を承認し、公社が実施 (毎週月・木など)

令和8年度以降の県営住宅管理方法(案)

(1)公営住宅

埼玉県住宅供給公社による管理代行を行う

<理由>

- 指定管理とした場合に、競争によるコスト縮減やサービス向上等があまり見込めない
- 住宅供給公社のサービス内容が他県の指定管理以上の水準にあり、これをさらに向上させる方がよりよい住民サービスにつながると思われる

(2)公営住宅以外の県営住宅*(特別県営住宅、特定公共賃貸住宅)

公営住宅の管理代行者である埼玉県住宅供給公社を随意指定し、指定管理を行う

<理由>

- 対象住宅は1団地を除き全てが公営住宅に併設されており、別の管理者を入れるのは合理的でない
- 独立型の1団地も32戸と小規模であり、別の者を公募しても応募が見込めない