

# 埼玉県特別県営住宅指定管理者候補者の選定結果について

埼玉県都市整備部住宅課

埼玉県特別県営住宅の指定管理者について、埼玉県議会12月定例会の議決を経て指定しましたので、公表します。

## 1 埼玉県特別県営住宅指定管理者について

指定管理者：埼玉県住宅供給公社

埼玉県さいたま市浦和区仲町3丁目12番10号

理事長 石川幸彦

## 2 指定の期間について

令和3年4月1日から令和8年3月31日まで（5年間）

（シラコバト住宅、鴻巣登戸住宅、与野上落合住宅、春日部内牧住宅及び大宮砂住宅）

## 3 指定管理者候補者の選定理由（随意指定）について

令和2年度、埼玉県住宅供給公社は、公営住宅法の管理代行制度などにより、県内公営住宅38,928戸（全体の約88%）の管理を受託している。

公営住宅法の管理代行制度は、管理主体が異なる公営住宅等を一体的に管理し、公営住宅管理の一層の効率化を図るとともに、地域の実情に応じたきめ細やかな入居者の募集・決定などを一体的に行うことにより入居者へのサービスを図るものである。

県内公営住宅とともに、特別県営住宅を管理することで、一体的な管理やスケールメリットによる一層の効率化が図られる。

## 4 事業計画について

### （1）管理執行体制

#### ① 配置

特別県営住宅の役割及び県下全域の特別県営住宅の立地を踏まえ、本社、支所の県内サービスネットワークにより、約2万8千戸の県営住宅等の管理及び入居者へのサービスに対応できる体制をとる。

（組織：1部3課4支所 県営住宅等の管理執行：96人 令和3年度予定）

#### ② 職員研修等計画

指定管理業務の責任の重さを認識し、公平性・中立性のあるサービスを提供するとともに、入居者及び住宅供給公社利用者の満足度向上を図るため、職員に対して下記の研修を実施する。

ア 内部教育・研修

(ア) コンプライアンス研修

(イ) 業務研修

新人研修、修繕負担区分、入居資格審査、諸申請、行政財産使用事務手続、工事費執行、明渡検査、福祉関係、駐車場管理事務、収納関係、地区割担当職員研修

(ウ) 接遇・クレーム対応研修

イ 外部研修

ウ 資格取得のための費用助成及び公社の人的資源を活用した対応

(2) 入居者サービス向上策の着実な実施

特別県営住宅入居者に対して、安心・安全・迅速・丁寧・親身に暮らせるための対応などが求められている。これらを実施するためには、常に、関係者から寄せられる意見等に対し、真摯に耳を傾け、改善を続けていく。具体的には、以下の方策を確実に実施していく。

① ライフラインに係る24時間体制の確立

② 高齢者世帯等に対する安否確認等の実施

③ 団地自治会との連携

ア 少子高齢化社会への対応

イ 安全・安心への対応

ウ 地域に密着した、自治会・近隣入居者間の共助による見守りへの支援

エ 共益費の負担軽減のサポート

④ 職員の意識改革と接客サービスの向上

ア 電話、窓口対応

イ 業務改善のための提案制度

(3) 利用者等のニーズに対応した指定管理業務の展開

特別県営住宅応募者や特別県営住宅入居者等のニーズ及び社会経済情勢等変化を背景とする様々な要請に対応した業務の展開として、以下の方策を確実に実施していく。

① 入居管理業務のきめ細やかな対応

ア 高齢者の見守り活動として、孤立死を防止するため、単身高齢者に対する電話による定期的な安否確認や万が一の場合、部屋にすぐ入れるよう合鍵の預け先を埼玉県住宅供給公社に登録してもらう取り組みを進める。

イ 地域で支え合う共助の取り組みとして、新聞事業者などが団地を訪問し、入居者の異変に気付いた場合、埼玉県住宅供給公社に通報してもらう見守りサポーター制度を推進していく。

ウ 子育て世帯向け住宅に入居した若い世帯に自治会活動への参加を支援するなど、高齢者が暮らす団地の活性化に取り組む。

エ 入居希望がなく空き家になってしまう住宅について、地域性・利用者のニーズを分析し、空き家解消に向けた提案を行っていく。

オ 東日本大震災入居者に対し、県の方針に基づき適正に対応するとともに、被災者のニーズを聞き取り、公営住宅等への住み替え支援を行っていく。

#### (4) ホームページやSNSを活用した取組

埼玉県住宅供給公社ホームページやSNSを活用し、募集する住戸内の写真の公開、手続案内など視覚的に理解しやすいよう工夫を凝らし、より正確かつ分かりやすい住宅情報を発信していく。

#### (5) 収納管理業務の適正実施

家賃の収納は、口座振替・納入通知書・現金のいずれかにより収納している。収納状況は、住宅総合管理システムにより家賃収納状況を定期的に確認把握し、適正な管理を行っていく。

##### ① 収納及び滞納整理体制

家賃等の滞納整理に従事する指定出納員を本社各支所に、地区割担当職員を各支所に配置し、毎年度当初に策定する「滞納実施方針」に基づき、滞納者への適切な指導、収納特別対策等を実施する。また、口座振替による家賃納付、生活保護の代理納付を推進するとともに、収納マニュアルや効果的な事例の共有化により、職員のスキルの標準化を図り、高い収納水準を維持し、県の歳入確保に努める。

##### ② 滞納者への適切な対応

家賃の滞納者に対しては、早期対応が肝心であり、本社コールセンター職員による架電、地区割担当職員による電話・文書・訪問・面談等による催告及び連帯保証人に対して納入協力依頼を行う。対応に当たっては、滞納者の状況を調査・分析した上で、状況に応じた納入指導、家賃減免申請の相談対応を行う。

##### ③ 収入超過・高額所得者への適切な対応

入居者から提出された収入申告書を受理し、毎年度の収入認定を適切に実施する。なお、収入超過者（高額所得者）認定されたものに対しては、収入超過者の世帯状況等を把握し、状況に合わせた面談指導の強化や具体的な物件案内などにより、明け渡しの促進に努める。

#### (6) 危機管理に対する基本方針

地震、台風等の災害や事故、事件など発生した場合の対応は、埼玉県住宅供給公社の「リスク管理マニュアル」、「BCP（地震編）」及び「災害対策本部要綱」等の規定並びに県の「業務継続計画」や「災害対策要領（県営住宅管理編）」等に基づき、県と連携し適切に対応し、入居者の安心・安全を確保する。また、事業の継続を確保すべく、令和元年東日本台風を教訓に、甚大な被害をもたらす大型災害を想定し、防災ポータルやICTツール等を活用した災害対応の図上訓

練を実施するなど災害体制の強化に努め、柔軟かつ機動的な組織運営を図っていく。なお、災害ごとにBCPなどを検証し、改定に努め、実効性を高めていく。

① 災害・事故等の防止対応

ア 巡回点検及び建築基準法第12条点検の実施

入居者が安心して暮らせるよう住宅の建物及び敷地の巡回点検等を通じて保全・管理するとともに、エレベータ、給水施設、浄化槽遊具等の設備の保守点検業務を実施する。また、建築基準法第12条に基づく、建築及び設備の定期点検を適切に実施する。

イ 防火、防災関係業務の実施

防火管理者を選任し、必要な業務を適切に行い、消防設備の保守点検を適切に実施するとともに、入居者の防火・防災意識の高揚を図るため、自治会の防火・防災訓練の実施を指導・支援する。

ウ 自治会の行う防災防犯活動への協力と注意喚起等の実施

防災対策については、所轄消防署の指導の下に自治会が行う消防防災訓練に協力する。また、回覧文書等を通じ、日頃の防災、防犯について、入居者への注意を喚起する。

5 施設について

施設名	特別県営住宅
設置年月	昭和42年8月
所在地	上尾市上334 ほか4か所
設置目的	1 昭和42年に県が単独で建設した国体選手村を有効活用して、県営住宅よりやや高い所得の者に賃貸する。 2～5 特定公共賃貸住宅を廃止した後、県営住宅に準ずる低所得者向け住宅として賃貸する。
施設概要	1 シラコバト住宅 住戸：810戸（34棟） 構造：鉄筋コンクリート造 敷地面積：65,083.71㎡ 建物面積：40,094.14㎡ 2 鴻巣登戸住宅（県営住宅に併設） 住戸：14戸 転用開始年月：平成31年1月 3 与野上落合住宅（県営住宅に併設） 住戸：5戸 転用開始年月：平成31年1月 4 春日部内牧住宅（県営住宅に併設） 住戸：1戸 転用開始年月：平成31年1月 5 大宮砂住宅（県営住宅に併設） 住戸：18戸 転用開始年月：平成31年1月
主な施設	1 シラコバト住宅 住戸棟、駐車場、集会所 2～5 鴻巣登戸住宅、与野上落合住宅、春日部内牧住宅、大宮砂住宅 住戸棟、駐車場