

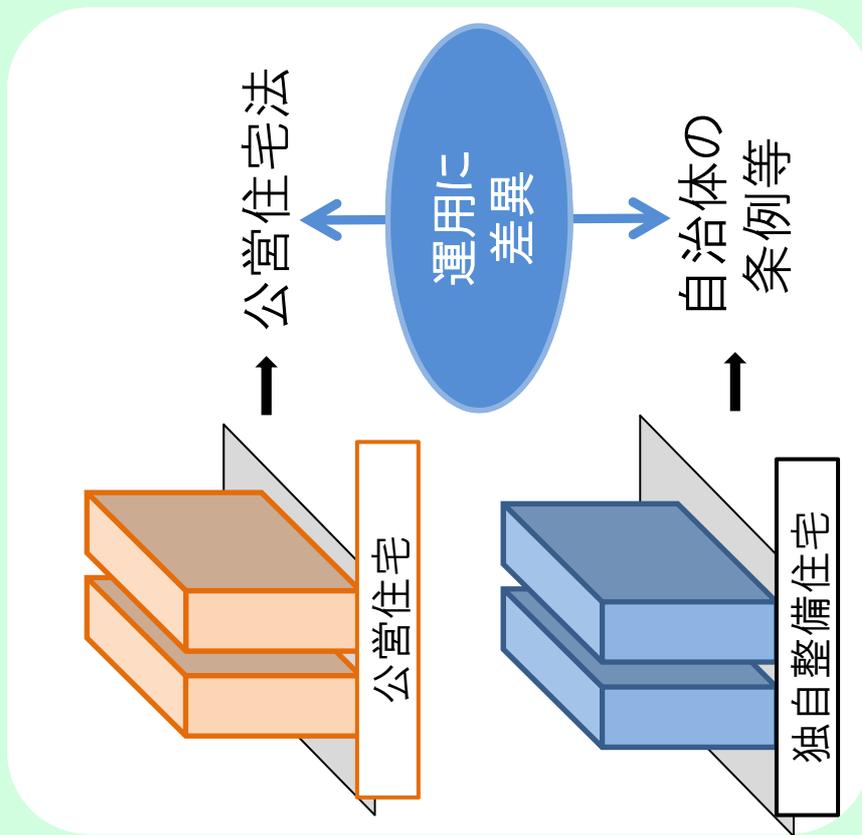
提案地方公共団体 提出資料

通番	ヒアリング事項	提出団体	ページ
32	地方公共団体が独自に整備した住宅の公営住宅への転用を可能とする規制緩和	埼玉県	1～20

県が独自に整備した住宅の「公営住宅」への転用

課題

- ▶ 自治体が独自に整備した住宅は、公営住宅法に基づく住宅ではないことから、公営住宅と同じ運用をすることができず公営住宅との差異が生じている。



- ▶ 現行法では公的賃貸住宅を含め公共施設を公営住宅に用途変更することができない。
⇒ 運用上、公営住宅と同一の取扱いとすることは不可。
- ▶ 具体的には以下の点について差異が生じている。
 - (1) 自ら収入調査を行い、収入申告の真偽を確認する権限の適用
 - (2) 高額所得者への明渡請求の適用
建替えによる明渡し請求(住宅の老朽化による建替事業の施行要件の緩和の適用等)
 - (3) 認知症患者等に係る職権による家賃決定
 - (4) 公営住宅法と同様の管理代行制度の適用
 - (5) 収入調査に係るマイナンバー活用の適用
 - (6) 家賃負担に係る国庫補助の適用(交付税措置)

県が独自に整備した住宅の「公営住宅」への転用

課題の具体的な内容

取扱いの具体的な差異

	公営住宅法の公営住宅	独自整備の住宅
収入調査	入居者等に対し収入状況の報告を求め <u>ることができる</u>	収入状況の報告を求め規定が存在しないため、入居者および関係各機関への収入状況の報告の請求権限がない
明渡し請求	高額所得者への明渡し請求、建替えに伴う明渡し請求等が <u>可能</u>	借地借家法に基づく一般的な賃貸契約上の追い出し以外の明渡し請求は <u>不可能</u>
認知症患者等の家賃決定	収入調査により職権で家賃決定ができる	収入調査ができないため、 <u>職権で家賃決定ができない</u>
住宅の管理方法	管理代行制度	指定管理制度 【委任できない主な事項】 ・入居者の募集団地、住戸の選定 ・入居者の承認 ・不正入居者等に対する明渡し請求
マイナンバー制度の活用	収入の調査および認定、資格要件の確認等にマイナンバーを <u>活用できる</u>	マイナンバーを <u>活用できない</u>
家賃負担に係る国庫補助（交付税措置）	制度あり	制度なし

提案の方向性

- 「収入調査」や「管理代行制度の活用」、「マイナンバー制度の活用」など、公営住宅法を直接の根拠とできないことによる対応の差を改善することで入居者管理の業務改善が可能となる。

県が独自に整備した住宅の「公営住宅」への転用

■ 埼玉県の現状1

独自整備住宅の概要

[名称] 特別県営上尾シラコバト住宅

規模	34棟 計810戸
所在地	埼玉県上尾市
家賃	33,100円～37,200円 (中堅所得者層向け住宅)
床面積・間取	35.9㎡～48.18㎡(2K・3K)
建築年度	昭和42年度～昭和43年度



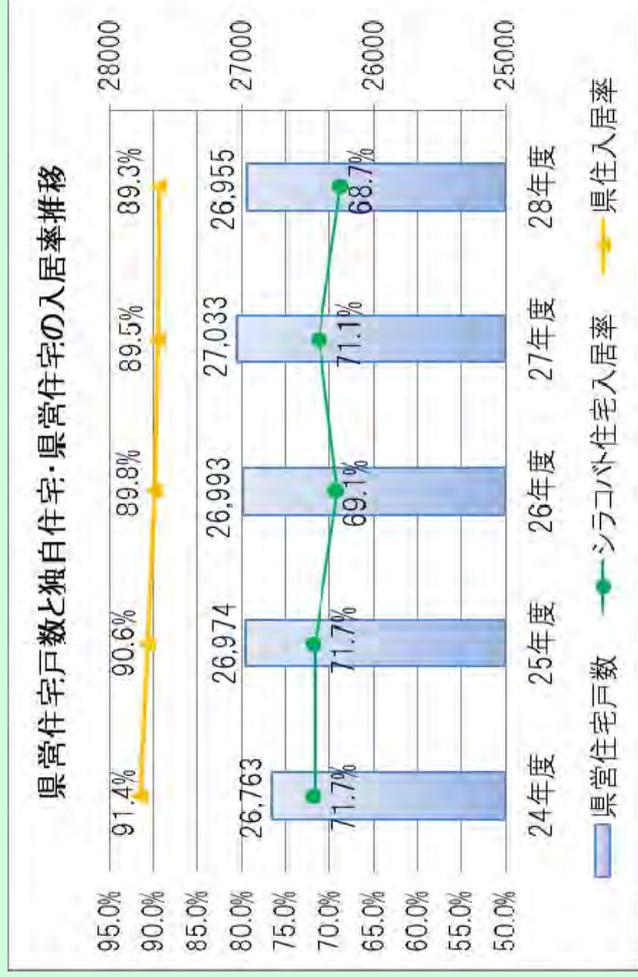
上尾シラコバト住宅外観

- 昭和42年に国体選手村の選手宿舎として県が独自に整備し、現在は中堅所得者向け住宅として活用している。
- 空き住戸を目的外使用し以下の事業を展開している。
 - (1) 近隣の大学の学生を受け入れるルームシェア住戸 10戸
 - (2) 入居者同士の交流を目的とした民間事業者によるリーススペース事業 1戸

県が独自に整備した住宅の「公営住宅」への転用

■ 埼玉県の現状2

直近5年間の利用率推移



直近5年間の空き住戸推移

年度	管理戸数	シラコバト住宅 空き住戸数	入居率
平成24年	810戸	229戸	71.7%
平成25年		229戸	71.7%
平成26年		250戸	69.1%
平成27年		234戸	71.1%
平成28年		253戸	68.7%

※各年度3月末時点

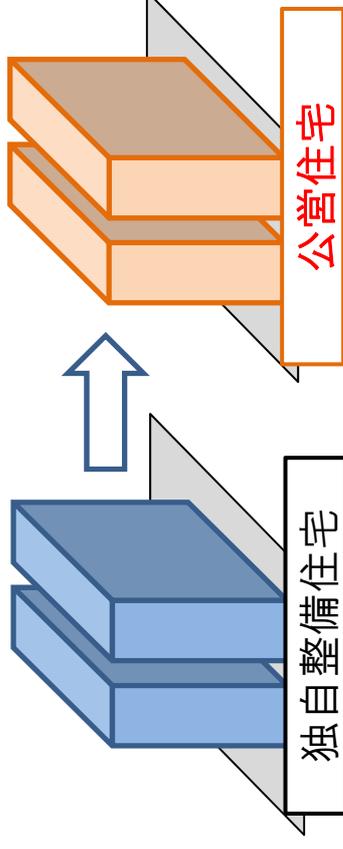
- 公営住宅(本来階層)の数はこの5年現状維持であり、建替えではない新たな新規団地の建設はない。なお入居率は90%前後で推移している。
- 独自整備住宅(シラコバト住宅)の入居率は70%程度で、年平均で240戸の空き住戸が生じており活用されていない。

県が独自に整備した住宅の「公営住宅」への転用

提 案 内 容

- ▶ 独自に整備した住宅に公営住宅法を適用し、法に基づき公営住宅として運用。
- ▶ 公営住宅との差異のない制度運営を可能にする。

公営住宅法の適用を受け公営住宅へ



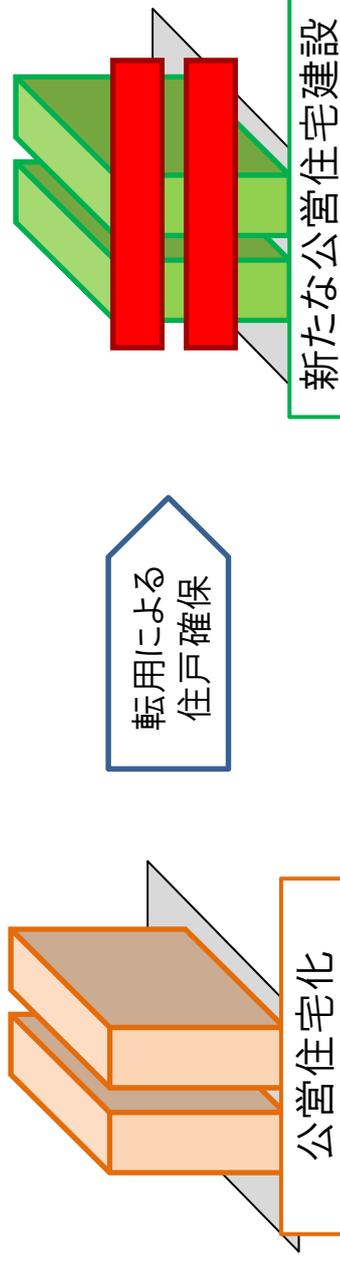
効 果

- ▶ 「収入調査」、「明渡し請求」、「マイナンバーの活用」など、公営住宅と同様の取扱いを行うことが可能。
- ▶ 住宅の管理にあたり管理代行制度への一本化による事務負担が軽減。

県が独自に整備した住宅の「公営住宅」への転用

公営住宅化されることによる付随効果

- 効果的な公有財産の活用を推進するため、空き住戸のある独自整備住宅を用いて公営住宅に転用することは、新たな公営住宅の整備を抑制することにつながる。



- 高入居率である県営住宅の入居率を解消するため、空き住戸のストックを活用することで、住民に対しより公平な行政サービスを提供できる。

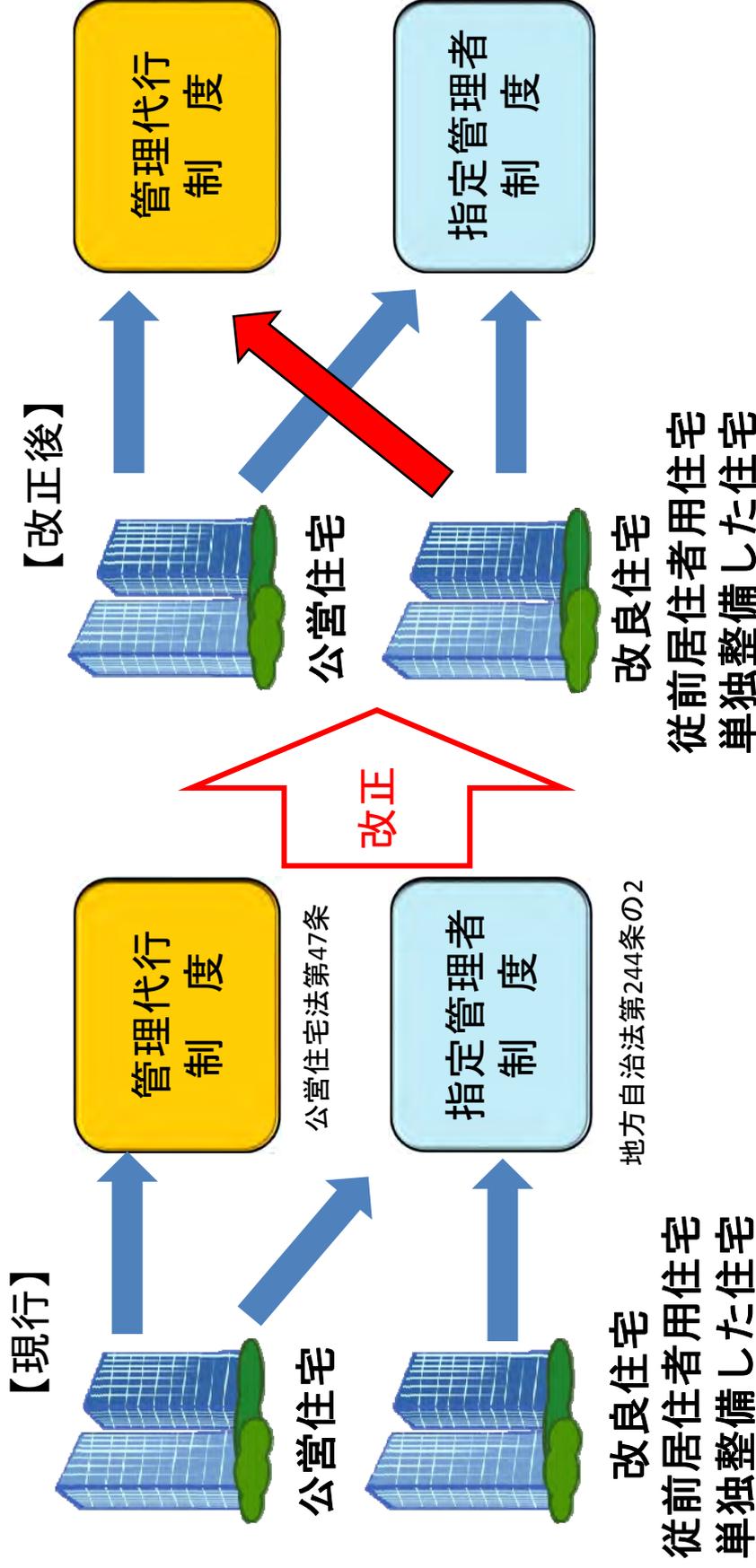


管理代行制度の適用範囲拡充 に関する地方分権提案資料

平成29年7月18日

静岡県掛川市・袋井市

提案の概要



公営住宅法第47条に規定されている「管理代行制度」の適用範囲について、
公営住宅又は共同施設に限定されているものを、改良住宅や従前居住者用住宅、単独住宅へも適用させられるために必要な措置を講じること

掛川市・袋井市が保有する公的賃貸住宅の管理状況

平成29年6月1日現在

事業主体	住宅種別	団地数 戸数	建設 年度	管理体制	
				～平成28年度	平成29年度
掛川市	公営住宅	13団地454戸	S47～	直営管理 (2.5人工)	管理代行（県公社）
	再開発住宅	1団地 42戸	S55		指定管理（県公社）
	住環境整備モデル住宅	1団地 32戸	H1		
袋井市	公営住宅	7団地204戸	S33～ H11	直営管理 (1.5人工)	管理代行（県公社）
	再開発住宅	2団地 38戸	S55・57		指定管理予定
	改良住宅	3団地 25戸	S48～ S54		

- ※1 管理業務の人工は、正規職員1人工、非常勤職員0.5人工で算出
- ※2 県公社 = 静岡県住宅供給公社
- ※3 袋井市の再開発住宅、改良住宅はH29.10.1から指定管理開始予定

公営住宅以外の住宅へ管理代行制度が適用できないこと による問題点

1 委託可能な業務が管理代行と比較して制限される

管理代行者と指定管理者による権限の違い

項 目	権限の行使		備 考
	管理代行	指定管理	
入居者の決定・入居承継や同居の許可 模様替や用途変更の許可	○	×	
修繕対応・共用設備の点検 苦情対応	○	○	

- どちらも条例改正は必要である（公営住宅法第48条、地方自治法第244条の2第3項・第4項）
- 管理代行者の選定は、議会の議決を要さないが、指定管理者の指定は、議会の議決事項（地方自治法第244条の2第3項）



【実務上の問題点】

その1 権限の違いによるもの

- ・〇〇団地（公営住宅）の入居相談は県公社、□□団地（再開発住宅）の入居相談は民間業者
- ・〇〇団地（公営住宅）の異動届提出先は県公社、□□団地（再開発住宅）の異動届提出先は民間業者

その2 委託手法の差異によるもの

- ・管理代行者と指定管理者が異なる可能性
- ・管理代行者＝指定管理者だが、委託時期がずれる可能性



入居者がわかりにくくだけでなく、事業主体側が誤った相談先を伝える等のヒューマンエラーの発生温床になる危険性がある。

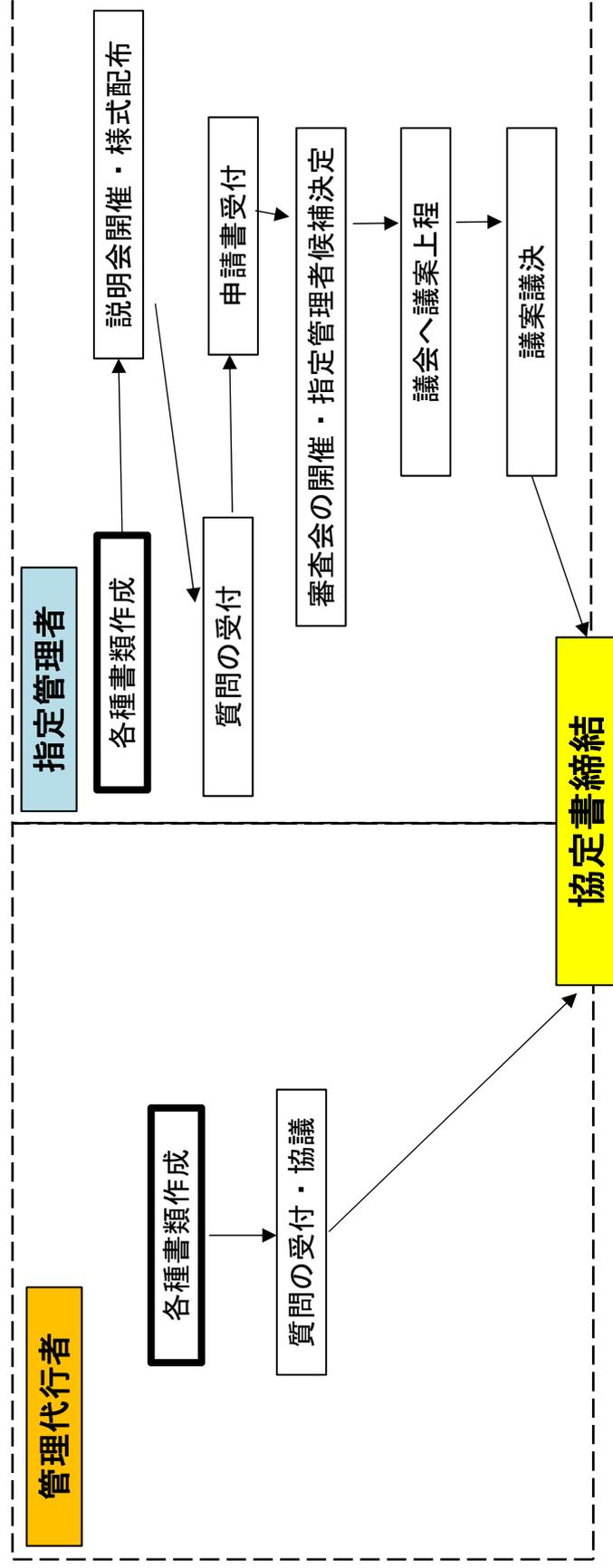
同一敷地に公営住宅・再開発住宅等があると、棟ごとに管理者が異なる。苦情等の問合せ先が異なるため、入居者が混乱し、苦情の原因になるだけでなく、団地内の管理範囲や責任の所在があいまいになり、有事の際に対応の支障になる恐れがある。

2 二重業務による事務量の増加

(1) 住宅管理業務の外部委託に、作成が必要な書類は？

- ① 管理業務仕様書
- ② 支払計画書
- ③ 個人情報取扱仕様書
- ④ 情報セキュリティ仕様書
- ⑤ 募集要項（指定管理は必須）
- ⑥ 様式集（指定管理は必須）

(2) 管理代行者と指定管理者の選定フロー



書類を管理代行分・指定管理分の2種類作成しなければならぬ。
指定管理者指定は管理代行に比べて手間が多く、時間もかかる。

制度改正による効果

1 ワンストップサービスによる入居者等の利便性向上と委託費の削減効果

(1) 入居者の特異性に対応した多様なサービスを享受できる。

- ・高齢者見守りサービス
- ・訪問者の緊急連絡先の設置
- ・24時間緊急修繕対応
- ・交通安全、防犯等をはじめとするカルチャータラー講習会の開催
- ・生鮮食品等の移動販売業者との業務提携による移動スパーの巡回

(2) 金銭を除く全てのサービスや手続を管理代行者で処理できる。

- ①入居者の募集～資格審査・入居者決定
- ②退去手続・立会検査
- ③共同施設等の保守・維持管理
- ④各種修繕業務
- ⑤苦情対応・現地調査
- ⑥車庫証明等の発行

(3) 広域的な外部委託の実施により委託費用が減となることにより行政側の財政面で今後有利になることが期待される。

(4) 入居希望者が必要としている住宅を、立地や間取等多様な選択肢からワンストップで選択できる。

住民の利便性向上に繋がる

2 公営住宅等ストックの充実と広域的な住宅セーフティネットの構築

浮いた人工で実施している業務

掛川市：公営住宅管理状況の見える化とストック再編計画の取組を、住生活基本計画策定に反映

袋井市：住生活基本計画策定による市内全域の住宅のあり方検討



全国的な課題である老朽化した公営住宅ストックの更新・再編・統廃合等の整備が促進され、ストックの充実が期待される（公共施設マネジメントともリンク）



用途廃止
非現地建替



例：老朽化した簡二（2団地100戸）をRC造（1団地100戸）へ非現地建替、既存団地は用途廃止

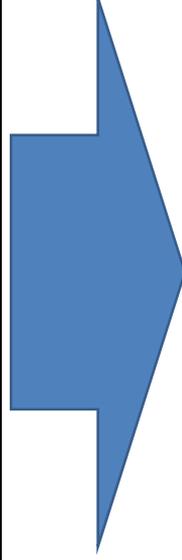
3 自治体・管理代行者双方の事務量の大幅な削減効果

自治体側

作成書類の半減 議会対応の省略 指定手続の皆減

代行者側

作成書類の半減 指定手続の皆減



管理代行制度への一本化が可能になることで、事務手続が簡素化され事務処理コストが大幅に削減できるとともに、管理業務に追われている自治体が業務を外部委託する動きの大きな支援になる。

**外部委託により、公営住宅施策
の新たな事業展開が促進される**

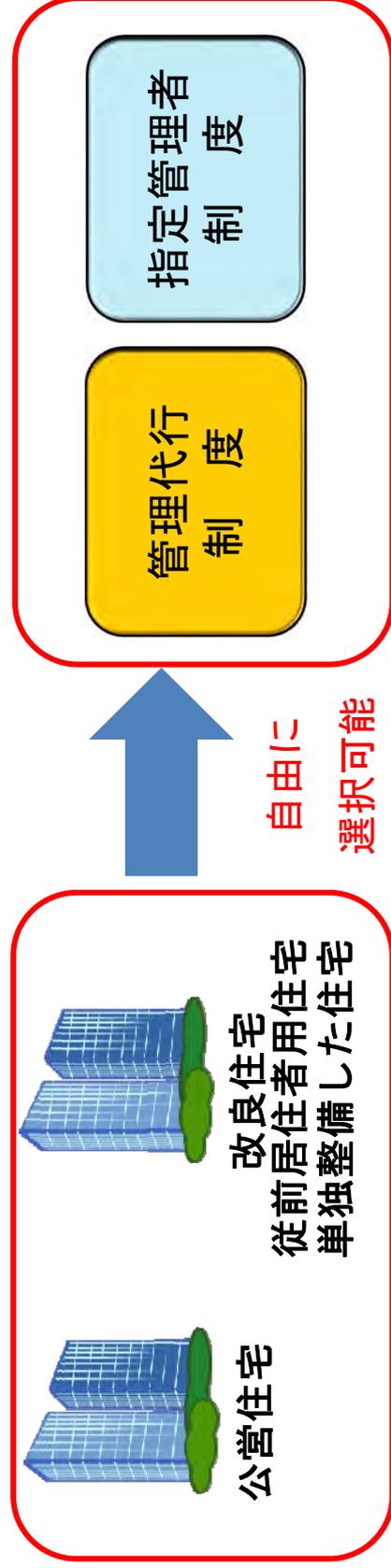
本提案のまとめ

提案の実現により・・・

1 ワンストップサービスによる入居者等の利便性向上と委託費削減効果

2 公営住宅等ストックの充実と広域的な住宅セーフティネットの構築

3 自治体・管理代行者双方の事務量の大幅な削減効果



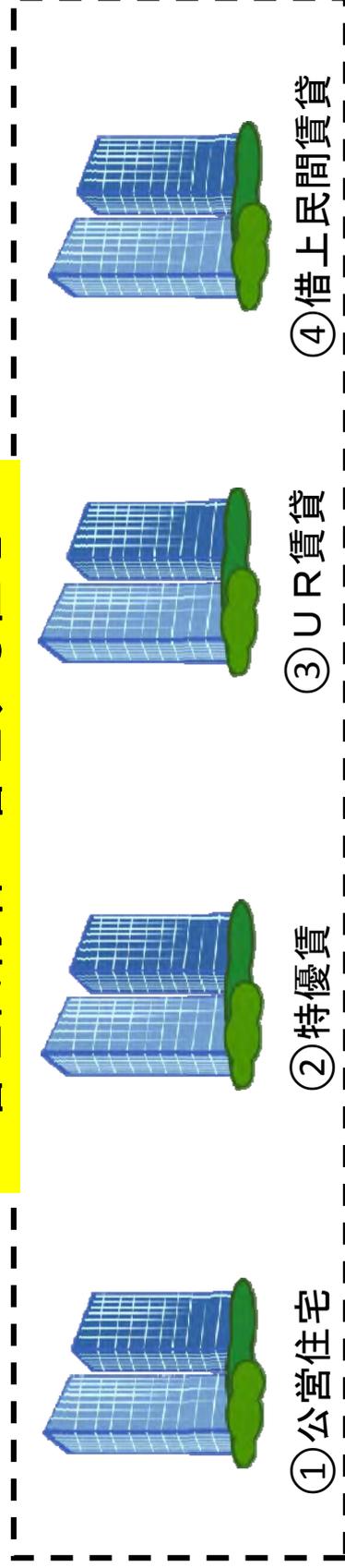
自治体管理の公的住宅

住宅管理業務外部委託制度

(参考)

立地や間取等多様な選択肢からワンストップで選択できるとは？ (図示)

管理代行者が管理する住宅



- 例 1 : 公営住宅入居世帯が収入超過者になったとき . . . ①から③へ異動
- 例 2 : 借上民間賃貸入居世帯が高齢世帯になったとき . . . ④から②へ異動
- 例 3 : UR賃貸住宅入居世帯が定年退職し、より低廉な家賃の賃貸住宅を希望したとき . . . ③から②・①へ異動
- 例 4 : ④に住んでいるが家賃の支払が厳しくなくなったが交通手段に限りがあるとき . . . 好立地の他住宅へ異動

相談窓口が管理代行者に一本化されるため、ワンストップで多様な住宅の中から住宅を選択できる

※特優賃：特定優良賃貸住宅のこと。
UR賃貸：UR都市機構が管理する賃貸住宅のこと。

従前居住者用賃貸住宅等管理要領と公営住宅法の比較

○資料の趣旨

- ・管理代行制度でも外部委託の対象外である、家賃決定部分以外を比較し、管理代行制度拡充時に生じる影響の有無等について検討する材料として作成した。

○比較項目

- (1) 敷金の徴収及び運用に関すること
- (2) 家賃等以外の金品徴収の禁止に関すること
- (3) 修繕の義務に関すること
- (4) 住宅の保管義務に関すること

1-1 要領（第6：敷金）

- 1 管理主体は、従前居住者用賃貸住宅の入居者から3月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる。
- 2 管理主体は、前項の規定により敷金を徴収した場合には、その経理を明確にするとともに、その運用に係る利益金がある場合においては、当該利益金を児童遊園、集会所等の地区施設の建設、植栽その他の環境の整備に要する費用に充てる等従前居住者用賃貸住宅の入居者の共同の利用のために使用するよう努めなければならない。

1-2 公営住宅法第18条

- 1 事業主体は、公営住宅の入居者から3月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる。
- 3 事業主体は、第1項の規程により徴収した敷金の運用に係る利益金がある場合においては、当該利益金を共同施設の整備に要する費用に充てる等公営住宅の入居者の共同の利便のために使用するよう努めなければならない。

2-1 要領（第7：家賃等以外の金品徴収の禁止）

管理主体は、従前居住者用賃貸住宅の使用に関し、その入居者から家賃、敷金、割増賃料及び共同施設の維持運営に要する費用を除くほか、保証金、権利金、その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課してはならない。

2-2 公営住宅法第20条

事業主体は、公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することはできない。

3-1 要領（第8：修繕の義務）

管理主体は、従前居住者用賃貸住宅について修繕（破損ガラスの取替え、畳表の取替え、ふすまの張替え等の軽微な修繕及び給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕を除く。）する必要があるときは、遅滞なく修繕しなければならない。ただし、入居者の責に帰すべき事由によって修繕する必要があるときはこの限りでない。

3-2 公営住宅法第21条及び公営住宅法施行規則第9条

事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他の国土交通省令で定める附帯施設にについて修繕する必要があるときは、遅滞なく修繕しなければならない。ただし、入居者の責めに帰すべき事由によって修繕する必要があるときは、この限りでない。

法第21条に規定する国土交通省令で定める附帯施設は、事業主体が管理する給水施設、排水施設（汚物処理槽を含む。）、電気施設、ガス施設、消火施設、共同塵かい処理施設及び道とする。ただし、給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕を除く。

4-1 要領第9（従前居住者用賃貸住宅の保管）

- 1 管理主体は、従前居住者用賃貸住宅の一部を一時的に他の者に転貸する行為を認めてはならない。
- 2 管理主体は、従前居住者用賃貸住宅の一部を他の用途に転用する行為を認めてはならない。ただし、やむを得ない事情があると認める者の当該行為については、従前居住者用賃貸住宅の機能を損ない、又は原状回復を困難にするおそれの範囲で承認することができる。
- 3 管理主体は、従前居住者用賃貸住宅の入居者がその住宅を模様替えし、又は増築する行為を認めてはならない。ただし、やむを得ない事情があると認める者の当該行為については、近傍の住宅等の機能及び周辺環境を損なわない範囲で承認することができる。

4-2 公営住宅法第27条第2項～第4項

- 2 公営住宅の入居者は、当該公営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。
- 3 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の用途を変更してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、他の用途に併用することができる。
- 4 公営住宅の入居者は、当該公営住宅を模様替し、又は増築してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、この限りでない。

提案関連法令

1 公営住宅法（公営住宅の定義・管理代行制度）

(1) 公営住宅の定義

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

二 公営住宅 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。

(2) 管理代行制度

第47条 次の各号に掲げる地方公共団体又は地方住宅供給公社は、当該各号に定める公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効果的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合においては、当該公共住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得て、その事業主体に代わって当該公営住宅又は共同施設の第3章の規定による管理（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。以下この条において同じ。）を行うことができる。

一 都道府県

当該都道府県の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設

二 市町村

当該市町村の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設

三 都道府県が設立した地方住宅供給公社

当該都道府県の区域内において都道府県又は市町村が管理する公営住宅又は共同施設

四 市町村が設立した地方住宅供給公社

当該市町村の区域内において市町村又は都道府県が管理する公営住宅又は共同施設

(3) 条例の定め の規定

第48条 事業主体は、この法律で定めるもののほか、公営住宅及び共同施設の管理について必要な事項を条例で定めなければならない。

2 地方自治法（指定管理者制度）

第244条の2 普通地方公共団体は、法律又はこれに基づく政令に特別の定めがあるものを除くほか、公の施設の設置及びその管理に関する事項は、条例でこれを定めなければならない。

2 普通地方公共団体は、条例で定める重要な公の施設のうち条例で定める特に重要なものについて、これを廃止し、又は条例で定める長期かつ独占的な利用をさせようとするときは、議会において出席議員の3分の2以上の者の同意を得なければならない。

3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であって当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第244条の4において「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。

4 前項の条例には、指定管理者の指定の手続、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。

5 指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。

6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。