

質問（企画提案書等に関する質問）に対する回答書

令和7年6月20日

プロポーザル参加業者 各位

貝塚市都市整備部建築住宅課
公共施設管理担当

委託業務名 広域連携による改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務包括委託における官民連携手法導入可能性調査業務

番号	質問内容	回答		
		泉大津市	貝塚市	高石市
1	貴市(町)において、公営住宅の維持管理業務に関して具体的にどのような課題がありますか。	・住宅使用料(家賃・共益費・駐車場使用料)の滞納者に対しての督促業務、徴収見込が無い場合の今後の対応方法 ・退去(入居者の死亡)後の残置物の整理、また残置物がある場合には、簡単に(私物を)処分ができないため、明渡し請求及び代執行等の事務手続きの負担 ・空室の有効活用(建築年数が古く、且つEVも無いことから、上層階での空室が多い) ※職員不足のため、料金徴収などの通常業務、入居者からの要望対応を優先しており、本来すべき上記の課題への対応が未着手である。	・老朽化に伴う設備関係の不具合 給排水管において宅内部分の改修が実施されておらず、铸铁管の状態のものもある。 ・深夜や休日の緊急呼出し対応 ・空店舗の活用方法 ・外国人対応(言語、文化) 近年、外国人の入居者が増加傾向にあり、様々な言語での対応が必要となっている。また、文化の違いもあり苦慮している。 ・相続放棄ケースにおける居居返還にかかる費用	本市の市営住宅については、今年度、古いもので築43年となる。大規模改修は、定期的に実施しているが、給水設備や個々の給湯器等の設備の修繕がおこってきていることから対応が必要となっておりますが、担当者に専門知識がない一般職による対応のため、対応に苦慮しているところである。 その他、消防点検やEV保守点検等の委託業務、消防訓練の実施、市営住宅入居者にかかる問題(苦情、入居者間トラブル、共用部の取扱いなど)や各種手続きなど、対応する担当者不足が課題となっている。
2	課題に対する市(町)としての将来的な望ましい姿や現時点で定められている方向性(長寿命化・大規模修繕・除却・売却・用途変更・再編など)はありますか。	・現時点<長寿命化計画の計画期間:2019～2028>では、特に課題等はないが、改定後の次期計画では、将来を見据えた人口減少等の社会情勢も踏まえ、管理戸(棟)数の検討及び、(建替、民間の借上げ住宅等)のあり方の検討は必要であると考えている。 ※大規模修繕(R7年度竣工予定)及び集約建替(R9竣工予定)事業を発注しており、計画期間内の事業は予定通り実施済となる予定である。	・ミクストコミュニティや地域の賑わいの創出を図る事を目的として、安全・安心の提供とホスピタリティが育まれる団地。 ・方向性については令和4年3月改定の長寿命化計画に記載のとおり。	本市の市営住宅については令和2年度から4年度に掛けて大規模改修を行ったところであるが、今後の長寿命化計画が整備されていないことから、早期に市営住宅の必要性や統廃合、更なる長寿命化策などを定めていく必要がある。 将来的には、管理面など広域で統一して管理できる体制が望ましいと考えている。
3	次のうち、公営住宅の維持管理に関して特に職員負担の大きい業務はどれですか。 1) 入退去に関する業務 2) 家賃及び駐車場使用料の徴収に関する業務 3) 入居者に係る連絡、相談、指導等に関する業務 4) 建物、設備、備品等の維持及び修繕に関する業務 5) その他(具体的にご教示ください。)	1)、2)、4) ※4)については、市営住宅(施設)の老朽化により、修繕が年々増加傾向にあり、予算の確保にも苦慮している。	管理 1) 営繕 4)	どの業務も負担は大きいですが、1)の業務に関しては、提出していただく書類も多く、やりとりも複数回、行わなければならない。また、入居の前段階の公募や抽選の業務も負担が大きい。2)の業務に関しては、毎月取り掛からなければならない業務であり、負担も大きい。また、1年に1回、家賃の見直しのための収入申告書の依頼、回収業務、家賃計算も負担が大きい。滞納者への督促業務もある。3)の業務に関しては、入居者間のいざこざを、こちらに持ち込み相談するといったことも多く、1件1件、時間がかかることも多く、案件によってはすぐに回答が出せないこともあり、顧問弁護士に相談の上、回答することもある。こちらも、業務の負担、また神経を使う業務である。4)の業務に関しては、修繕や取り換えの費用負担の問題、給湯器や換気扇などの計画修繕は、負担が大きくなっている。5)のその他業務に関しては、市営住宅はセーフティネットの性質もあるため、問題をお持ちの方の入居も少なくはない、その方の隣人間トラブルへの対応などは、基本的には民事のことになるが、慎重にならなければならないこともあり、負担が大きい。
4	官民連携手法を導入する場合、民間事業者特に期待することは何かありますか。	・指定管理者制度の導入を期待したい。 指定管理者制度の導入により、職員の負担軽減にもつながる。また入居者に対しても、維持修繕の早期対応など、サービスの向上につながることも期待できる。 ※指定管理者による業務内容:住宅使用料等の徴収、簡易な維持修繕業務、入居者からの要望対応等	・余剰地を使った市営住宅のイメージを覆すような取組み。 ・業務量の軽減(家賃徴収、滞納整理、修繕業務等) ・積極的な提案	維持管理について民間ノウハウによる維持管理、入居者対応、各種手続き対応などの業務を担ってもらうことを期待する。
5	公営住宅の維持管理・更新に関する広域連携の実現にあたって、課題であると認識されていることは何ですか。	・維持管理水準の統一化 各市町での市営住宅(入居者)に対しての維持管理水準が違うと思われるため ・広域連携による管理区域域によるサービスの低下 本市の市営住宅においても、1ヶ所あたりの管理戸数が小規模(約40～77戸/箇所)であり、且つ市内に点在している。そこに高石市から、岬町までの広域連携となると、入居者からの要望等に対する現地確認等にかかなりの時間を要することが考えられ、サービスの低下につながるのではないか懸念される	・契約方法(各市町との) ・修繕区分(自治体負担と入居者負担)の違い ・地元企業の参入方法	各市町における公営住宅に対する条件が違ってくるから、維持管理や更新にかかる条件等の統一や費用分担が公平に組み立てられるのが課題と考えている。

番号	質 問 内 容	回 答		
		泉 南 市	田 尻 町	岬 町
1	貴市(町)において、公営住宅の維持管理業務に関して具体的にどのような課題がありますか。	●現在、市営住宅建て替え事業が行われており、今後様々な課題が上がってくるが想定されます。 ・府営住宅に移転中の居住者に対するきめこまやかな対応 ・未入居となっている移転前の旧住宅棟の管理 ・新住宅棟完成後の対象者の移転手続き ・さらなる新築住宅棟建設の検討 ・移転前の旧住宅の除却計画検討 ・除却後の住宅跡地活用検討 ●耐震性を満たしているとはいえ昭和40年代に建てられた建物がほとんどであり、維持管理費が多額になってきています。	担当職員の不足、将来的な業務のノウハウの継承など。	予算の制約や人材不足により、適切な管理が行えないため、突発的な対応(修繕など)に迫られることが多くなっている。
2	課題に対する市(町)としての将来的な望ましい姿や現時点で定められている方向性(長寿命化・大規模修繕・除却・売却・用途変更・再編など)はありますか。	公共施設マネジメントにおける大きな方向性としては、公共施設等最適化推進基本計画(総合管理計画)の位置づけとして、「府市の連携により民間活用を含めた今後のあり方について検討する。」としています。また、個別施設計画の位置付けとしては、「長寿命化計画に基づく維持管理」、「建替え手法等検討」としています。 また、今後の予定としては 令和7年度 建て替え住宅棟建設工事 令和8年度 完成予定 完成後旧入居者移住以上です。	現時点では未定。	改良住宅については、R8年に長寿命化計画に基づく修繕工事が完了予定。将来的には指定管理制度の導入を検討している。
3	次のうち、公営住宅の維持管理に関して特に職員負担の大きい業務はどれですか。 1)入退去に関する業務 2)家賃及び駐車場使用料の徴収に関する業務 3)入居者に係る連絡、相談、指導等に関する業務 4)建物、設備、備品等の維持及び修繕に関する業務 5)その他(具体的に教えてください。)	3)入居者に係る連絡、相談、指導等に関する業務 に加え庁内外からの調査・照会・会議に対応する負担も大きいです。	2と3 家賃などの算定、徴収、滞納整理及び入居者の相談などが職員負担になっている	少ない人員で対応しているため、1)～4)のすべての業務において、職員の負担が大きい。
4	官民連携手法を導入する場合、民間事業者者に特に期待することは何かありますか。	スケールメリットを活かした職員の業務負担や財政支出の軽減、維持管理を含む施設サービス水準の一元化及び向上を期待します。	主に管理業務(家賃算定、徴収、滞納整理、修繕などの業務)	IT・AI等の導入により、煩雑な手続きのスピーディーな処理による住居者満足の向上
5	公営住宅の維持管理・更新に関する広域連携の実現にあたって、課題であると認識されていることは何ですか。	各市町において、公営住宅に係る諸事情が異なることから、事業スキームも各市町ごとに異なることが想定されます。例えば、対象業務にバラつき生じた場合、当然契約内容もそれぞれ異なることから、期待しているスケールメリットが生まれるのかどうか懸念します。また、事業スキームが多様化することにより、事業の参画要件の設定など公募条件の検討に苦慮する可能性があることも懸念します。	費用面と職員の派遣など。費用対効果が第一と考えます。また、職員の派遣(広域事務などを行う場合)の問題があり、これは費用対効果にも関わってくる考えます。	自治体ごとに住宅戸数や老朽化の度合いが異なるため、負担の割合などが偏らないか心配。