

令和7年度以降の市営住宅の管理方法について

1 現在の市営住宅管理

- 現在、本市の市営住宅（管理戸数32,592戸）は、公営住宅は管理代行制度[※]により、改良住宅等は指定管理者制度により、条件付公募で市住宅供給公社に管理を委託。
委託期間：平成31年4月1日から令和7年3月31日まで

【市営住宅管理戸数 32,592戸（令和6年4月1日現在）】

・公営住宅（27,663戸）・・・管理代行制度[※]

〔 指定管理業務に加え、法令で入居者の決定など行政権限の委譲が可能な
公営住宅法独自の制度。受託は地方公共団体又は公社に限定 〕

・改良住宅等（4,929戸）・・・指定管理者制度（管理代行制度の規定なし）

2 次期公募に向けた検討

- (1) 市営住宅は、これまで市公社が一体的に管理し適切に管理運営を行ってきたが、
○市政変革の取組みにおいて、条件付き公募の見直しを図る観点から、民間事業者への参入機会を新たに設けるべきではないか
○民間事業者が参入することで、これまで以上のサービス水準向上や更なる効率化が図れるのではないかと
という課題を認識
- (2) 民間事業者の参入の可能性について、他都市の取組みを調査するとともに、令和5年度にサウンディング調査を実施
- (3) 調査・検討結果を踏まえ、公営住宅、改良住宅等とともに、従来の公社を主体とする管理形態を基本としつつ、一部の区における一部の業務について、公社を含めた一般公募を試行的に導入し、検証を行う

3 令和7年度からの次期管理方法

- (1) 一般公募を行う対象業務及び対象区
業務内容：入居手続き、収入申告、各種申請など、区の市営住宅相談コーナーで実施している主に窓口業務及びふれあい巡回業務等
対象区：八幡東区（1,967戸）及び戸畑区（2,581戸） 計4,548戸
- (2) 公募する指定管理期間
条件付公募については、市政変革の取組みの中で指定期間を3年以内としていることから、令和7年4月1日から令和10年3月31日までの3年間
- (3) 今後の予定
令和6年 7月：一般公募開始
9月：有識者検討会（提案書審査）
12月：指定議案を市議会に提出

(4) 一般公募対象外の業務の管理方法

なお、募集業務など全市的に統一すべき業務や、計画・緊急修繕などサービスの質の維持を図る業務、一般公募対象区以外の窓口業務等については、引き続き、公営住宅については管理代行、改良住宅等は条件付公募により指定管理者として公社を受託対象

市営住宅の種類及び根拠規定

種類	公 営 住 宅	改 良 住 宅	そ の 他 住 宅
種類	公営住宅法に基づき建設及び買取り又は借上げをした住宅	住宅地区改良法第2条第6項に規定する住宅	公営住宅及び改良住宅以外の市営住宅
設 拠	公営住宅法	住宅地区改良法	小集落地区等改良事業(北方)、密集住宅市街地整備促進事業制度要綱など
適用関係	管理代行制度(公営住宅法第47条)	指定管理者制度(地方自治法第244条の2第3項)	
戸 数	27,663戸	4,929戸	
合 計	32,592戸(R6.4.1現在管理戸数)		

公募対象業務のイメージ (予定)

 現在の契約範囲 (市公社) 一部の区で一般公募する業務範囲

	業務内容 (■市で実施 □市または公社で実施 ○公社で実施 ●窓口業務に限り今回の一般公募対象)	管理代行制度	指定管理者制度
		公営住宅 (管理戸数: 27,663戸 85%)	改良住宅等 (管理戸数: 4,929戸 15%)
行政権限	<ul style="list-style-type: none"> ■ 家賃決定権、明渡訴訟提起 □ 入居者決定 (駐車場含む) □ 特定入居 (災害等) □ 同居承認 □ 高額所得者・不正入居者への明渡請求 など 	北九州市で実施	
事実行為	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">管理代行・指定管理いずれも可</div> <ul style="list-style-type: none"> ○ 募集 ● 入居手続き ● 収入申告 ● 各種申請等窓口業務 ● 退去手続き ● 駐車場利用・解約手続き ● ふれあい巡回業務 など ○ 事故対応 ○ 計画修繕 ○ 緊急修繕 ○ 維持保全 など 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: yellow;">法で定める管理代行業務 →市公社が実施</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: lightblue;">※委任できる法的根拠なし</div>
		<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; background-color: yellow;">条件付公募 →市公社を候補</div>	
		<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; background-color: yellow;">八幡東区・戸畑区の 一部業務について 公社を含め一般公募 (左記●の業務)</div>	