

市営住宅の指定管理者制度の導入について

1 市営住宅の現状

市営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃にて供給するために整備された住宅であり、本市における管理戸数は、現在1,074戸である。

また、新設借上型住宅として、恵央団地 PFI 建替事業を実施しており、令和8年1月より恵央団地7号棟(中層棟60戸)及び恵央団地A～E号棟(平屋5棟20戸)の計80戸を借り上げることとしている。

2 市営住宅管理における課題

市営住宅における入居者の高齢化や共働き世帯の増により、管理人業務(共益費の徴収・電灯の交換作業等)や草刈業務に対する負担が大きく、次の担い手がないとの相談を多く承っており、サービス形態の変化が求められております。

また、市営住宅の管理運営業務は、入居者の管理、入居者相談対応、入退去管理、使用料の徴収、施設の保守点検及び維持修繕、日常巡回等多岐にわたり、時代の変化に伴い日々寄せられるニーズも多様化してきており、今後、更なる管理運営体制の効率化及び市民サービスの向上などが課題となっている状況である。

3 民間活用の調査・検討

○令和6年5月に策定した「恵庭市公営住宅等長寿命化計画」において、市営住宅の維持管理等については、民間活力の導入を活用した公民連携の可能性について精査を行うこととしており、その課題を解決するため指定管理制度の導入について、昨年度より検討を行っている。

○指定管理者制度の導入検討に際して、令和6年度にサウンディング型市場調査を実施し、民間事業者に対し、市場性の有無やアイデア・ノウハウの把握、事業内容の整理等を実施している。

○サウンディング型市場調査では、6事業者からの意見等を聴取し、各事業者とも指定管理者制度による管理運営が「可能」であるとの対話結果から、実現性のある制度構築を進めることとした。

4 指定管理者制度の導入効果について

サウンディング型市場調査結果等から、下記のとおり市営住宅の指定管理者制度導入により期待する主な効果の検討を行った。

期待する効果	効果検討にあたっての水準
① 市民(入居者)サービスの向上	◎入居者に対するアンケート(R7 実施)より ・管理人を担う場合、負担を感じる割合 ⇒ 約85% ・草刈業務(業者発注含む)の負担を感じる割合 ⇒ 約76%

② 適切な施設の運営・維持管理	◎サウンディング型市場調査(R7.1～2 実施)の事業者対話より ・夜間休日受付対応の可能性 ⇒ <u>可能(全事業者)</u> ・見守りサービスの導入可能性 ⇒ <u>可能(全事業者)</u> ・地元事業者への優先的な活用 ⇒ <u>意向有(全事業者)</u> ・恵央 PFI 事業者との連携 ⇒ <u>可能(全事業者)</u> (指定管理者によるワンストップ窓口)
③ 管理経費の縮減 (費用対効果の検証)	現在、市で行っている事業に対する経費の費用対効果として、人件費を踏まえた現状経費約99,500千円/年に対して、指定管理制度を導入した場合の経費を試算して比較した結果 ⇒ <u>約3,300千円/年の縮減効果</u>
④ 業務の効率化	指定管理制度導入後、業務効率化に伴う ⇒ <u>市の担当部署の組織スリム化</u>

5 指定管理期間及び市民(入居者)サービス向上の概要

○指定管理を指定する期間(予定)・・・5年間

(公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則に基づき、サウンディング型市場調査による対話内容を踏まえ判断)

○導入により事業拡大を見込む事業・・・夜間休日対応、管理人・共益費管理業務(共益費の徴収・電灯など管理等)、敷地内除草業務、建築基準法に基づく定期点検 など

○住戸修繕戸数の拡大・・・応募倍率等ニーズの状況に照らし合わせながら、恵庭市住生活基本計画や恵庭市公営住宅等長寿命化計画との整合性を加味しつつ計画的な住戸修繕の実現を目指す

6 今後のスケジュール(案)

内 容	実 施 時 期
常任委員会説明(令和7年第2回定例会)	6月20日
条例改正案提出(令和7年第2回定例会最終日)	6月27日
市営住宅運営委員会	7月 中旬
指定管理者事業者審査委員会 第1回審査会	7月 中旬
指定管理者の公募	8月～ (予定)
指定管理者候補の審査	10月
指定管理者の指定(令和7年第4回定例会)	11月
指定管理者による運営開始	令和8年 4月 (予定)