

建設水道常任委員会会議記録（概要）

平成25年9月19日（木）

開 会（午前10時12分）

【議 事】

○特定事件「住宅・住環境について」

- ・市営住宅管理事務の管理代行について

福原委員長

傍聴者に本日の資料を配付してよいか（委員了承）

【概要説明】

小山街づくり

計画部長

所沢市営住宅は、現在797戸13団地、30棟です。市営住宅は公の施設のひとつですが、高齢者、障害者、母子世帯など社会的弱者を多数含む市民が生活の根拠を置くとともに、定期的に収入や家族状況等極めて高度な個人情報把握し、適正な管理を行うという特殊性を有する施設でもあります。公営住宅の管理代行制度は、入居者の募集、審査、決定から、同居者の入居承認など各種承認、明け渡し請求などに係る行為を含む一連の事務を一体的に代行させることができるものです。効果としては、効率的で迅速な事務処理によるサービスの向上が期待され、また市側においても市の事務や職員の削減といった行政改革につながると考えています。現在、協議、検討中のことも多いことから、本日は一般論の説明になることを御了承いただきたいと思います。

大館都市整備
担当参事

公営住宅は、高齢者、障害者、母子世帯等、いわゆる社会的弱者が多数入居しており、生活の根拠を置いています。また、次年度の家賃の決定等を行うにあたり、家族状況を含め、毎年収入申告をしてもらうため、かなり高度な個人情報扱う施設となっています。こうした特殊性を有する施設ですが、民間委託化の検討について重ね、管理代行制度での委託化によって、当然サービスの向上、事務の効率化につながると考えられます。そうしたことから、第5次所沢市総合計画前期基本計画、同実施計画、本市の民間委託化推進計画にも位置づけをし、平成26年度を実施目標として、管理代行先の埼玉県住宅供給公社と協議しています。そうしたことから、入居者には収入申告等の機会を捉え、移行に伴う混乱等が生じないように、事前周知、情報提供に努めているところです。今年度6月末にも、収入申告の関係書類を各入居者に送付した際に、管理代行に関するお知らせ等を同封したところです。

次に、資料に基づいて説明いたしますが、管理代行制度は平成17年の公営住宅法の一部改正により創設された制度です。実態的には地方住宅供給公社（以下「公社」）と考えられますが、地方公共団体または公社が、他の地方公共団体の管理する公営住宅または共同施設について、当該地方公共団体の同意を得て、管理の一部を代わることができるもので、指定管理制度で実施できる補助的行為や事実行為に加え、事業主体の市と管理代行者との取り決めによって、市に代わって権限の一部を行使できる制度です。公営住宅と書いてあるのは、公営住宅法に基づく市営住宅だけが管理

代行できるということで、所沢市で平成22年度に解体した引揚者住宅と
いったものについては管理代行を行うことはできません。他の市町村で
も、公営住宅法以外の規定に基づく住宅や一般の市有住宅がありますが、
管理代行ではなく指定管理を行っている市町村もあります。代行できる業
務ですが、入居の募集や決定、同居の承認、明渡請求等で、入居の申し込
みから退去に至るまでの一連の業務を行わせることができます。当然指定
管理でできる業務も含むことは可能です。また、指定管理制度との違いで
すが、平成16年3月31日付けの国土交通省住宅局長の通知により、指
定管理制度は入居の申し込みの受付や書類の審査等、行政判断の不要な機
械的な事務や事実行為、いわゆる施設の管理や清掃等に限られ、権限を行
使する行為はできないということになっています。そうしたことから、多
くの事務を市が行うことになるので、効率化の面から不十分となります。
管理代行であれば一連の業務を行わせることができ、サービスや事務の向
上も図ることができるということで、平成26年度を目標に公社と協議を
進めているところです。

【質 疑】

石本委員

この件に関しては、12月定例会に条例関係の議案を提出するのか。

大館都市整備

12月定例会に条例改正の議案を提出したいと考えています。

担当参事

石本委員 指定管理の議案の場合は、ガイドラインで9月定例会に提出すると決まっている。それは、以前、指定管理の議案が12月定例会で提出され、非常に不備があったのだが、否決すると4月に間に合わないということで、やむを得ず各会派が賛成し、以後、ガイドラインで9月定例会に提出することになった。12月定例会に条例改正の議案が提出され、否決された場合はどうなるのか。

大館都市整備 管理代行業務はできません。

担当参事

石本委員 市民に影響は出ないのか。

大館都市整備 引き続き現在の方法で管理を行うこととなりますので、直接的な影響は
担当参事 ありません。

石本委員 全国で、市営住宅の管理に関しては指定管理者制度への移行が進んでいるが、なぜ指定管理ではないのか。また、指定管理は、管理代行に比べ、
どういった点で効率性に欠けるのか伺いたい。

大館都市整備 指定管理は業務が限られる点です。入居の受付から始まる一連の行為を
担当参事 一体的に行うことができないと、市が直接行う分が非常に多く残ってしま

うので、民間委託化という点では不十分になってしまう点です。

石本委員

埼玉県住宅供給公社の職員数の推移を伺いたい。

大館都市整備

現在257名ですが推移は把握しておりませんので、12月定例会まで

担当参事

に把握しておきます。

桑島委員

埼玉県住宅供給公社の経営状況を伺いたい。

大館都市整備

平成24年度決算で、純利益が約1億5,000万円です。

担当参事

桑島委員

貸借対照表はどうなっているか。単年度ではよいかもしれないが、年間あたりの長期返済金はどうなっているか。住宅供給公社はどこも赤字であるが、管理代行を赤字の会社に出すということは、コストは下がらないことになる。おそらく国土交通省が、住宅供給公社を救済するために作った法改正であり、本当に経費削減になるのかを見極める必要がある。また、管理代行だと、東京都住宅供給公社も対象になるのか。

大館都市整備

埼玉県住宅供給公社の経営状況は把握しておりません。法律上は東京都

担当参事

住宅供給公社も対象になると思います。

桑島委員

管理代行をすとしても、埼玉県住宅供給公社と東京都住宅供給公社で相見積もりをとる必要があると思う。埼玉県住宅供給公社の運営状況を伺いたい。市としては経費削減になるのか。また、民間委託化推進計画は、計画であって、条例ではないので、こういったものは条例改正後に出るのではないか。

大館都市整備

担当参事

条例改正は議会の議決事項なので必要ですが、手続きに関しては指定管理と違い、議決事項ではありません。市としてコストダウンになるのかについては、協議中の部分もありますが、できるだけ人員削減となるように協議していきたいと思います。

桑島委員

経費削減になるかどうかは未定だということによいか。

大館都市整備

担当参事

その件も含め、どういった項目を代行に任せるのかという部分を協議しているところです。

久保田委員

代行できる事務として、収納事務、督促や滞納整理等とあるが、根拠を伺いたい。

大館都市整備

担当参事

滞納整理については委託できますが、滞納処分は市が行うことになりま

久保田委員 埼玉県住宅供給公社に委託すると、事務は完璧にこなされるということ
でよいか。

大館都市整備 公社は、県内の公営住宅の約83パーセントを管理代行しており、ノウ
担当参事 ハウもありますので、徴収や滞納整理についても改善されると考えます。

久保田委員 督促は何回も出すものではないと考えるがどうか。

大館都市整備 督促は一度だけで、その後は催告となります。
担当参事

石本委員 他市が平成21年に作成した埼玉県住宅供給公社へ管理代行する際の
仕様書を視察の際にいただいたので資料として、委員に配布して頂きた
い。

福原委員長 資料として配布することでよいか。（委員了承）

休 憩（午前10時35分）

再 開（午前10時43分）

荒川委員 市営住宅の管理事務に携わる職員は何人いるか。

大館都市整備 担当参事	2名の臨時職員を含めて7名です。
荒川委員	部分的に委託している業務はあるか。
大館都市整備 担当参事	いわゆる保守点検等の部分は委託していますが、事務的な部分で委託している業務はありません。
荒川委員	公社の役員の退職金に関する新聞記事が掲載されたことがあったと思うが、情報を把握しているか。
大館都市整備 担当参事	新聞記事については把握していません。
荒川委員	市営住宅の委託の関係で、市内の業者から要請書が出ていなかったか。
大館都市整備 担当参事	特に認識はしていません。
植竹委員	サービスの向上、事務の効率化ということについて、入居管理に関する事務手続きにおいて市が窓口の場合は市で発行した証明書を市の窓口

持参することで一本化されていたわけだが、公社が窓口になると公社で事務手続きに必要な証明書などを発行できるのか。

大館都市整備
担当参事

その点については不便をかけるところがあります。例えば、収入申告の際に必要な課税証明書等は市民税課で発行するものですし、住民票関係なども公社では発行できません。

植竹委員

つまり今までは市で窓口が一つだったものに対して、今後は市に一度足を運んで発行してもらった証明書等をまた公社に持っていくという手続きの手順になるのか。

大館都市整備
担当参事

御指摘のあったような手間の部分ではありますが、市の発行する証明書等の大部分は郵送でも取り寄せることができますし、手続き類につきましても、現在でも郵送で受け付けています。持参される方は少数です。

桑島委員

そもそも街づくり計画部が市営住宅の所管ということがおかしい。市営住宅は重要な福祉の救済手段であって、緊急的に入居させるシェルター的な役割もあると思う。東日本大震災で市営住宅を供給した実績もあり、管理代行の懸念としては、緊急時用のシェルター的な市営住宅の活用ができなくなるのではないかとということがあるが、その点についてはどのように担保していくのか。

大館都市整備
担当参事

現状もそうですが、最初から緊急時用の空き部屋を作ることは難しいと思います。緊急時については管理代行であっても市の条例・規則・要綱等に基づいて行っていただくこととなりますので、緊急時の活用は可能であると思います。また、今年度、緊急避難的に一月程度であれば入居可能な部屋があれば入居できるよう要綱を整備しています。

石本委員

川越の埼玉県住宅供給公社の管理体制では、公営住宅部市町村営住宅課川越支所の人員は3名である。これから増えていくと思われる孤独死などの問題に対して、3名の体制で速やかな対応ができるのか疑問である。現時点で、公社の人員体制などは把握しているのか。

大館都市整備
担当参事

先ほどご指摘のあったように一部不便をおかけすることもあります、いろいろな部分でメリットもあります。当然、スケールメリット他緊急時の24時間の対応など、公社からは見守りサービスの提案などもありますので、サービスの向上は図れるものと考えています。

石本委員

12月定例会において公社の事業計画書などを議案資料として用意できるものなのか。

大館都市整備
担当参事

検討します。

久保田委員 市営住宅には自治会があると思うが、健康状態や生活状況などの調査票などは市に届いているのか。

大館都市整備
担当参事 各市営住宅には自治会があり、できるだけ加入をしていただくよう話しています。しかし、個人情報関係で、個人の健康状態等の情報につきましては把握していませんし、求めることも難しいと考えます。

久保田委員 民生委員の報告書などは見たことはあるか。

大館都市整備
担当参事 報告書を見たことはありませんし、民生委員がこちらに見せることもできなと思います。

久保田委員 孤独死の問題などを含め、福祉部と協議しながら進めていく必要があると思うがどうか。

大館都市整備
担当参事 そういった面では、福祉部と話をしながら運営にあたっているところで、管理代行に移行したとしても提案のあった見守りサービスなどを行っていきたいと考えています。

久保田委員 管理体制はもちろん大事だが、人の命の方がもっと大事なので、少しでも早く助けるための助言のシステムを考えてもらいたいと思うがどうか。

大館都市整備 担当参事	孤独死の問題はないわけではないので、対応については、福祉部や民生委員などとも協力体制が取れればと考えています。
荒川委員	指定管理者と異なり、家賃収入は公社に入るわけではなく、市の収入となるのか。
大館都市整備 担当参事	市営住宅管理事務については、管理代行、指定管理共に、収入については市の収入となります。
荒川委員	契約は委託費になるのか。
大館都市整備 担当参事	そのとおりです。
桑畠委員	条例はどの部分を改正するのか。
大館都市整備 担当参事	公営住宅法にもあるが、管理の特例という見出しの条項を追加し、管理代行ができるという規定と条例上の読替規定の改正を予定しています。
桑畠委員	指定管理とは違い議決事項ではないことはわかるが、条例事項なのでもう少し早い段階で説明があってもよかったのではないかと。

大館都市整備

御指摘のとおりではあったと思います。

担当参事

荒川委員

条例さえ改正すれば、どこを選ぶかは市の裁量というわけか。改正した
条例には、公社の名前は入るのか。

大館都市整備

そのとおりです。また、条例への公社の名称の記載については、他市の
事例であれば、公社の名称を入れているところもありますので、名称を入
れるのか、公社にできるという規定を入れるのかは法規担当とも調整した
いと思います。

担当参事

【質疑終結】

福原委員長

本日の審査を踏まえて、今後の取り扱いについて協議をお願いするが、
協議会としてよろしいか。（委員了承）

休 憩（午前11時0分）

（休憩中に協議会を開催し、今後の審査について協議を行う。）

再 開（午前11時2分）

福原委員長

特定事件「住宅・住環境について」のうち、「市営住宅管理事務の管理

代行について」の審査を終結することによろしいか。（委員了承）

散 会（午前11時5分）