

会津若松市の市営住宅の 外部委託の検討について

令和7年8月25日（月）
会津若松市 建設部 建築住宅課

本日の説明の目的

目的 1

会津若松市の市営住宅業務の概要と外部委託に向けた検討の状況について知っていただく

目的 2

会津若松市の市営住宅の外部委託について、事業者の皆様においてご検討いただく

本日の説明内容

1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況
2. 検討している外部委託の手法
3. 事業者の皆様をお願いしたいこと
4. 今後の方向性

本日の説明内容

1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況
2. 検討している外部委託の手法
3. 事業者の皆様をお願いしたいこと
4. 今後の方向性

1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況

1.1 市営住宅の基本情報（R7.4.1 時点）

No.	団地名	棟数	管理戸数	建設年度
1	徒ノ町団地	2	16	S27
2	城前団地（改良）	10	232	S35
3	住吉向団地	23	71	S35～37
4	新横町団地	9	35	S38
5	本町団地	18	67	S39・40・47
6	黒川団地	12	46	S40・41
7	柳原団地	19	62	S41・42・45
8	高塚団地	6	25	S41・H11
9	材木町団地	10	25	S42
10	一揆塚団地	10	10	S43
11	緑町団地	15	79	S43・S56
12	材木町団地（改良）	6	144	S43～46
13	年貢町団地	18	235	S44～47
14	居合団地	6	180	S48～50
15	城西団地	6	112	S51～53
16	錦町団地	7	123	S53～55

No.	団地名	棟数	管理戸数	建設年度
17	城前団地	6	54	S56・H27～R1
18	葉山団地	2	48	S56・H3
19	北川原丁団地	6	96	S57・58・60・61・H1・H3
20	小田垣団地	4	64	S57・S59～61
21	藤室団地	2	32	S58・59
22	米代団地	8	128	S62～H3
23	松長団地	2	32	S63・H2
24	トドメキ団地	5	12	H5・6・7・10
25	厩町団地	3	135	H5～7
26	片柳町団地（特公賃）	1	8	H7
27	トドメキ団地（特公賃）	1	4	H8
28	片柳町団地	4	72	H8～10
29	南花畑団地	4	120	H11・13・15・17
30	城前団地（更新）	4	62	H29・R3・R5
合計		229	2,329	

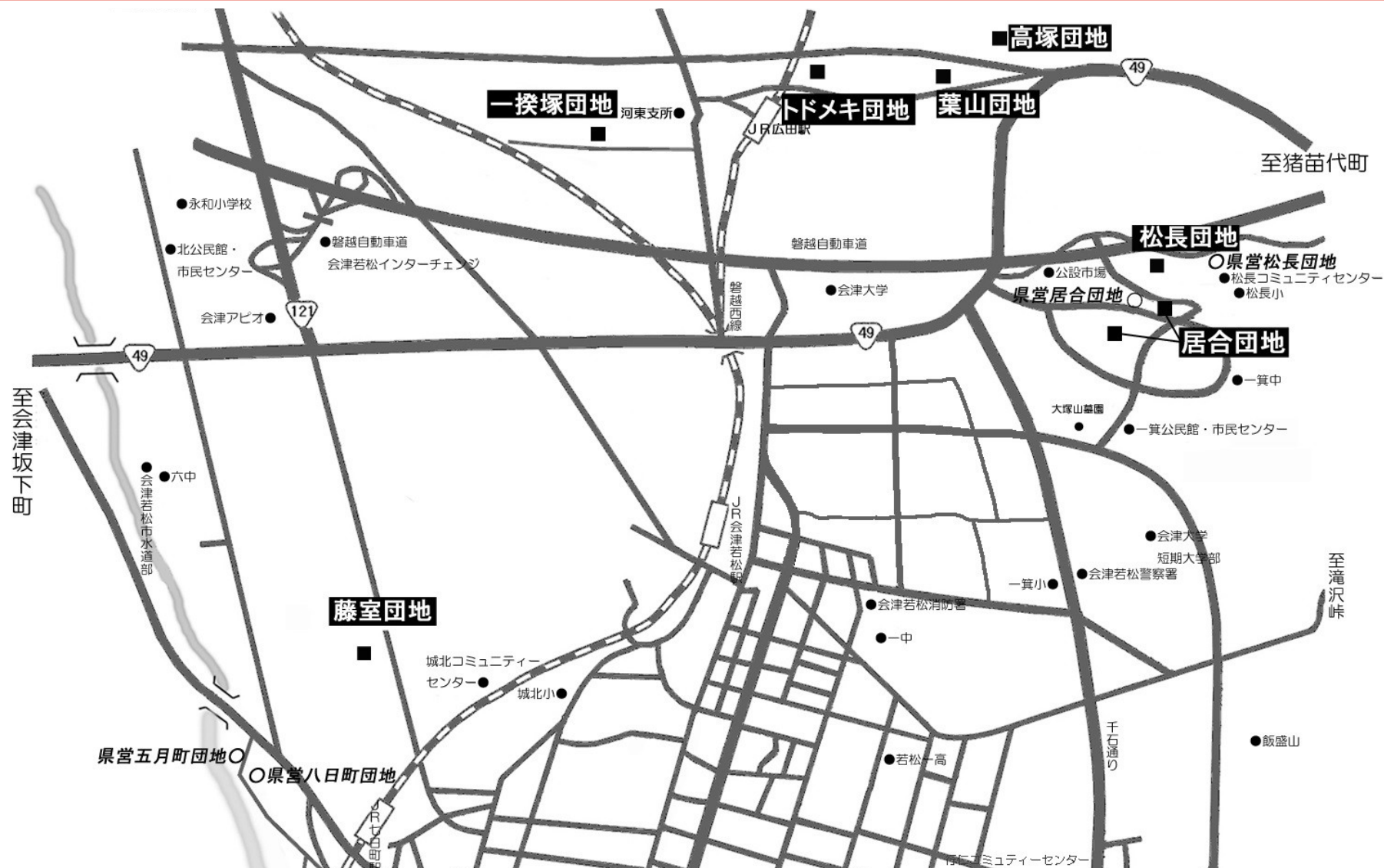
うち入居戸数は 1,659戸

1.2 市営住宅の立地①



1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況

1.2 市営住宅の立地②



1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況

1.3 市営住宅の外観イメージ



1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況

1.4 市営住宅の室内イメージ



1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況

1.5 市営住宅の共同施設等



集会所の例



エレベーターの例



駐車場の例



児童遊園の例

1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況

1.6 外部委託を検討している業務

区分	業務内容
主に大家（賃貸人）としての入居者との手続きや家賃に関する業務	①窓口業務 → 窓口相談、家賃等収納、各種証明書発行等 ②入居者管理業務 → 入退去等の各種手続、安否確認、対応記録整備等 ③家賃等滞納対策業務 → 督促状の送付や臨戸訪問、電話等による滞納対策等 ④入居者募集業務 → 募集の周知、入居説明等
主に住宅の設備や共同施設の修繕や点検に関する業務	⑤修繕・応急処置業務 → 要望受付、現地確認、直営修繕、事業者への発注等 ⑥団地内施設管理業務 → 緑地・樹木管理、害虫駆除等 ⑦保守管理業務 → 給排水管、昇降機、公園遊具等の保守点検、 建基法第12条定期報告等

1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況

1.7 市営住宅に関する費用（R5 年度実績）

主な内容	金額
職員の人件費等	101,634,449
物品、備品購入	15,808,086
火災保険料	4,084,534
市営住宅給水施設維持管理及び清掃業務委託	37,356,033
土地借上費用、購入費用	25,670,530
発注した工事の費用	178,091,650
その他	442,056
合計	363,087,338

1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況

1.8 県営住宅の指定管理料と費用（R3年度）

区分	一般県営住宅			復興公営住宅			総管理戸数
	団地数	棟数	管理戸数	団地数	棟数	管理戸数	
	16	82	1,258	4	59	134	1,392

※管理戸数は、会津若松建設事務所及び喜多方建設事務所管内の管理戸数の合算

令和3年度実績（指定管理者管理運営状況評価表より）

事項・項目		協定金額	実績金額	比較
人件費等	人件費	26,303,172	27,451,302	-1,148,130
	直接事務費	6,710,000	6,731,812	-21,812
	一般管理費	9,152,000	6,301,571	2,850,429
	小計	42,165,172	40,484,685	1,680,487
維持修繕費	緊急（経常）修繕	—	18,826,454	—
	退去（空家）修繕	—	16,409,250	—
	移転先修繕	—	0	—
	排雪費	—	0	—
	小計	35,200,000	35,235,704	-35,704
保守管理費	保守管理	—	36,354,956	—
	法定点検	—	114,000	—
	小計	38,472,500	36,468,956	2,003,544
	計	115,837,672	112,189,345	3,648,327

1戸当たりの民間委託費用（予算額）

115,837,672円÷1,392戸＝83,216.724÷**84,000円/戸**

あくまで福島県の事例であることに
ご注意ください

本日の説明内容

1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況
2. 検討している外部委託の手法
3. 事業者の皆様をお願いしたいこと
4. 今後の方向性

2. 検討している外部委託の手法

2.1 外部委託の手法

指定管理者 制度

施設運営権限を民間に委任し、民間にとって企画や収益向上の自由度が高い制度（本市では指定管理者制度運用指針を策定済み）

包括委託

点検・修繕など複数施設の維持管理を一括契約する方式で、行政権限は移さず性能重視で効率化を図る

2. 検討している外部委託の手法

2.2 指定管理者制度と包括委託

指定管理者制度

○窓口業務

- ・ 窓口相談、電話対応（コールセンター）
- ・ 納付書発行、窓口収納
- ・ 車庫証明交付

○入居者管理

- ・ 入退去に関する業務
- ・ 入居者、管理人との連絡調整
- ・ 各種申請、届出受付等
- ・ 入居者管理台帳の整備
- ・ 団地の巡回、安否確認

○滞納対策業務

- ・ 使用料の督促、催告
- ・ 長期滞納者対策

○入居者募集

- ・ 入居者募集
- ・ 空家修理

○緊急対応・修繕業務

- ・ 要望受付、現地調査
- ・ 直営修繕
- ・ 登録業者への発注
- ・ 時間外業務
- ・ 災害等緊急時対応

○団地内施設管理業務

- ・ 緑地管理、樹木伐採
- ・ 除雪
- ・ 害虫駆除

維持・修繕業務のみの包括委託

○保守管理業務

- ・ 住宅管理システム保守業務
- ・ 昇降機保守業務
- ・ 給水施設維持管理業務
- ・ 排水管清掃業務
- ・ 消防用設備点検業務
- ・ 建基法第12条定期報告
- ・ 公園遊具点検
- ・ テレビ共聴設備点検業務
- ・ 一般用電気工作物点検業務

関係法令により、「入居者の決定」、「家賃の決定」、「明け渡し請求等の法的措置」は地方自治体のみが行う業務とされている。

2. 検討している外部委託の手法

2.3 本市の指定管理者制度運用指針

項目	運用指針の規定
指定の期間	原則として4年
公募のスケジュール	・原則として公募する。 ・公募の標準的なスケジュール（翌年度の4月から指定管理者による管理を開始する場合）は、次のとおり。 7月中旬 公募開始（応募要項等の公表） 7月下旬 現地説明会 質問受付（第1回）開始 8月上旬 質問回答（第1回分） 質問受付（第2回）開始 8月下旬 質問回答（第2回分） 申請書の受付開始 9月中旬 申請締め切り
公募への申請資格	法人その他の団体で、市の区域内に主たる事務所を有すること、会社更生または民事再生の手続きを行っていないことなどの要件を満たすこと。（一定の場合には、市の区域外に主たる事務所を有する法人その他の団体にも参加資格を付与することができる）。
管理に係る経費、利用料金等	指定管理者による管理に係る経費は、市から指定管理者に支払う委託料（指定管理料）及び施設の利用に係る料金収入によるものとする。 ・原則として、指定管理料は精算方式とはせず、定額払い方式とする。 ・使用料を徴収している施設については使用料を指定管理者の収入として收受させる利用料金制度を採用することができる。 ・施設の設置目的に反せず、かつ、管理に支障がない場合は、市の承諾を得て、収益事業を行うことができる。

2. 検討している外部委託の手法

2.4 公営住宅の指定管理者制度の他市事例

1 施設の概要

施設の名称	県営住宅（日向、延岡土木事務所、西臼杵支庁管内 27 団地 2,189 戸）
設置目的	住宅に困窮する低額所得者の居住の安定
施設概要	別紙のとおり
現在の管理運営方法	延岡日向宅建協同組合が、指定管理者として管理運営を行っている。

2 指定管理者公募の概要

募集期間	令和 5 年 7 月 3 日～令和 5 年 9 月 4 日
指定管理者が行う 業務の概要	県営住宅に関する以下の業務 ・ 県営住宅の入居及び明渡しの手続に関する業務 ・ 家賃及び駐車場の使用料の収納に関する業務 ・ 県営住宅等の維持及び保全に関する業務 ・ その他県営住宅等の管理に関して知事が必要と認める業務

2. 検討している外部委託の手法

2.5 公営住宅の包括委託の他市事例

1 業務目的

市営住宅等の設備保守点検、樹木剪定等の業務委託及び修繕を一括して業務委託することにより、施設の安全性及び業務品質の向上、スケールメリットを生かした業務の効率化を図る。

また、専門性のある民間事業者が入居者からの直接修繕依頼を受けることで、迅速な初期対応が可能となることによる入居者サービスの向上を図る。

2 業務の概要

(1) 業務名 明石市営住宅維持管理・修繕等業務委託

(2) 委託期間 2023年（令和5年）4月1日～2024年（令和6年）3月31日

ただし、本業務を適正に履行している場合は、2028年（令和10年）3月31日まで随意契約により1年単位で契約する。

2. 検討している外部委託の手法

2.6 (再掲) 指定管理者制度と包括委託

指定管理者制度

○窓口業務

- ・ 窓口相談、電話対応（コールセンター）
- ・ 納付書発行、窓口収納
- ・ 車庫証明交付

○入居者管理

- ・ 入退去に関する業務
- ・ 入居者、管理人との連絡調整
- ・ 各種申請、届出受付等
- ・ 入居者管理台帳の整備
- ・ 団地の巡回、安否確認

○滞納対策業務

- ・ 使用料の督促、催告
- ・ 長期滞納者対策

○入居者募集

- ・ 入居者募集
- ・ 空家修理

○緊急対応・修繕業務

- ・ 要望受付、現地調査
- ・ 直営修繕
- ・ 登録業者への発注
- ・ 時間外業務
- ・ 災害等緊急時対応

○団地内施設管理業務

- ・ 緑地管理、樹木伐採
- ・ 除雪
- ・ 害虫駆除

維持・修繕業務のみの包括委託

○保守管理業務

- ・ 住宅管理システム保守業務
- ・ 昇降機保守業務
- ・ 給水施設維持管理業務
- ・ 排水管清掃業務
- ・ 消防用設備点検業務
- ・ 建基法第12条定期報告
- ・ 公園遊具点検
- ・ テレビ共聴設備点検業務
- ・ 一般用電気工作物点検業務

関係法令により、「入居者の決定」、「家賃の決定」、「明け渡し請求等の法的措置」は地方自治体のみが行う業務とされている。

本日の説明内容

1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況
2. 検討している外部委託の手法
3. 事業者の皆様をお願いしたいこと
4. 今後の方向性

3. 事業者の皆様をお願いしたいこと

より効果的・効率的な市営住宅の管理について、民間ならではのアイデアを期待しております。

→他市においては、地元事業者同士が連携し、迅速かつ、細やかな入居者フォローや修繕対応ができる体制になっている例があります。

→他市においては、移動スーパーや、空いている駐車場の日貸などの自主事業を行っている例があります。

→他市においては、高齢世帯等への定期的な見守りや自治会の関与を行い、コミュニケーションを円滑にしている例があります。

本日の説明内容

1. 市営住宅の概要と外部委託の検討状況
2. 検討している外部委託の手法
3. 事業者の皆様をお願いしたいこと
4. 今後の方向性

4. 今後の方向性

4.1 アンケートについて

アンケートにご協力ください。

- このアンケートにより、市において課題等を分析させていただきます。また、必要に応じて、個別にヒアリングをお願いすることがあります。
- 市公式ホームページに貴事業者を掲載することについて希望の有無についてご回答ください。「有」と回答いただいた場合、後日、市公式HPに情報を掲載いたします。事業者同士のマッチングにご活用ください。

4. 今後の方向性

4.2 市公式 HP における公開のイメージ①

県立病院跡地利活用事業に係る情報発信事業者の登録について

公開日 2025年01月15日

更新日 2025年02月12日

県立病院跡地利活用事業の情報発信及び事業者同士のマッチングを目的に、事業者の登録及び公表を行っております。

情報発信事業者の登録について

目的

本事業の情報発信及び事業者同士のマッチング

概要

登録者へ本事業にかかる情報を発信

申請時に企業名公表「可」の企業名を市ホームページに公表（定期的に更新予定）

市を介さずに情報交換の実施が可能

企業一覧（公表）

申請があった場合は随時、更新します。

[事業者一覧（R7.2.12時点）\[PDF：37.1KB\]](#)

4. 今後の方向性

4.2 市公式 HP における公開のイメージ②

県立病院跡地利活用事業に係る情報発信登録事業者一覧（R7.2.12現在）

NO	企業名	担当部署	業種			
			設計	建設	維持管理・運営	その他
1	株式会社ボーネルンド	遊環境営業部				○
2	積水ハウス株式会社 東北シャームゾン支店	P R E 事業課		○		
3	(株) 共立土建	代表取締役		○		
4	秋山ユアビス建設株式会社	営業部		○		
5	有限会社タナカスポーツ	営業				○
6	アクティオ株式会社	東北営業所			○	
7	株式会社 東北入谷まちづくり建設	営業部		○		
8	株式会社フレーベル館	子ども環境デザイン部				○
9	会津土建 株式会社	建築部		○		
10	NPO法人 L o t u s	本社				○
11	株式会社弓田建設	建築部		○		
12	株式会社ユミタライフサポートサービス	総務部			○	
13	株式会社白井設計	代表取締役	○			
14	学校法人白梅	子どものもり				○
15	大和リース株式会社	福島支店		○		
16	特定非営利活動法人 寺子屋方丈舎	総務部				○
17	株式会社ジャクエツ	福島店				○

※会津若松市から企業の連絡先や担当者をお知らせすることはありません。

4. 今後の方向性

4.3 今後について

- 今後、事業者の皆様と協議を重ね、外部委託について検討を進めてまいります。
- 電話、メール、対面、いずれでも結構ですので是非、ご意見等をお寄せください。
- 進展がありましたら市公式HPやアンケートに記載いただいたメールアドレスにメールなどでお知らせいたします。

(再掲) 本日の説明の目的

目的 1

会津若松市の市営住宅業務の概要と外部委託に向けた検討の状況について知っていただく

目的 2

会津若松市の市営住宅の外部委託について、事業者の皆様においてご検討いただく