

(様式 1-3)

いわき市復興交付金事業計画 復興交付金事業等個票

平成 25 年 5 月時点

※本様式は 1-2 に記載した事業ごとに記載してください。

N0.	154	事業名	災害公営住宅管理・入居決定システム整備事業	事業番号	◆D-4-5-3
交付団体	いわき市		事業実施主体 (直接/間接)	いわき市 (直接)	
総交付対象事業費	6,536 (千円)		全体事業費	6,536 (千円)	
事業概要					
1 災害公営住宅の整備方針 東日本大震災により住宅を失い個人で住宅を再建することが困難な被災者に対し安定した生活を確保してもらうために 1,500 戸の災害公営住宅を整備する。 2 災害公営住宅管理システム及び入居決定システムの概要 ① いわき市が保有する既存の市営住宅管理システムを改修することで、災害公営住宅入居者の情報管理や「東日本大震災特別家賃低減事業」を活用した新たな減免制度に適應する家賃算定・徴収等に対応したシステムを整備する。 ② 災害公営住宅の入居者決定は、入居者の要望に配慮した公正な選考基準を設けたうえで行うとともに多数の申込者が見込まれることから、迅速に的確な申し込み受付及び入居決定を行うとともに管理システムとの連携を図るため、入居決定システムの開発を行う事業である。 ※ 当該事業を復興ビジョン、復興計画、復興プラン等に位置付けている場合は、当該箇所及び概要も記載してください。 『市復興計画』 取組名：取組の柱 1 被災者の生活再建 住宅に係る支援 災害公営住宅の整備 取組内容：東日本大震災により、住宅を失い個人で住宅を再建することが困難な被災者に対し安定した生活を確保してもらうために低廉な家賃で入居できる災害公営住宅を整備し生活再建を支援する。					
当面の事業概要					
<平成 25 年度> 災害公営住宅管理システム及び入居決定システムの整備					
東日本大震災の被害との関係					
本市は、東日本大震災により壊滅的な被害を受け、平成 25 年 3 月 5 日時点で約 8,000 棟近い建物が全壊となっている。このため、住宅を失い個人で住宅を再建することが困難な被災者に対し安定した生活を確保してもらうために災害公営住宅を 1,500 戸整備することとしている。					
関連する災害復旧事業の概要					
なし					

※効果促進事業等である場合には以下の欄を記載。

関連する基幹事業	
事業番号	D-4-5
事業名	災害公営住宅整備事業 (豊間)
交付団体	いわき市
基幹事業との関連性	
災害公営住宅の整備後、被災者がスムーズに入居するためには、公正な選考基準に則った入居決定を迅速に行う必要があるとともに、入居者に対し、適正な公営住宅サービスを継続的に提供するため、入居者情報や家賃算定・徴収の管理、新規減免制度などに対応する必要があることから、入居決定システム及び管理システムを災害公営住宅の供給と一体として整備する必要がある。	

いわき市復興交付金事業計画 復興交付金事業等（いわき市交付分）

No.	154	事業名	災害公営住宅管理・入居システム整備事業	効果促進事業	基本国費率(a)	4/5
-----	-----	-----	---------------------	--------	----------	-----

(千円)

		23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度以降	合計
事業費	総事業費(b+f)			6,536				6,536
	交付対象事業費(b)			6,536				6,536
	うち、市町村以外の者が負担する額を減じた額(c)			6,536				6,536
	うち交付金交付額(d) ○基幹事業の場合 $(d) = a \times b + (c - a \times b) / 2$ ○効果促進事業等の場合 $(d) = 0.8c$			5,228				5,228
	対象外事業費(f)			0				0
事業工程	交付対象事業			システム改修・システム構築				
	対象外事業							

復興交付金事業等に要する費用の算出に係る基礎資料

(単位:千円)

復興交付金事業等の名称／目的及び内容		交付金の算出方法	
事業名	災害公営住宅管理・入居決定システム整備事業	工事費 (A)	6,536
箇所名		控除額 (B)	
事業認可 告示年月日		交付対象事業費 (C)=(A)-(B)	6,536
事業着手年度	平成25年度	基本国費率	4/5
事業施行期間	平成25年度	交付額 (D)	5,228
工事延長及び 施行面積		摘 要	
事業完了予定期日	平成25年10月	管理システム改修 1式 3,715 入居決定システム開発 1式 2,821	
経費の配分			
本工事費	6,536		
設計委託費			
用地費及補償費			
船舶及機械器具費			
工事費計 (A)	6,536	本工事費・計 6,536	

いわき市復興交付金事業計画 復興交付金事業等工程表(平成25年度)

平成25年5月現在

※本様式は1-2①・②に記載した事業ごとに記載してください。

交付団体	いわき市	No.	154	事業番号	◆D-4-5-3	事業名	災害公営住宅管理・入居システム整備事業			事業実施主体	いわき市		
項 目	平成25年度										備 考		
	第1四半期			第2四半期			第3四半期			第4四半期			
選定基準策定													
設計													
開発・改修													
テスト													
導入							●						
(入居募集)													

(注)上記項目について、実施予定時期を矢印で示してください。(なお、項目に該当するものがない場合は当該項目は記載する必要はありませんが、他の項目があれば、適宜書き換えて記載してください。)

(注)同一項目で複数の記載事項がある場合はずらして記載してください。

(注)平成25年度末までに終わらないものや、それ以降に実施するものについては、備考欄に終了時期や実施時期を記載してください。

災害公営住宅管理システム改修の概要

既存システムにおいては、

誰が、どこに、いつから入居しているのかといった基本情報や、家賃額（家賃算定に必要な所得額等含む）及び家賃納付状況等を管理するとともに、各種集計及び管理帳票の印刷を可能としている。

【主な管理項目】

- | | | |
|---------------|---------------|----------|
| ・地区名、団地名、部屋番号 | ・入居年月日（退去年月日） | ・氏名 |
| ・電話番号 | ・敷金額 | ・家賃額 |
| ・連帯保証人情報 | ・収入超過年数 | ・高額所得者情報 |
| ・総所得額 | ・家賃引落口座情報 | ・控除額 |
| ・入居者滞納状況 | ・平均月収 | ・入居者経過票 |

災害公営住宅入居者管理のためのシステム改修

（修正①）

災害公営住宅入居者の管理に必要な情報項目の追加

災害公営住宅入居者の管理をするにあたり、既存市営住宅において管理していない情報項目の追加等を行う。

- 既存市営住宅と災害公営住宅を区別する項目追加
- 特に低所得者に対する東日本大震災特別家賃低減事業に対応した家賃管理項目追加（※公営住宅法に基づく8階層分の家賃算定＋特別低減家賃4階層分の家賃

（修正②）

災害公営住宅の家賃算定機能の追加

当該システムにより東日本大震災特別家賃低減事業に対応した毎年の家賃算定を行える機能を追加する。

- 入居者の収入や世帯構成、入居期間等により家賃を自動的に算定する。
- [修正前] 公営住宅法に基づく8階層分の家賃算定
[修正後] 公営住宅法に基づく8階層分の家賃算定＋特別低減家賃4階層分の家賃

（修正③）

災害公営住宅管理に係る集計・印刷機能の追加

既存市営住宅と災害公営住宅を区別しての集計・印刷を可能とする機能を追加する。

既存機器は、

住宅課及び4支所に、合計サーバ1台、パソコン13台、プリンター5台を設置している。

⇒システム改修後においても、同じ機器を活用し、入居者の管理を行う。

災害公営住宅申込み受付について

【災害公営住宅申込み受付】

- 災害公営住宅整備戸数：約1,500戸※全団地一斉受付を実施
- 受付期間：約2ヶ月間
- 受付場所：市内2ヶ所
 - ・ 平地区1箇所（2ヶ月間）

○ 申込者が選べる住宅（第1希望～第4希望）

【選べる選択肢の具体例】

団地、間取り（3LDK、2LDK）、住宅形態（集合、戸建て）、ペット（可、否）、低層階（1階）等

- 入居選考基準：入居者の要望に配慮した公正な基準。（ポイント制）

【具体的なイメージ】 ※概ね20項目を予定

区分	項目	配点
地域コミュニティへの配慮	地元への帰還	〇〇点
	通学	〇〇点
入居者の世帯構成等に配慮	障がい者（介護）世帯	〇〇点
	高齢世帯	〇〇点
	母子・父子世帯	〇〇点
	通院世帯	〇〇点
	子育て世帯	〇〇点
	通勤距離	〇〇点
	〇〇〇〇	〇〇点
居住環境の改善	間取りが狭い	〇〇点
	〇〇〇〇	〇〇点
その他	応急仮設住宅居住	〇〇点
	〇〇〇〇	〇〇点

受付で整理したデータ

災害公営住宅入居決定システムの概要

【申込者情報の入力】

○氏名、住所、世帯構成等

【採点】

- 申込者の入居選考基準に基づく採点。
- 申込者が選べる住宅（団地、間取り、住宅形態、ペット等）ごとに採点結

【具体例】

5戸（作町団地：3LDK、集合住宅、1階）

当該部屋に10名申し込んだ場合

→採点結果により並べ替えを実施し、上位5名を入居内定者とする

以下同じ方法により全ての団地（約1,500戸）の第1希望～第4希望までをそれぞれ集計する。

暴力団員の有無の照会（警察署へ）※申込要件

入居内定通知出力

入居決定通知出力

入居可能日通知出力

【記録】

○採点結果の記録

【災害公営住宅入居決定・管理システムの画面イメージ】

【管理システム】
入居者の情報の管理や
家賃算定を行う。

【入居決定システム】
入居者選考、
入居決定等を行う。

管理システムと入居決定システムを連携し、情報を一元化。

災害公営住宅入居決定システム利用スケジュール

区分	平成25年度	平成26年度	平成27年度
災害公営住宅整備完了	4団地約360	11団地約890戸	1団地約250戸
受付	約1,500人受	必要に応じて随時募集を検討 ※宮城県石巻市で平成24年度に入居募集を行ったのち、定員に満たなかったため、随時募集実施した実績	
入居決定システム	申込者の入力・暴力団員の有無照会	約1,500人分入力・出力	
	順位付け	約1,500人分	必要数
	入居内定通知	約1,500人分出力	
	入居決定通知・入居可能日通知	4団地約360戸	11団地約890戸

入居決定システムは継続利用

災害公営住宅の整備は、平成27年度まで見込んでいる。

⇒入居内定通知後に、平成26年度以降整備される住宅への入居内定者に死亡、早期自立再建等による入居の辞退があった場合など

⇒空き家が発生

⇒当該団地への当初入居希望者による再順位付けを行う。

※将来的に随時募集を行う際にも同様に当該システムを利用し入居者を決定する。

【順位付けの記録・情報管理も併せて行う。】

入居決定システムの具体的なソフトウェア開発内容

○パソコンシステム開発

【データベース設計】

・災害公営住宅入居決定システムのデータ管理方法を設計する。

【申込み登録】

・災害公営住宅の申込者の情報（氏名、住所、世帯員等）の登録を行う。

【入居者決定】

・団地ごと申込者検索画面、入居決定画面、帳票出力指示画面

【受付用パソコンと住宅課内サーバとのデータ連携】

・受付パソコンからUSBメモリ等へデータ出力→住宅課内サーバ取り込み→受付パソコンへ

【住宅課内パソコンのシステム及びデータの設定】

災害公営住宅管理・入居決定システム整備事業について

I 既存の市営住宅管理・入居決定システムの概要

1 市営住宅入居管理システム

◎ 入居者情報の管理(既存市営住宅約7,000戸分)

- | | |
|---------------|---------------|
| ・地区名、団地名、部屋番号 | ・入居年月日(退去年月日) |
| ・氏名 | ・電話番号 |
| ・敷金額 | ・家賃 |
| 額 | ・連帯保証人情報 |
| 収入超過年数 | ・高額所得者情報 |
| 報 | ・総所得額 |
| 口座情報 | ・控除額 |
| 者滞納状況 | ・平均月収 |
| | ・家賃引落 |
| | ・入居 |

【管理の主な内容】

- 毎年の家賃算定。(建物の経過年数や入居者の収入等により算定するため、住基情報と所得情報を合わせて自動算定している。)
- 市営住宅の新規入居があった場合や入居世帯の情報の変更(名義人変更、同居親族の増減)があった場合に情報入力、家賃再算定を行う。
- 毎月の家賃の収納情報の管理(窓口納付や金融機関からの口座引き落としなどに対応)を行う。
- 車庫証明や家賃証明等の発行を行う。
- 家賃滞納情報や入居者の情報などを各区分ごとに集計作業が可能。(例:地区別入居世帯数、収入超過者数、団地ごと入居者数等)

2 入居決定システム

◎ 申込者の情報入力、入居決定、入居可能日通知

現在、既存市営住宅定期募集に使用している。

【受付期間】 毎月上旬1週間程度

【募集方法】 空き家募集(一部屋ごとに受付)

【入力情報】 希望住戸、部屋番号、氏名、住所、電話番号、世帯構成区分(高齢、母子、生活保護等)

【抽選方法】 1部屋につき1名を抽選

【入居決定等】 抽選により選ばれた1名に対し入居決定通知・入居可能日通知の出力を行っている。

既設機器の状況(入居管理システムと入居決定システムを一体的に管理)

※住宅課及び各支所経済土木課が所管する市営住宅の情報入力等をそれぞれ行っている。



○サーバー 1台

○パソコン13台

- ・住宅課 6台
- ・小名浜支所経済土木課 2台
- ・勿来支所経済土木課 2台
- ・常磐支所経済土木課 2台
- ・四倉支所経済土木課 1台



○プリンター 5台(住宅課+4支所)

◎住宅課及び各支所経済土木課で入力したデータは、10日ごとにUSBによるデータ取り込みによりサーバー及び全てのパソコンで管理情報の統一化を図っている。

改修・開発

II 災害公営住宅管理・入居決定システム整備事業

【管理システム改修】

災害公営住宅約1,500戸分の入居者情報の追加、新しい家賃制度について対応するもの。

一元化

【入居決定システム開発】

入居者選考、入居決定等を行う。

約20項目の選考基準や団地区分(間取り、ペット可否、戸建て、集合)、第1希望から第4希望までの受付に対応した入居者の順位付け及び警察署への暴力団の有無の照会や入居内定、入居決定、入居可能日通知の出力を行う。

【新規開発の理由】

※従前の入居決定システムは1戸に対する複数の申込者から1名を抽選し、入居決定、入居可能日通知を行うものであるため、今回の選考基準などによる入居者選考に対応できない。また、今後も引き続き既存市営住宅の申込み受付や入居決定等を使用していく。

I 入居受付に対する考え方

平成 25 年度末から平成 27 年度において、多数（まとまった戸数）の災害公営住宅を整備することから、整備計画に沿った対応が必要
⇒2 ヶ月間一斉受付の実施

申込みが1度で良い

整備した順に受付を行う場合は、入居するまで何度も申込みをする必要がある。

より希望に即した住宅への入居実現

整備された住宅順に申込み受付をすると、本来入居したい住宅が平成 26 年度以降に整備される場合は、不安感から、先に受付を行う住宅へ「とりあえず申込み人」が多くなる、また、キャンセルの増も見込まれる

- 入居者の利便性の確保
- 入居者の希望する住宅の透明性の確保

Ⅲ 入居決定システム導入における経費等について

○ 受付事務委託の流れ

○ 受付【申込者：約 1500 人】
・事務 10 名雇用（受付場所 2 ヶ所× 5 名）
【申込み要件、第 1 希望～第 4 希望、選考基準に基づく聞き取り、申込書記入説明】

○入居決定システムへの入力
→第 1 希望から順に選考基準による優先順位付けを行う

○入居決定システムから出力
・暴力団員の有無の照会（警察署へ）
・入居内定通知
・入居決定通知
・入居可能日通知

入居決定システムを開発せずに市職員が受付事務を実施した場合のコストとの比較

入居決定システム導入（開発）等による費用対効果について

（千円）

システム導入（開発）費用①	システムを導入せず、直営で実施した場合②	差額（②－①）	摘 要
2, 8 2 1 千円	5, 0 0 7 千円	2, 1 8 6 千円	②については、2 ヶ所×2 名増員により、システム作業分をカバーする。

【②の算出根拠】市職員 1 人あたりの人件費 7,511 千円（年間）÷12 ヶ月×2 ヶ月（受付実施期間）× 4 名

Ⅱ 入居決定システム導入の必要性

【入居者を選考する際の考え方】

◎入居申込者は第 1 希望から第 4 希望までの住宅を選ぶことができるようにする。
◎入居にあたっては、入居者の要望に配慮した約 20 項目の公正な選考基準を設け、ポイントの高い申込者から入居できるようにする。『地域コミュニティの形成（地元優先）、世帯の状況に配慮（障がい世帯、高齢世帯、母子・父子世帯）、その他（通学（学区）、病院等）』について、申込み受付時に聞き取りを実施。

入居募集期間の 2 ヶ月間で、入居申込者約 1,500 名を対象に、多くの項目をチェックし、ポイント制により申込者の入居順位を決めること、また、ポイントが低く第 1 希望に入居できない申込者については、第 2 希望以降で調整が必要。

正確かつ迅速に入居対象者を把握しなければならないことから、入居決定システムの導入は不可欠。

Ⅳ 入居決定までのスケジュール

