

県営住宅管理システムについて

1. 概観

1-1 目的とセキュリティ確保

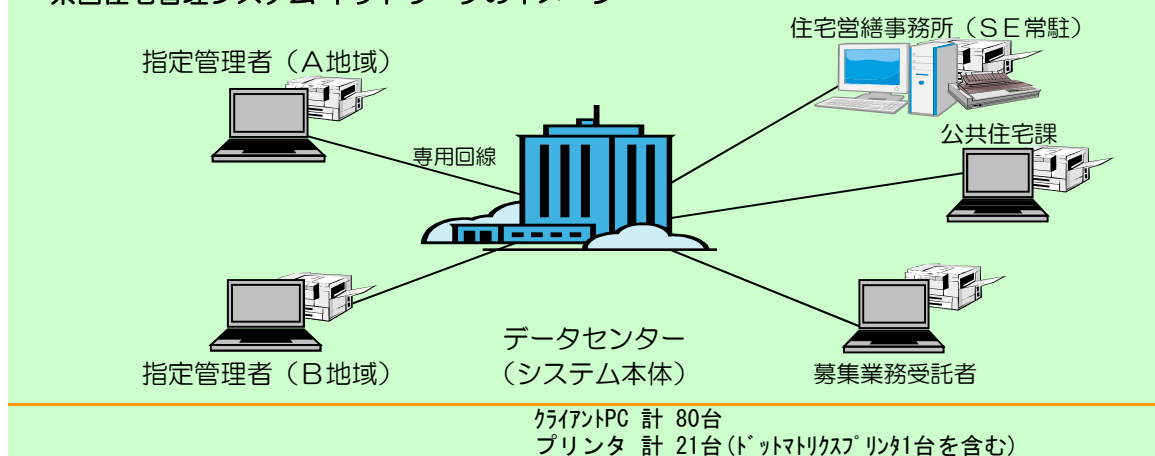
県営住宅の管理運営にあたり、入退去の管理や家賃、駐車場使用料の収納・滞納管理、財産管理などの膨大な情報を一元的に蓄積し、それらの情報に基づき、各種管理業務を各業務担当者と指定管理者が連携して、処理を行うためのシステムです。

現在、システム接続用端末は、住宅営繕事務所及び公共住宅課、各地域の指定管理者、入居者募集業務受託者の事務所に設置されており、この端末を通して入退去の管理や財産管理を行っています。

システム本体については、個人情報を扱うため、保全性・安全性の観点から、データセンターに格納しており、各端末は専用回線でネットワーク接続されていて、直接インターネットに接続できないようになっています。

各サービスセンターにおいては、端末2台、プリンタ1台が基本的な構成となっています。

～ 県営住宅管理システム ネットワークのイメージ ～



1-2 システムの主な機能

システムの機能は各業務分野ごとに、次のとおり構成されている。

(各機能の操作権限は、使用する各担当者の業務に応じて詳細に設定することが可能。)

1 住宅管理システム

- ① 入居管理 …入居者の相談・指導、許認可、届出等の管理
- ② 収納管理 …収入認定・家賃決定、調定、納入通知、代理納付等収納の管理
- ③ 滞納管理 …滞納者への督促状・催告書の発行、訴訟等の管理
- ④ 明渡管理 …住宅明渡者の家賃等の還付・充当の管理
- ⑤ 高額管理 …高額所得者等の認定、明渡指導・請求等の管理
- ⑥ 建替管理 …建替事業等に伴う住宅移転、再入居の管理
- ⑦ 財産管理 …財産 (団地、建物、住戸、立木、工作物等) の管理
- ⑧ 駐車場管理 …駐車場の使用許可・取消、調定・収納等の管理

2 募集管理システム

- ① 募集管理 …応募者の登録、審査、入居決定・登録、住戸割当等の管理

3 財産使用料システム

- ① 財産使用料管理 …団地内施設の行政財産目的外使用許可、普通財産貸付の管理

2. システム利用開始までのスケジュールとシステム運用時間等

2-1 利用開始までのスケジュール

- (1) 指定管理者操作説明会
令和4年3月に予定
- (2) 回線工事
令和4年3月に予定
- (3) 端末設置及び回線接続
令和4年3月末に予定

2-2 運用時間と経費負担

- (1) 稼働日と稼働時間
平日 8時30分から17時30分が標準の稼働時間となっています。
但し、時間外に業務上処理が必要な場合は、変更が可能。(要相談)
なお、情報照会については、基本的に時間外でも可能です。
- (2) 経費負担

区分	県	指定管理者
導入時	機器設置費、回線工事費	電源工事費、機器用机等
運用時	機器（パソコン、プリンタ、通信機器）、専用回線の使用料	電気代、消耗品（印刷用紙、プリンタトナー等）
	機器保守（契約）費	保守対象でない定期交換部品（プリンタ定着ユニット等）

(参考) 実際の管理システムの画面イメージ (例: 入居者管理)

☆☆ 入居者情報画面 ☆☆ 【修正】

団地名 644 富士見団地 棟名 5002 富士見アパート - 2 部屋番号 103
 部屋ID 36413 入居ID 75552 世帯番号 67384 手書納付書番号 99900000673844 入居履歴

名義人情報

住記個人番号 0 住記世帯番号 0 障害区分 障害対象外 障害等級 障害対象外
 カナ氏名 日電太郎 カナ氏名 性別 女
 氏名 日電太郎 通称氏名 名義人変更履歴

仮住区分 正式 入居区分 12 県公募あき家 各種通知書
 入居日 平成 29年9月1日 電話番号 999999999999 電話番号2

世帯 入居前情報 連絡先 単身 支払情報 敷金情報 調定条件 別送付先 車保管場所 盲導犬等 若年夫婦 子育て情報 明度清算 平成21年度改正 敷金清算

適正区分 適正入居 世帯区分 一般 **裁量情報** **裁量区分** **区分**
 身障区分 - 生保区分 生活保護世帯 子育て情報 障害者世帯 -
 老人区分 なし 生保該当日 平成22年6月28日 無し 戦傷病者世帯 -
 無し 無し 無し 原爆被爆者世帯 -
 無し 無し 無し 引揚者世帯 -
 無し 無し 無し 高齢者世帯 該当
 無し 無し 無し ハンセン病世帯 -
 無し 無し 無し 子育て世帯 -

代理納付情報
 代理納付区分 平成 29年10月1日 令和 1年9月30日
 代理納付 平成 29年10月

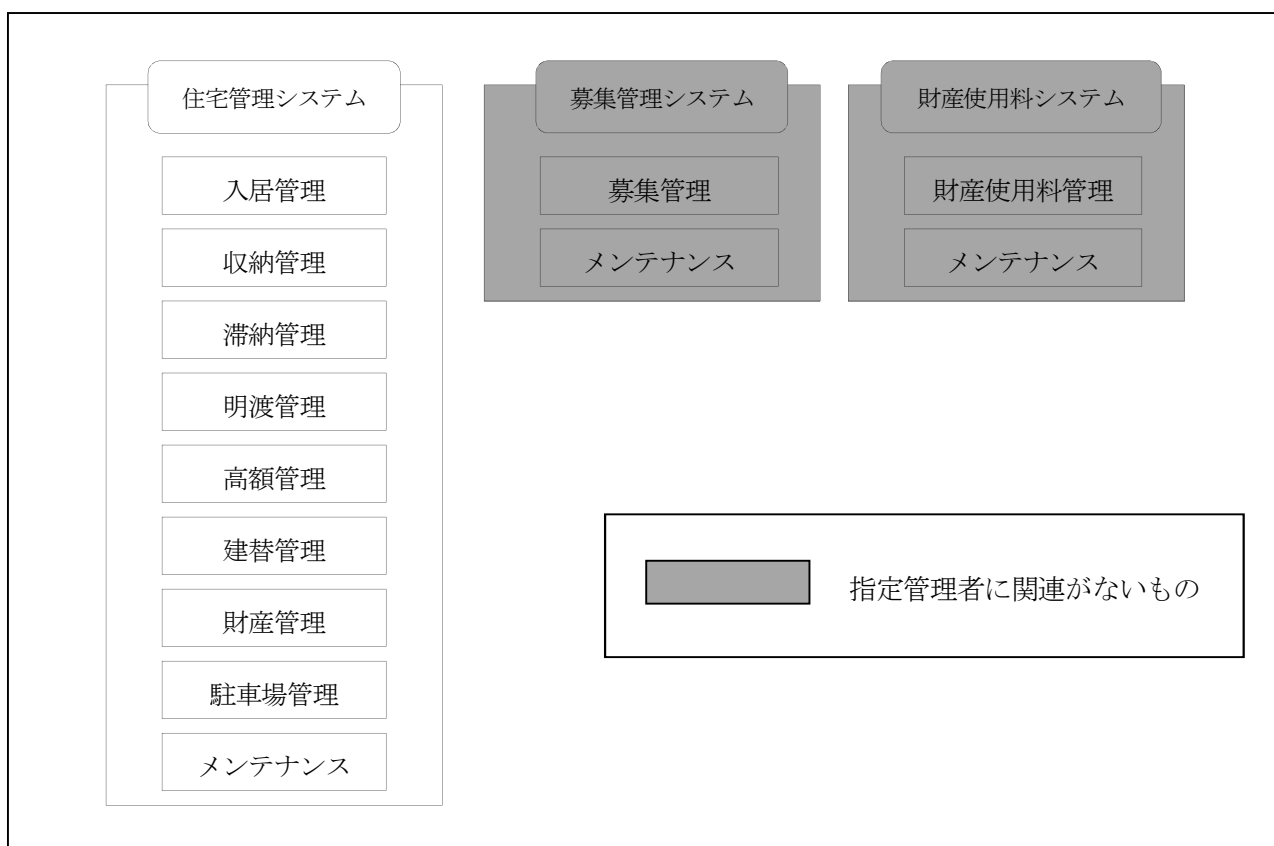
特記事項

世帯情報 保証人情報 部屋情報 認定情報 調定情報 減免情報 駐車場情報 納付状況
 滞納整理 分納情報 入居者指導 高額履歴 模様替え・増築履歴 用途変更履歴 代理納付 緊急連絡先情報

受付 共益費免除承認書 (当初) メニューに戻る キャンセル 確認

3. システムの概要

3-1 神奈川県県営住宅管理システムの構成について



各機能における主な機能は、次のとおりです。

(斜字体が指定管理者関連業務)

<住宅管理システム>

①入居者管理

入居者の相談・指導、許認可登録・承認 等

②収納管理

収入申告書審査・登録、基準家賃算定、収入認定・家賃決定・収入再認定、例月調定、納入通知(一括)、納入通知(個別)、収納管理、家賃減免 等

③滞納管理

滞納者への督促状・催告書の発行、訴訟、強制執行等の情報管理 等

④明渡管理

明渡者の登録、家賃等の還付・充当処理

⑤高額所得者・収入超過者管理

高額所得者・収入超過者認定、明渡指導面接、明渡請求、損害賠償請求の情報管理 等

⑥建替管理

建替、リモデル事業に伴う住宅移転、再入居者情報管理、個別改善事業の情報管理 等

⑦財産管理

団地・建物（棟）・住戸管理、立木管理、工作物管理、改善工事、計画修繕、空家修繕 等

⑧駐車場管理

団地に付随する駐車場の使用者決定・登録、保証金減免、使用料減免、例月調定、納入通知、収納管理、滞納管理 等

⑨メンテナンス

システム情報等の設定、データメンテナンス等のシステム共通機能

<募集管理システム>

①募集管理

応募者の登録、審査、抽選、入居決定、入居者登録、住戸割当等の情報管理

②メンテナンス

(説明省略)

<財産使用料システム>

①産使用料管理

県営団地内施設の行政財産目的外使用許可、普通財産貸付許可の情報管理

②メンテナンス

(説明省略)

4. 処理フロー

操作の詳細については、各操作説明書を参照してください。

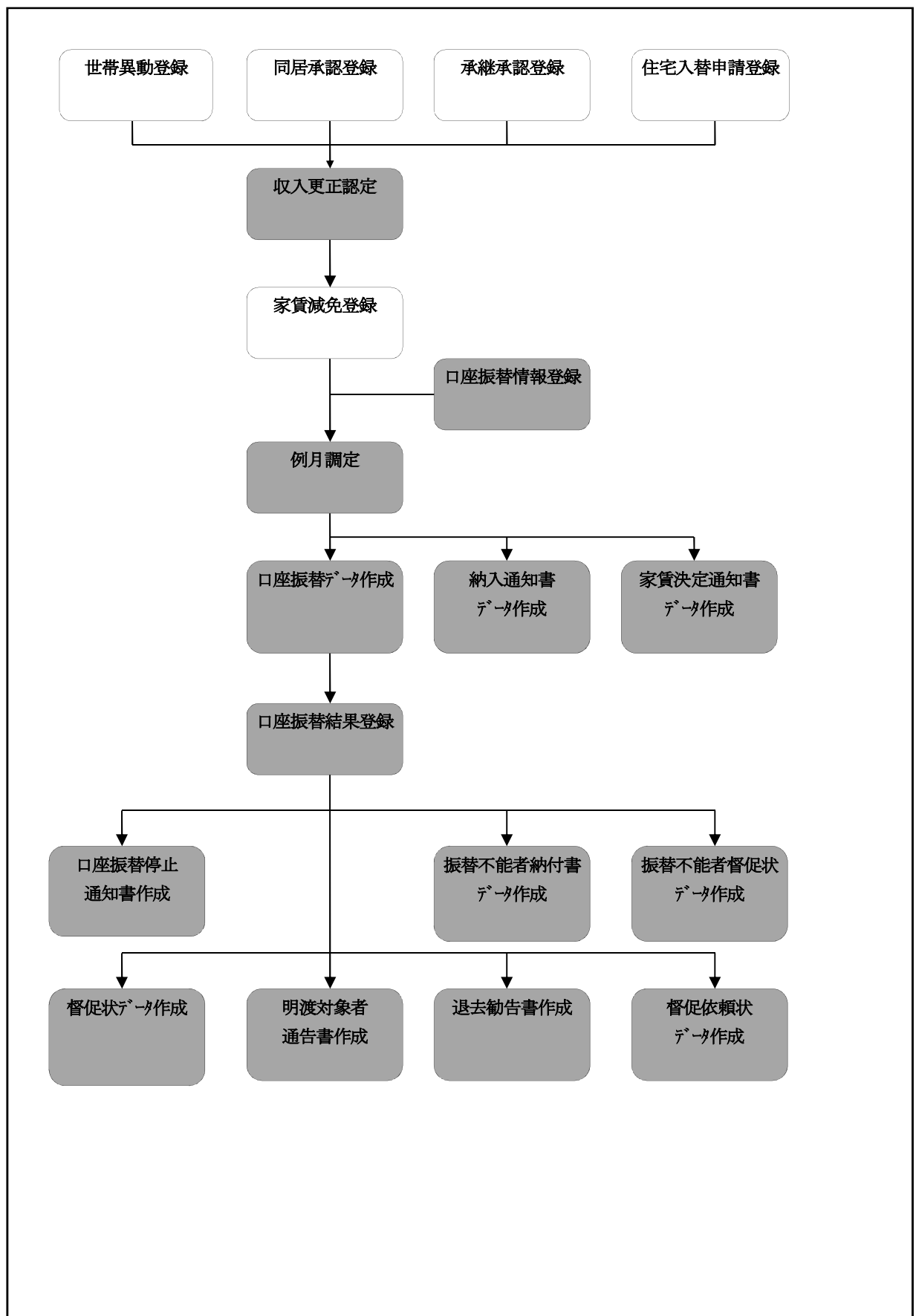
(指定管理者に関連がないもの)

4-1 年次処理

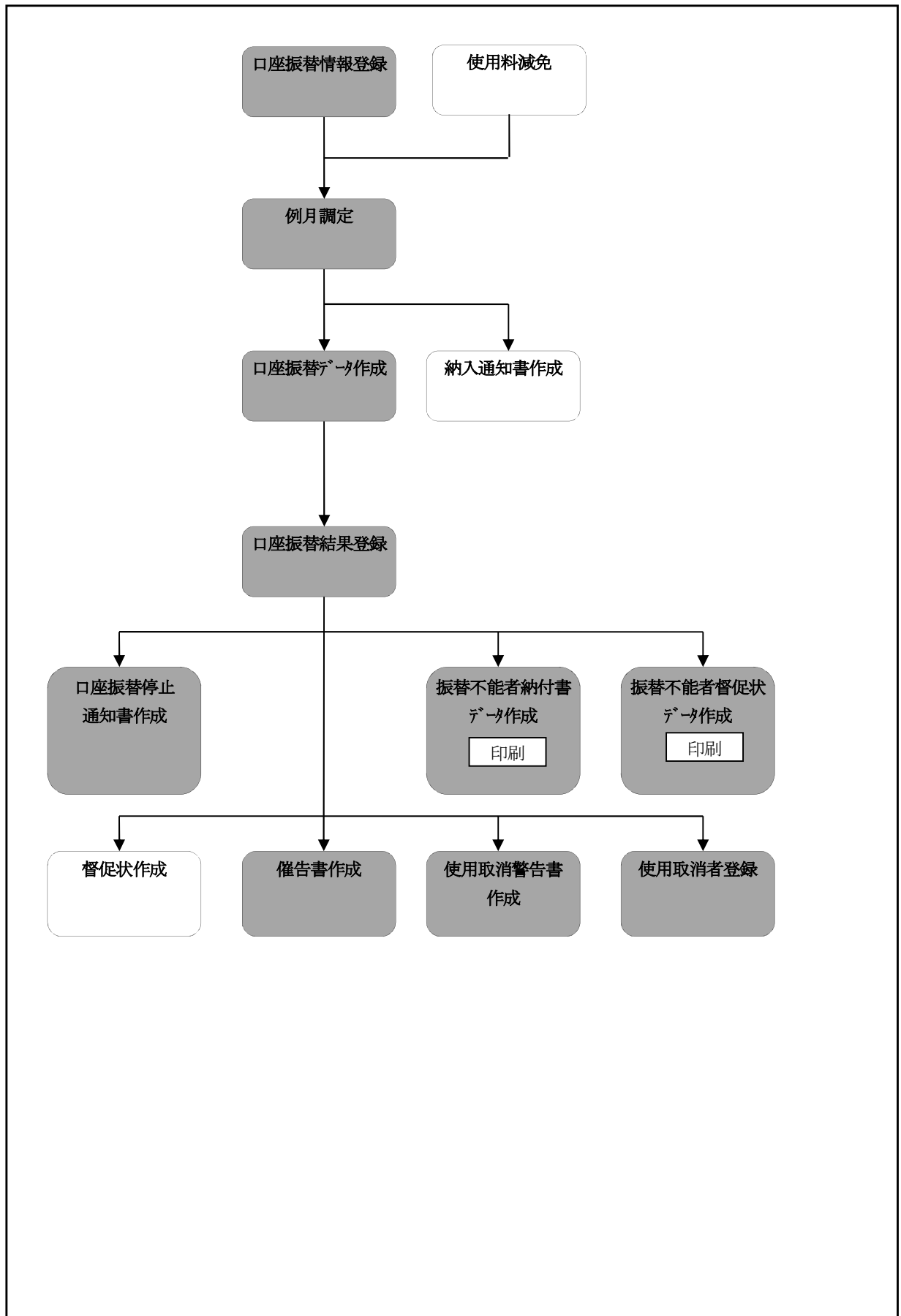
実施時期はおおまかな目安です。

時期の目安	処理内容
4月	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 40%;"> <p style="text-align: center;">収入申告処理</p> <p>申告書データ出力 収入情報作成 パンチデータ取込</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: 15%; text-align: center;"> <p>年度切替 (共通)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: 15%; text-align: center;"> <p>決算統計 (滞納 16) (駐車場 24)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: 15%; text-align: center;"> <p>滞納繰越 (滞納 15) (駐車場 23)</p> </div> </div>
5月	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 40%; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <p style="text-align: center;">基本家賃算定</p> <p>標準単価登録 規則23条の率登録 税率の登録 基準家賃算出</p> </div>
6月	
7月	
8月	
9月	
10月	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 40%; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <p style="text-align: center;">収入認定</p> <p>収入認定 家賃決定データ出力 更正指導文書 収入認定通知書印刷</p> </div>
11月	
12月	
1月	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">家賃減免 (継続)</p> <p>家賃減免 (継続) 減免取消</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">駐車場減免 (継続)</p> <p>駐車場減免 (継続)</p> </div> </div>
2月	
3月	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: 15%; margin-left: auto; margin-right: auto; text-align: center;"> <p>不納欠損 (滞納 14) (駐車場 22)</p> </div>

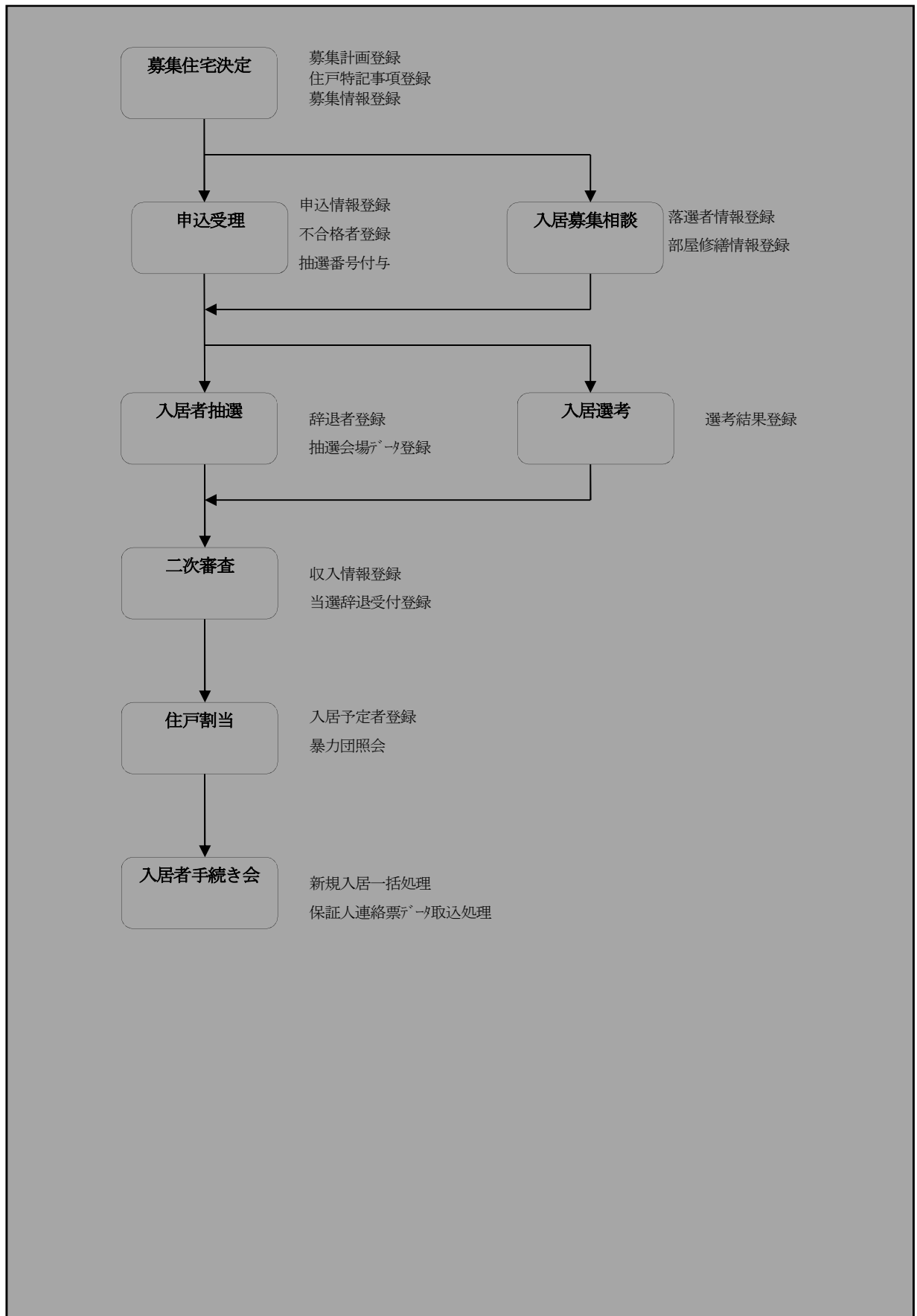
4-2 例月処理
家賃例月調定



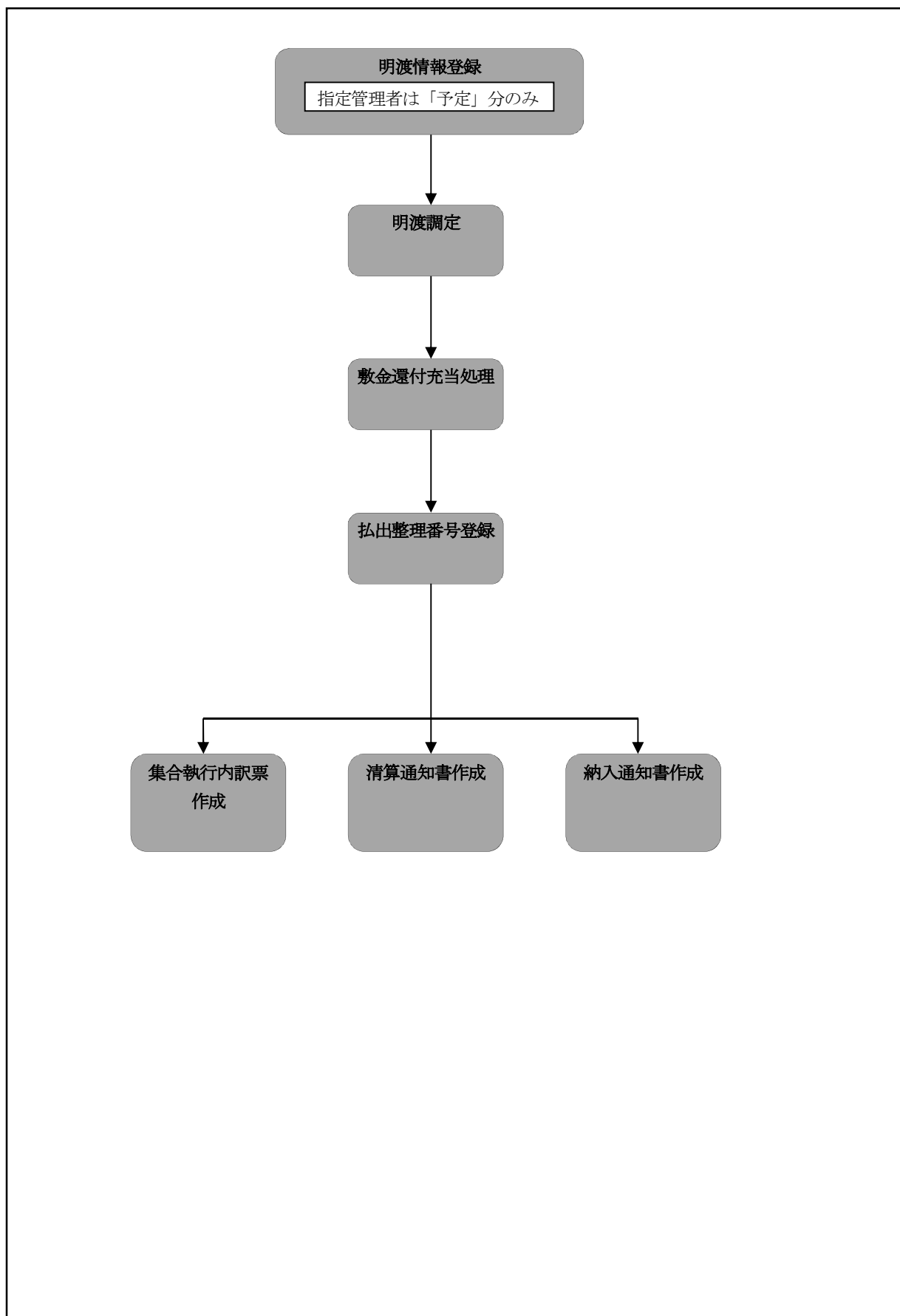
駐車場例月調定



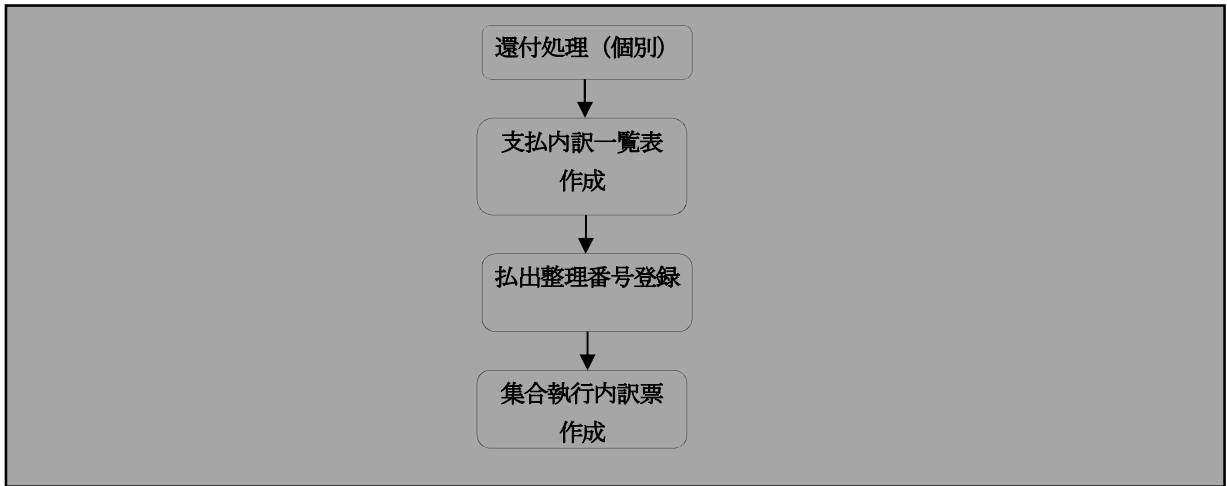
4-3 定期処理
入居者募集



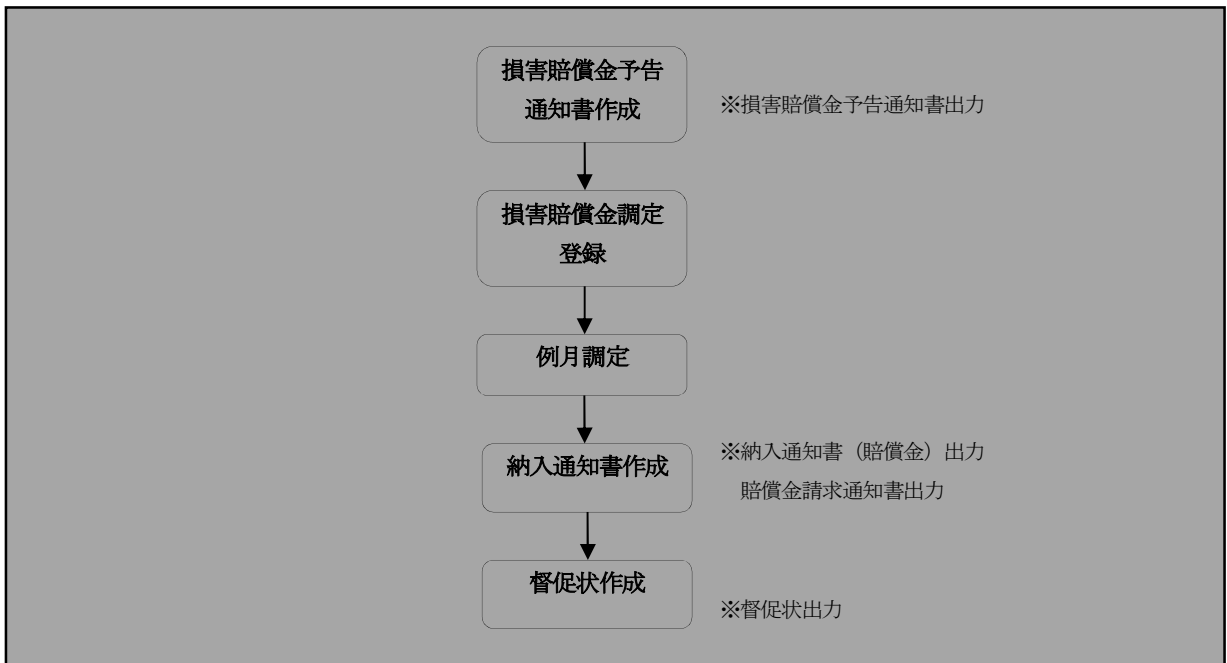
4-4 随時処理
明渡（住宅）



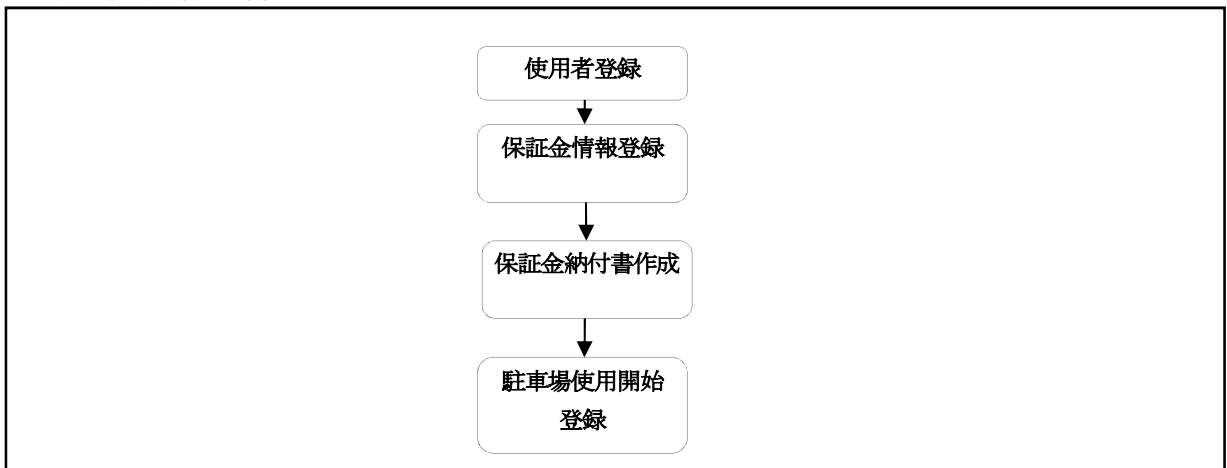
家賃還付



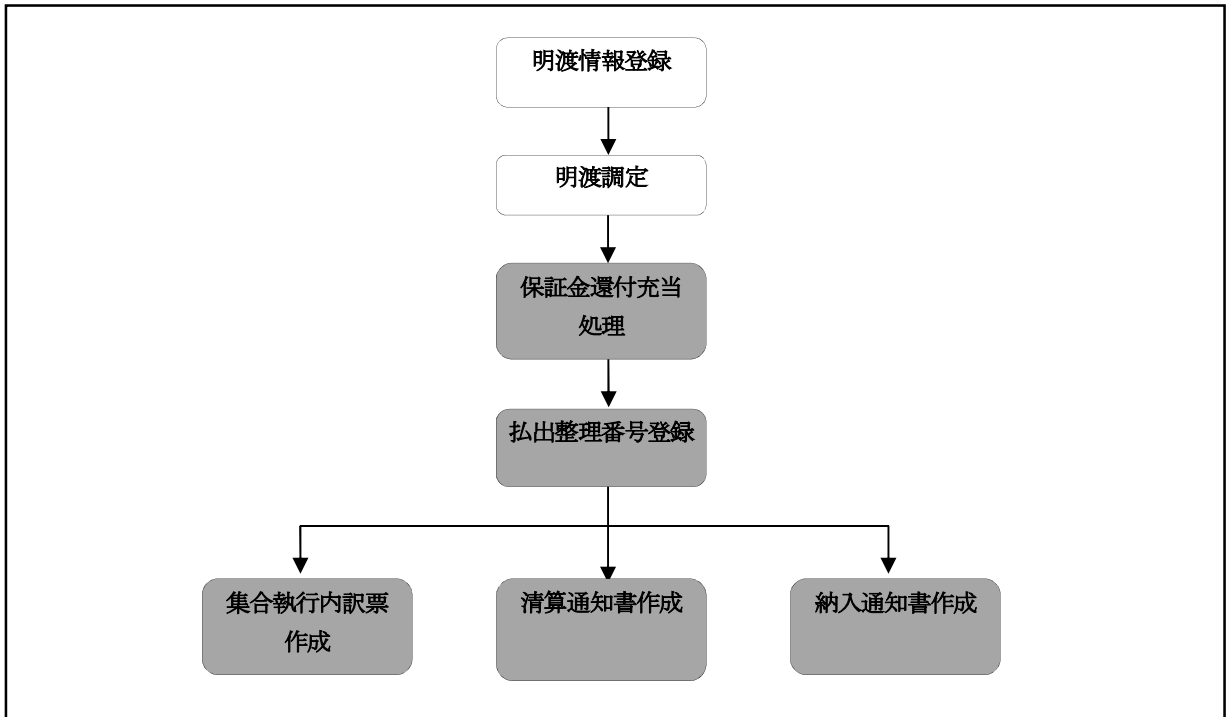
賠償金調定



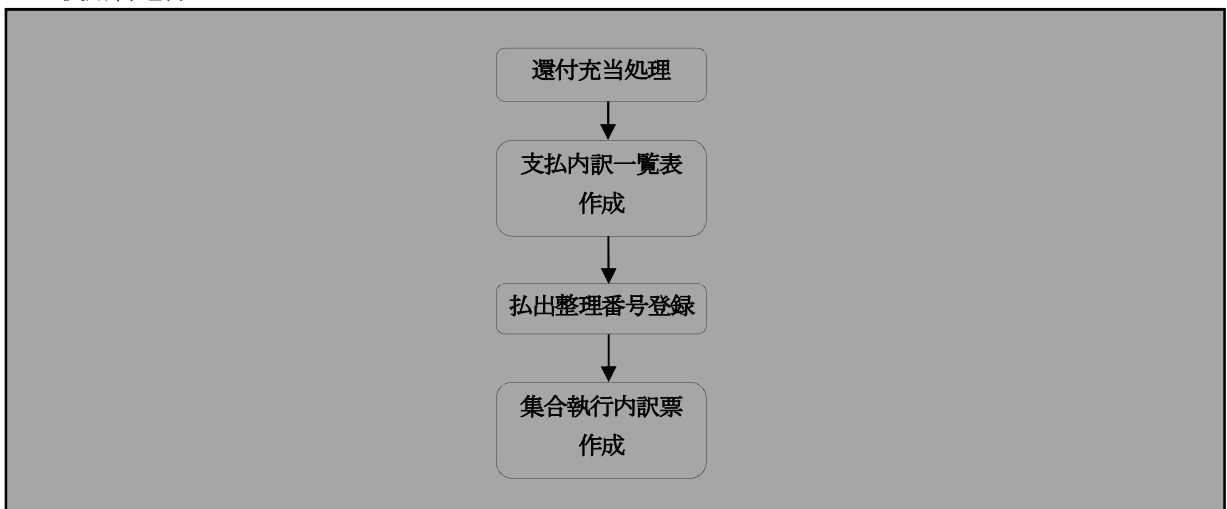
使用開始 (駐車場)



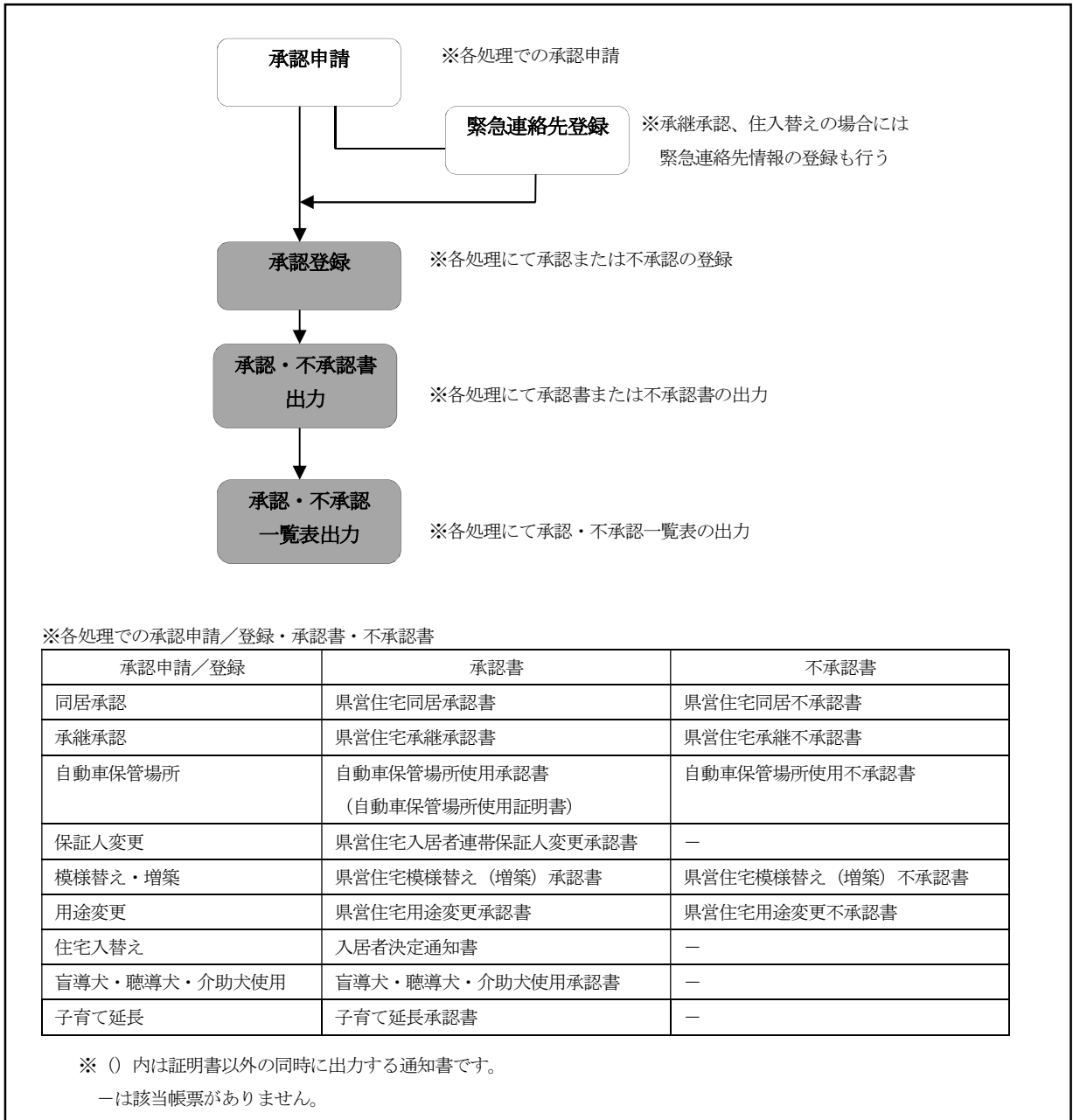
明渡（駐車場）



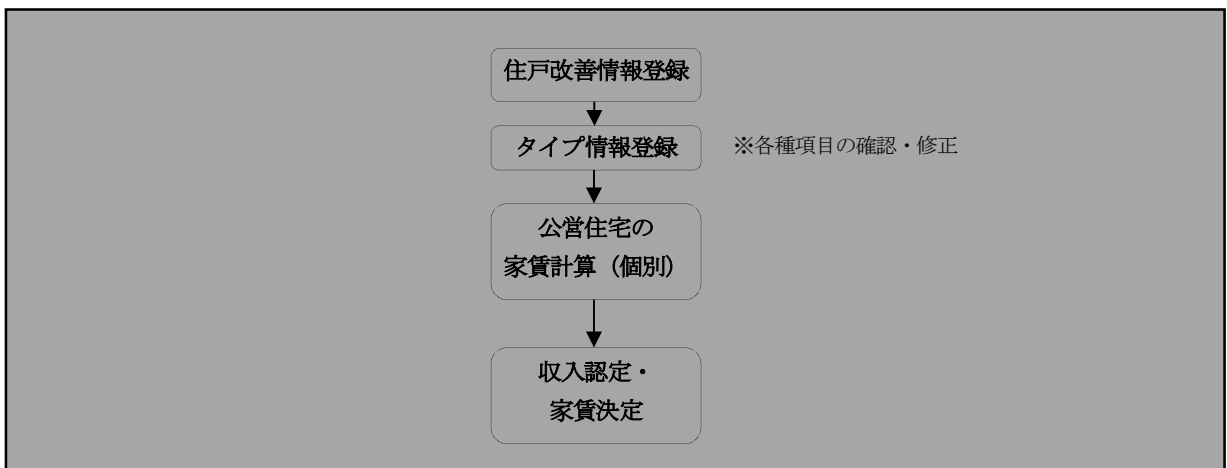
使用料還付



許認可

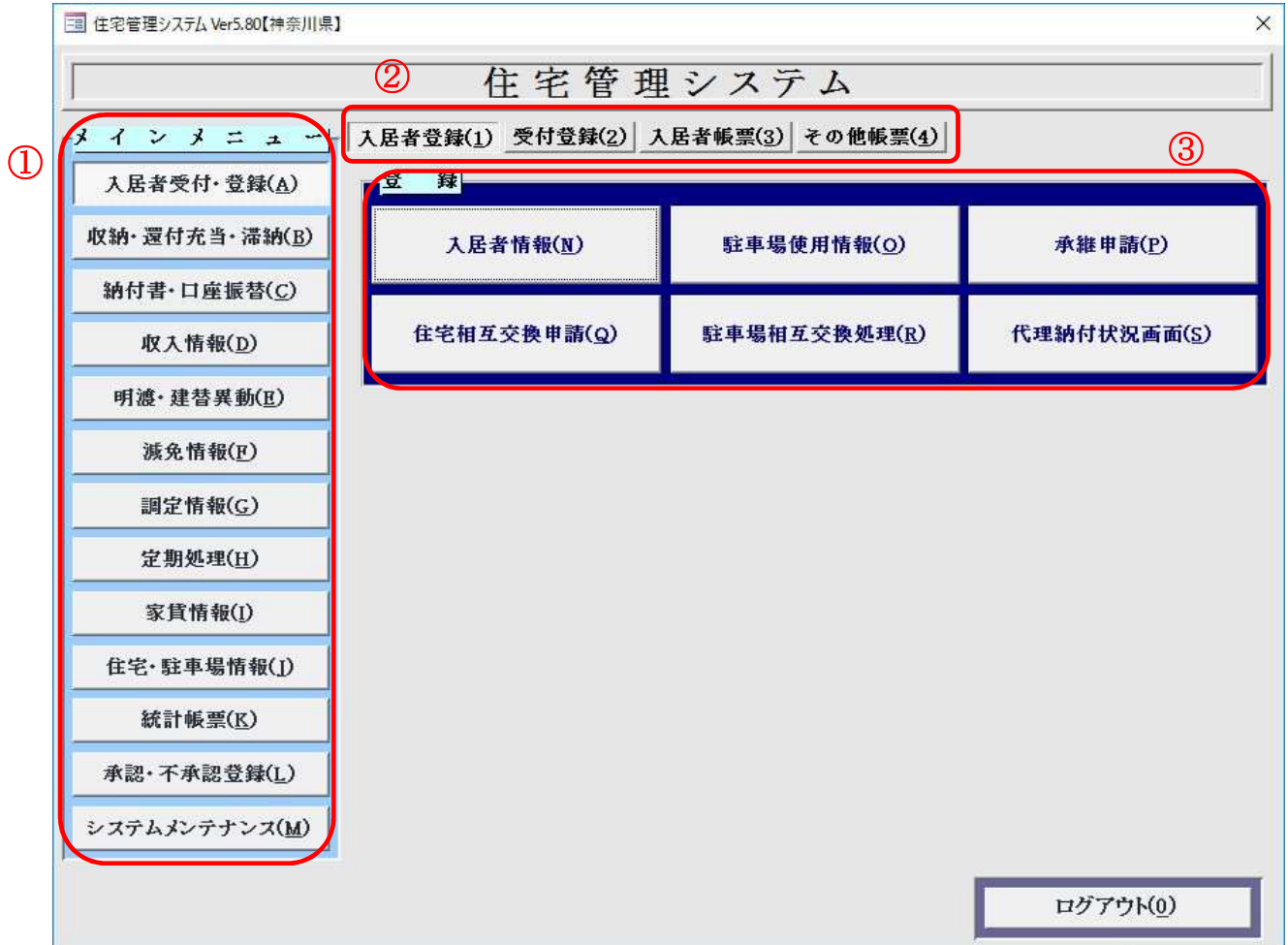


改善情報登録



〔参考〕 県営住宅管理システムメニュー構成

処理を選択する画面です。各処理によってボタンを選択する。



項目名称	項目説明
① メインメニュー	ボタンによりメニューの表示を切り替えます。
② タブメニュー	タブによりメニューの表示を切り替えます。
③ メニュー	行いたい処理の検索条件画面を表示させます。 または、行いたい処理を実行します。

※操作の権限がない場合は、ボタンが薄いグレーとなりクリックできなくなっています。

【県営住宅管理システム】メニュー構成一覧

メインメニュー名	タブメニュー名	メニュー名	
入居者受付・登録	入居者情報	入居者情報	
		駐車場使用情報	
		承認申請	
		住宅相互交換申請	
		駐車場相互交換処理	
		代理納付状況画面	
	受付登録	入居者受付	
		駐車場受付	
		入居予定者一覧表	
		暴力団照会一覧出力	
		入居手続き通知	
		入居決定通知	
		一括入居処理	
		緊急連絡先登録届データ取込	
		敷金納付書	
		保証金納付書	
		敷金(保証金)納入者一覧表	
		敷金(保証金)納付書発送者一覧表	
		入居者帳票	入居者台帳
	入居者一覧表		
	入居者異動一覧表		
	入居者世帯一覧表		
	仮入居先リスト		
	世帯員異動一覧表		
	相互交換一覧表		
	名義変更一覧表		
	生活保護者一覧表		
	母子世帯一覧表		
	入居者指導履歴一覧		
	代理納付者一覧表		
	代理納付滞納照会一覧		
	若年夫婦向入居者一覧表		
	その他帳票		駐車場使用者一覧表
			駐車場使用者一覧表(世帯毎)
		駐車場使用終了帳票	
		保証人異動一覧表	
		保証人一覧表	
		タックシール(宛名シール)	
		子育て満了通知	
		口座登録チェックリスト	
	口座開始通知書		

【県営住宅管理システム】メニュー構成一覧

メインメニュー名	タブメニュー名	メニュー名
収納・還付充当・滞納	収納処理	収納消込処理
		収納修正画面
		納付状況画面
		収納一覧表
		収納率一覧表
		収納台帳
		月計表
		日計表
		収納明細リスト
		還付充当処理
	預り金一覧表	
	還付一覧表	
	充当一覧表	
	自動還付充当処理	
	払出整理番号登録	
	敷金・保証金台帳	
	敷金・保証金一覧表	
	督促・催告	督促処理
		督促状
		催告処理
		催告書
		督促状発送予定者一覧表
		催告書発送予定者一覧表
		督促・催告履歴削除
		督促依頼状
		請求書処理
		請求書
	滞納管理	滞納者台帳
		滞納一覧表
		滞納整理カード
		滞納整理画面(住宅)
		滞納整理表
		最終通告
		専決処分
		最終意思確認書
		和解者一覧表
		判決者一覧表
		和解不履行
		強制執行通告
		退去滞納データ出力
	駐車場滞納	滞納整理画面(駐車場)
		滞納整理表
		滞納発行者登録
		滞納通知書発行
		滞納通知発行者一覧表
		駐車場使用取消
	使用者決定取消通知書	

【県営住宅管理システム】メニュー構成一覧

メインメニュー名	タブメニュー名	メニュー名
納付書・口座振替	納付書	納付書発行(一括)
		納付書発行(個別)
		納付書発送者一覧表
		保証人納付書発行(一括)
		保証人納付書発行(個別)
	分納納付書	分納納付書作成
		分納納付書発行
		分納納付書対象者発送者一覧表
		分納納付書対象者一覧表
	口座振替処理	データ抽出
		データ作成
		結果登録(データ読込)
		結果登録(例外処理)
		データ消込
		口座振替停止処理
	口座振替帳票	口座振替明細一覧表
		口座振替集計表
		口座振替停止連絡表
		口座振替不能者一覧表
		連続振替不能者一覧表
		口座振替不能者納付書印刷
		口座振替契約者一覧表
		口座振替停止通知書
		家賃口座振替領収書
		駐車場口座振替領収書
	代理納付請求	対象者抽出
		納付書発行
		請求者一覧
		収納処理
		領収書発行
		データ照合
		家賃照会
		代理納付収納一覧表

【県営住宅管理システム】メニュー構成一覧

メインメニュー名	タブメニュー名	メニュー名
収入情報	収入処理	収入情報作成
		申告パンチデータ取込
		収入情報入力
		裁量区分一括判定
		寡婦控除一括解除
		収入一括認定
		収入個別認定
		書類不備者
		所得情報コピー
		収入一括認定事前更新
		収入申告書
		収入申告書一覧表
		収入認定結果一覧表
		収入認定・家賃決定通知書
		未申告者帳票
		更生指導文書
		封入依頼
		寡婦世帯一覧表
		改正対象者一覧出力
		課税連携
	不一致一覧	
	未申告調査	
	課税データ依頼ファイル作成	
	収超・高額認定	収入超過者認定
		収入超過者認定一覧表
		明渡請求処理
		明渡請求取消
		明渡予告通知
		明渡期限延長手続き通知
		明渡期限延長通知
		明渡期限日登録者一覧表
		損害賠償金予告通知
		斡旋希望者一覧表
		高額所得者管理画面
		高額所得者認定一覧表
		明渡指導面接通知
		明渡指導通知
	損害賠償金	損害賠償金調定処理
		訴訟事前通告通知
		例月調定
		賠償金請求通知書
		納付書発行(賠償金)
		納付書発送者一覧表(賠償金)
		損害賠償督促処理
損害賠償督促状		
損害賠償督促状発送予定者一覧表		
明渡・建替異動	明渡処理	明渡者情報(予定)
		明渡者情報(確定)
		明渡者予定一覧表
		明渡者異動一覧表
		明渡帳票
	建替異動処理	納入通知書(明渡)
		建替異動情報
		建替異動一覧表
		建替傾斜台帳

【県営住宅管理システム】メニュー構成一覧

メインメニュー名	タブメニュー名	メニュー名		
		家賃補填一覧 民間移転登録		
減免情報	家賃	減免処理 継続減免データ取込 減免取消処理 減免入力一覧 減免一覧表 継続減免申請通知 減免取消対象者一覧表 減免取消通知書		
		駐車場	使用料減免処理 継続減免のお知らせ	
		家賃調定	例月調定計算 個別家賃調定 収入認定・家賃決定通知書(例月) 例月チェックリスト	
			駐車場調定	例月調定計算 個別駐車場調定
				調定帳票
			その他調定処理	
		補助申請処理	家賃対策補助計算実績報告資料 近傍家賃・入居者負担基準額算出	
			定期処理	
	基準家賃	基準家賃計算(一括) 基準家賃計算(個別) 基準家賃台帳 基準家賃一覧表 家賃表 基準家賃一覧(部屋毎) 各種係数等一覧表		
		算定基礎情報設定		家賃算定基礎 家賃変更係数 構造別係数 基礎価格基準 土地(建物)評価額 利便性係数設定 新築軽減設定 算定基礎設定 土地(建物)データ更新 家賃算定基礎情報出力
経過年数激変緩和関連				経過年数係数比較一覧表 経年係数

【県営住宅管理システム】メニュー構成一覧

メインメニュー名	タブメニュー名	メニュー名	
住宅・駐車場情報	住宅・駐車場管理	地域情報	
		団地情報	
		住宅情報	
		タイプ情報	
		部屋情報	
		土地情報	
		住宅改善情報	
		空家募集情報	
		建物情報	
		部屋一括情報	
		駐車場情報	
		駐車場一覧表	
		駐車場使用料通知	
		料金設定	
		住宅情報帳票	地域一覧表
	団地台帳		
	団地一覧表		
	住宅台帳		
	住宅一覧表		
	住宅タイプ台帳		
	住宅タイプ一覧表		
	部屋台帳		
	部屋一覧表		
	改善一覧表		
	空き家一覧表		
	部屋一括一覧表(棟)		
	募集部屋一覧表		
	建物情報一覧表		
	募集停止部屋一覧表		
	修繕管理		団地修繕
			住宅修繕
		部屋修繕	
		団地修繕一覧表	
		住宅修繕一覧表	
		部屋修繕一覧表	
	財産管理	工作物情報	
		立木情報	
		一覧表エクセル出力	
		土地価格ファイル取込	
		土地価格情報作成	
		土地不一致リスト出力	
		土地価格改定登録	
		建物価格ファイル取込	
		建物価格情報作成	
		建物不一致リスト出力	
	建物価格改定登録		

【県営住宅管理システム】メニュー構成一覽

メインメニュー名	タブメニュー名	メニュー名	
統計情報	住宅・入居者関係	空家状況一覧表	
		空家状況集計表	
		目的別管理戸数集計表	
		構造別管理戸数集計表	
		世帯主年齢別入居戸数集計表	
		世帯員数別入居戸数集計表	
		戸数状況集計表	
		明渡者内訳	
		明渡区分別明渡者数集計表	
		事業主体斡旋別明渡者数集計表	
		外国人一覧表	
		外国人入居戸数集計表	
		単身入居者一覧表	
		単身入居・明渡戸数集計表	
		駐車場設置状況一覧表	
		諸申請届承認件数調書	
		県営住宅家賃調査票	
	家賃・収入関係	応益係数一覧表	
		収入分位別家賃集計表	
		旧制度家賃一覧表	
		収入調査状況集計表	
	調定・収納関係	近傍同種家賃一覧表	
		収納集計表	
		家賃減免集計表	
		滞納集計表	
	承認・不承認登録	入居管理	敷金集計表
			同居承認
承継承認			
自動車保管場所承認			
保証人変更承認			
模様替え・増築承認			
用途変更承認			
相互交換承認			
盲・聴・介助犬使用承認			
子育て延長承認			
(上記9帳票出力)			
駐車場管理		保証金減免不承認	
		使用料減免不承認	
		保証金減免	
		使用料減免	
収納管理		収入認定不承認	
		家賃減免不承認	
		収入認定承認	
		家賃減免承認	
募集管理		敷金減免不承認	
		敷金減免承認	
システムメンテナンス		(記載省略)	