

川崎市営住宅の管理運営業務



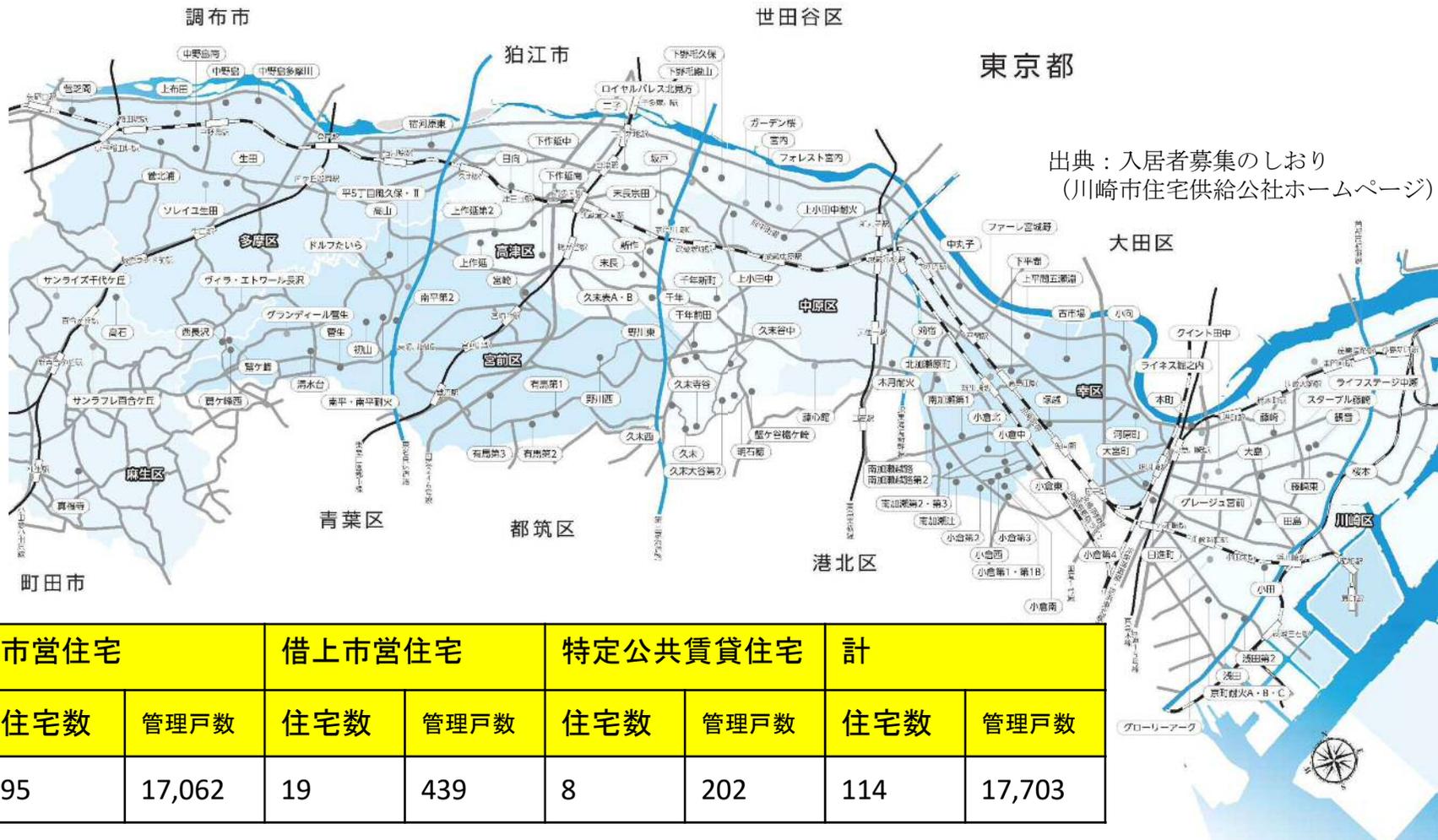
令和2年11月17日
川崎市プラットフォーム意見交換会

川崎市営住宅概要

		備考
管理戸数	114住宅17,703戸	R2年4月1日現在
入居者数	28,833人	R2年4月1日現在
入居世帯数	15,936世帯	R2年4月1日現在
住宅使用料 収入率	99.44%	H31年度現年度分 ※特定公共賃貸住宅含む
応募倍率	16.1倍 (募集戸数128戸、応募世帯数2,061世帯)	R2年3月募集
常時募集	募集戸数164戸 入居戸数147戸	H31年度
住宅使用料	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> 市営住宅使用料 ※毎年、使用者から申告された収入に基づいて決定 </div> <div style="margin-right: 10px;">=</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> 収入区別に国が決定する基礎使用料(8段階) </div> <div style="margin-right: 10px;">×</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 住宅から受ける利便を考慮した係数(応益係数) ・本市の立地係数 1.1 ・基礎係数:住戸面積65㎡ ・築年数:1-築年数×0.001 ・利便係数:駅からの距離と浴室浴槽等の有無 1.03~0.7 ※4つの係数を掛け合わせて算出 </div> </div>	

川崎市営住宅概要

○川崎市営住宅等地図



市営住宅		借上市営住宅		特定公共賃貸住宅		計	
住宅数	管理戸数	住宅数	管理戸数	住宅数	管理戸数	住宅数	管理戸数
95	17,062	19	439	8	202	114	17,703

※特定公共賃貸住宅の団地数は市営住宅団地数に含む

現行の管理手法(管理代行制度)

(制度概要)

- 平成18年の公営住宅法改正により導入された制度で、他の地方公共団体又は地方住宅供給公社に限り、公営住宅又は共同施設の管理を事業主体に代わって行うことができる。

(契約)

- 期間：5年間の協定を締結し、毎年契約を締結。(H29～R3年度)
- 委託費(市営住宅関連合計)：約39億円(H31年度決算)

(業務内容)

- 募集、抽選、入居手続、収入申告受付審査、各種届出受付審査、苦情対応、退去手続、承継等許可、減免受付審査、駐車場管理全般、建物大規模修繕、空家修繕、建物設備等維持管理

(管理手法)

- 公営住宅法に基づく管理代行制度に基づき平成18年4月から川崎市住宅供給公社に委託を行っている。

※管理代行制度とは、平成18年の公営住宅法改正により導入された制度で、他の地方公共団体又は地方住宅供給公社に限り、公営住宅又は共同施設の管理を事業主体に代わって行うことができる。

市営住宅の特徴(他の公の施設との違い等)

○地方住宅供給公社のみ行うことができる。

平成18年の公営住宅法改正により導入された制度で、他の地方公共団体又は地方住宅供給公社に限り、公営住宅又は共同施設の管理を事業主体に代わって行うことができる。

○管理者が行使できる権限に制約がある。

他の公の施設の場合、条例の定めた範囲内で利用料金を定めたり、管理者が利用者の決定などを行うことができるが、市営住宅の場合、公営住宅法において、管理権限の行使を事業主体である地方公共団体に限定されている。しかしながら、公営住宅管理の一層の効率化を図るとともに、地域の実情に応じたきめ細かな入居者の募集・決定などを一体的に行うことにより入居者へのサービス向上を図ることが可能となるよう、管理代行制度が設けられた。そのため、「市のみ可能な業務」、「市又は管理代行者が可能な業務」があり、指定管理者制度やコンセッションの管理手法を採用した場合、管理者が行うことができる業務範囲は限定される。

市のみ可能な業務	使用料の決定、使用料・敷金その他の金銭の請求・徴収・減免、訴訟
市又は管理代行者が可能な業務	入居者の決定（使用許可）、同居許可・承継許可・模様替許可、明渡請求、収入超過者に対する他の住宅のあっせん、収入状況報告請求等
指定管理者、コンセッションでも可能な業務	入居募集受付、各種申請受付、退去届受付、入居者指導、各種修繕、駐車場管理、上記業務の補助業務等

(想定している手法)

A：管理代行制度による運営（現行手法）

B：一括して指定管理制度への移行

管理者の業務範囲が異なるA、B双方の手法について比較検討を行い、総合的に効果的な手法を採用予定

(確認事項)

・市営住宅の一体的管理（入退去手続き・入居者管理・修繕業務等）への民間事業者の参画可能性確認

・民間事業者が参画する際の障壁等の確認

・指定管理者制度を導入した場合における民間需要の確認

(管理者に求めること)

・多様な業務内容の実施

・安定的な管理の実現

・高齢者等のきめ細やかな対応

・福祉サービス等との連携

・管理コストの低減

(スケジュール)

・令和2年度：次期管理運営手法の決定

・令和4年度以降：次期管理運営の開始