

川崎市 PPPプラットフォーム意見交換会 実施結果概要

事業名	市営住宅の次期管理にあたっての管理方式の検討について
事業所管課	まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課
意見交換会実施日	2025（令和7）年3月26日（水）、31日（月）
参加事業者	全6社
対話方式	個別対話
実施理由	市営住宅の管理業務のうち、指定管理者制度を活用することで効果が見込まれる業務について、効果や課題などを精査の上、導入の可能性について検討するため実施したもの。
意見交換会における主な意見等	
① 駐車場管理業務（維持管理・空き区画の有効活用）について	● 駐車場管理業務について、実施可能との意見が複数あったが、次のような意見があった。 ・駐車場管理業務のみでは事業性が少ないことから検討が必要である。 ・駐車場管理業務と他の業務を一緒に行うならば事業性がある。 ・駐車場管理業務のみで管理事務所や窓口を設置するのはハードルが高い。 ・市から駐車場を借りる額と貸し出す額のバランスがとれるかどうか。 ● 空き区画の有効活用については、市営住宅の立地環境等に応じて次のような活用方法の意見があった。 ・月極駐車場 ・コインパーキング ・駐車場シェア ・カーシェアリング ・バイク駐車場 ・介護事業者の一時利用場所 など
② 修繕業務（一般修繕・空家修繕）について	● 修繕業務を行う上での課題については、次のような意見があった。 ・修繕費が高騰していることから、契約時に修繕費用の金額が固定されていると対応できなくなるケースがあり、スライド条項のようなものを設定して対応することが多い。 ・業務エリアを分けて指定管理を行う場合、修繕の工事費単価が統一されない問題があると考える。

	・スケールメリットが出るのは内装部分だが、繁忙期もあるため時期をずらせるのかどうかは課題と考える。 ●一般修繕と空家修繕で業務を分けていづれかを実施することは可能であるかについては、次のような意見があった。 ・一般修繕と空家修繕で業務を分けると、修繕内容によって連絡先が変わるなど入居者が混乱する可能性がある。 ・一般修繕と空家修繕は、一体的にやったほうが効果的と考える。 ・修繕業務に関しては、他都市では大規模修繕だけを分けて自治体で実施するパターンが多い状況である。 ・一般修繕と空家修繕を分けた場合、一般修繕のみの実施となるよりは保守管理業務を入れれば事業性は出てくるのではと考える。
③ 各種設備の維持・保守管理業務について	●各種設備の維持・保守管理業務について、実施可能との意見が複数あったが、次のような意見があった。 ・保守管理業務において工事にするかどうかの判断もあるため、大規模修繕工事との連携が必要になってくるものと考え。
④ 空き敷地の有効活用について	●空き敷地の有効活用については、市営住宅の立地環境等に応じて次のような活用方法の意見があった。 ・自治会主催のマルシェ実施 ・自動販売機 ・バイク駐車場 ・防災倉庫 ・移動販売 ・コミュニティガーデン ・災害対策としてベンチ式簡易トイレ など
今後の対応	
今回いただいた御意見を参考にしながら、市営住宅の次期管理にあたっての効果的な管理方式について精査してまいります。	

【お問合せ先】

まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課

電話：044-200-2950

メール：50zyukan@city.kawasaki.jp