

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



まちづくり局住宅政策部
市営住宅管理課

川崎市営住宅概要



Colors, Future!

川崎市

		備考
管理戸数	1 1 3住宅1 7, 6 0 1戸 (特定公共賃貸住宅を含む)	R 6年4月1日現在
入居者数	2 7, 2 5 9人	R 6年4月1日現在
入居世帯数	1 5, 6 1 1世帯	R 6年4月1日現在
平均応募倍率	1 1. 5倍	R 5年度平均
平均家賃	2 7, 4 1 8円	R 6年3月
住宅使用料	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p>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</p> </div> <div style="text-align: center; width: 10%;"> <p>=</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p>収入区分別に 国が決定する 基礎使用料 (8段階)</p> </div> <div style="text-align: center; width: 10%;"> <p>×</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p>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6 5㎡ ・築年数: 1 - 築年数×0. 0 0 1 ・利便係数: 駅からの距離と浴室浴槽等 の有無 1. 0 3~0. 7 ※4つの係数を掛け合わせて算出</p> </div> </div>	

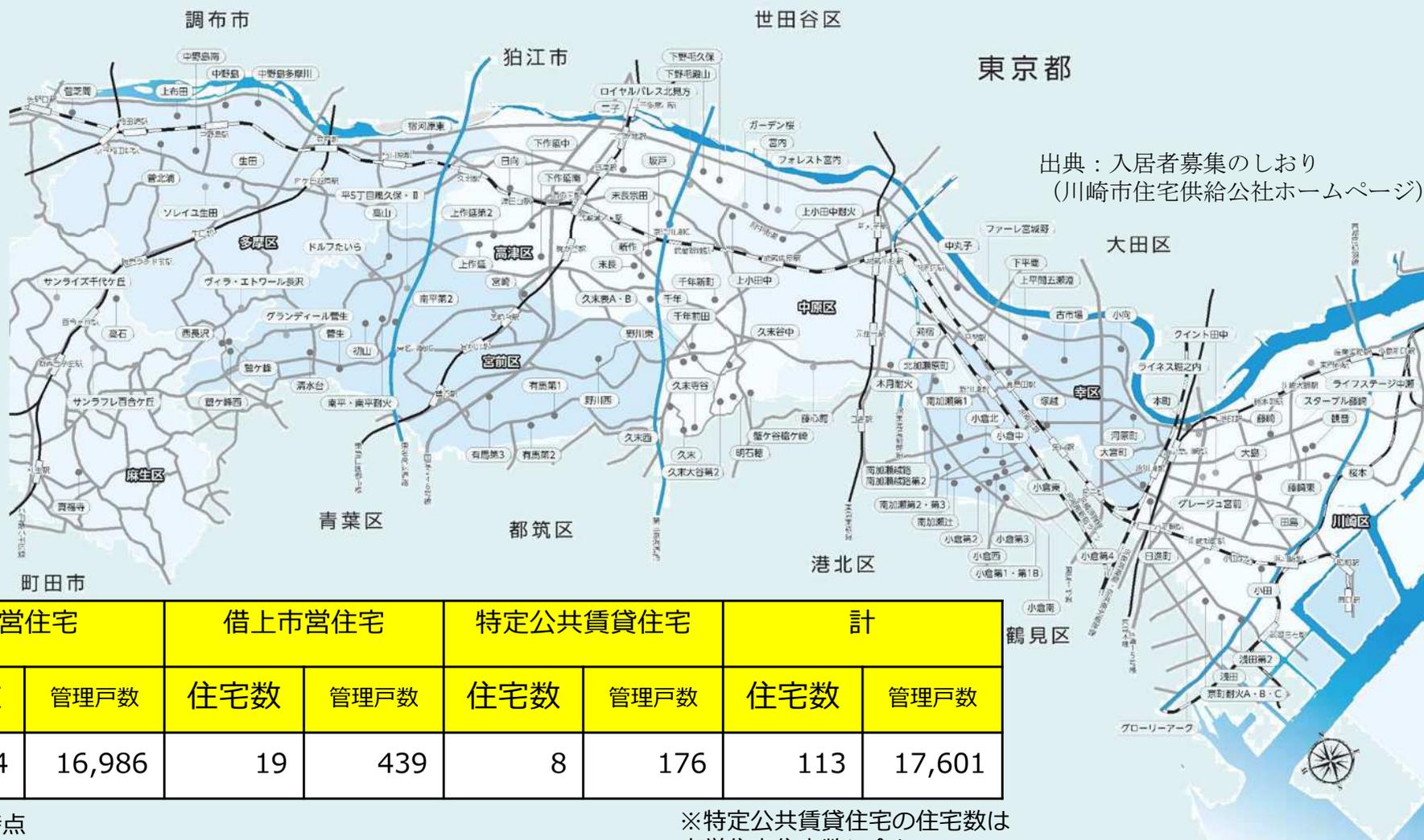
川崎市営住宅概要



Colors, Future!

川崎市

○川崎市営住宅等地図



出典：入居者募集のしおり
(川崎市住宅供給公社ホームページ)

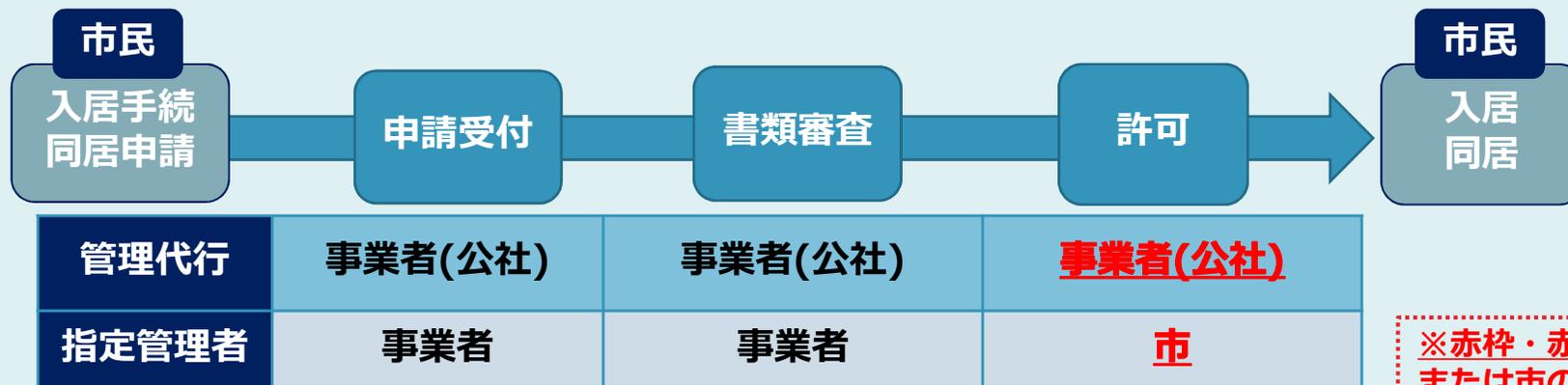
市営住宅		借上市営住宅		特定公共賃貸住宅		計	
住宅数	管理戸数	住宅数	管理戸数	住宅数	管理戸数	住宅数	管理戸数
94	16,986	19	439	8	176	113	17,601

R6.4.1時点

※特定公共賃貸住宅の住宅数は市営住宅住宅数に含む

指定管理者制度と管理代行制度の業務分担の比較（主なもの）

項目		管理代行制度		指定管理者制度	
		市	事業者 (公社)	市	事業者
施設整備	施設整備	●		●	
入居者管理	入居者の決定		●	●	
	同居承認		●	●	
収入管理	家賃の決定	●		●	
	収入超過者に対する他の住宅の斡旋		●	●	
施設管理			●		●



※赤字・赤字は管理代行者
または市のみ実施可能な業務

管理代行制度概要

- ・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もので、入居者の決定など一部、権限行使を伴う行為も行うことができる。

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。

契 約

- ・期間：5年間の協定を締結し毎年契約を締結（現協定はR4～R8年度）
- ・委託費（市営住宅関連合計）：約42億円（R5年度決算）

市営住宅の管理に関する業務

市営住宅に関する業務は、次のように管理方式により行うことができる業務範囲が異なっています。

業務内容		市のみ可能	管理代行	指定管理
入退去 関係	入居募集計画		○	○
	入居者の決定（使用許可）		○	×
	退去届受付		○	○
各種許 可関係	同居許可・承継許可		○	×
	模様替許可		○	×
徴収・ 明渡 関係	収入状況報告請求		○	×
	使用料の決定	○	×	×
	使用料・敷金その他の金銭の請求・徴収・減免	○	×	×
	収入超過者に対する他の住宅のあっせん		○	×
	明渡請求		○	×
	訴訟	○	×	×
一般・ 管理 関係	各種申請受付		○	○
	入居者指導		○	○
	駐車場管理		○	○
修繕・ 保守	各種修繕		○	○
	保守点検		○	○
その他	各種補助業務（実施者が限定されている業務補助）		○	○

現 状

・市営住宅については令和8年度まで公営住宅法に基づく管理代行制度を活用して、川崎市住宅供給公社が管理を行うこととなっていますが、令和9年度以降の次期管理方式について現行の管理方式である管理代行制度を含め指定管理者制度や各制度の併用など効果的な方式の検討を行っています。

次期管理方式（想定）

・入居者対応などについて、ワンストップでの対応や安定的なサービス提供等の観点から、管理代行制度の継続を基本としつつ、駐車場管理業務など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しています。そのため、事業性の有無等を確認するため、特に次ページの業務を実施するにあたっての課題等について御意見を伺いたいと考えております。

今後のスケジュール（予定）

令和7年度	次期管理方式案決定
令和8年度	次期管理者決定
令和9年度	次期管理者による市営住宅の管理開始

特に御意見をお聴きしたい業務内容

- 1 駐車場管理業務
- 2 修繕業務（一般修繕・空家修繕）
- 3 各種設備の維持・保守管理業務
- 4 その他（空き敷地の有効活用）

1 駐車場管理業務

【 現 状 】

- ・ 駐車場の管理業務については、現在、川崎市住宅供給公社及び市営住宅の自治会が管理を行っており、駐車場の管理にあたっては各区画の維持管理など「主な業務内容」に示す業務を実施しております。
- ・ また、空き区画については、現状の活用方法としてコインパーキング、カーシェアリング、駐車場シェアリング等としても活用を行っております。

コインパーキング

2 1 団地

カーシェアリング

7 団地

駐車場シェアリング

1 0 団地

【 課 題 】

- ・ 駐車場の利用率は市域全体で約 53%となっている状況であり、適切に維持管理を行うとともに、空き区画の有効活用の検討を行うことも必要になっています。

【お聴きしたい点】

- ・ 当該業務を行うにあたって参画するための課題はありますか。また、空き区画の有効活用を行うための具体的なアイデア等ありますか。
- ・ その他、御提案、御意見等があればお聞かせください。

駐車場利用率

全 3 7 1 0 区画：利用率約 5 3 %

(※コインパーキング等として活用を行っている 2 1 5 区画を除く。)

主な業務内容

使用許可申請など各種届出等の内容確認及び取りまとめ	入居者からの駐車場に関する問合せへの対応	入居者ごとの使用区画の調整・決定等（自治会との調整含む）
駐車場使用者等の管理台帳の整備	不正駐車車両への注意及び指導	駐車場施設の安全確認
駐車場使用者に対する禁止事項や遵守事項の周知や指導	清掃・草刈り等の維持管理業務	事故等の緊急事態発生時における公社との連絡調整等



区別駐車場利用率

区名	団地数	全区画数	利用率
川崎区	10団地	239区画	約42%
幸区	17団地	486区画	約51%
中原区	4団地	162区画	約34%
高津区	20団地	1555区画	約53%
宮前区	7団地	427区画	約56%
多摩区	8団地	816区画	約60%
麻生区	2団地	25区画	約84%
合計	68団地	3710区画	約53%

2 修繕業務（一般修繕・空家修繕）

【 現 状 】

- ・修繕業務については、現在、入居者管理業務等と関連性が高い業務であり、一体的な管理が効率的であることなどから、管理代行制度と併せ、川崎市住宅供給公社が実施しています。

【 課 題 】

- ・入居者管理業務は引き続き川崎市住宅供給公社が行うこととした場合、修繕業務を行うにあたり、それぞれの業務の実施者が異なることにより、実施者間の連携、入居者への適切な周知方法等の課題が考えられます。

【お聴きしたい点】

- ・入居者管理業務と実施者が異なる場合、連携等に関して課題はありますか。また、市内中小事業者の活用を図ることが重要と考えていますが、活用できる割合や課題などはありませんか。
- ・その他、当該業務を行うにあたって参画するための課題や、御提案、御意見等があればお聞かせください。

一 般 修 繕

R5：実施件数 約 3, 8 0 0 件、決算額 約 5 億円

空 家 修 繕

R5：実施件数 6 4 7 件、決算額 約 7 億円

3 各種設備の維持・保守管理業務

【 現 状 】

- ・各種設備の維持・保守管理業務については入居者管理業務など、その他の市営住宅の管理業務とも関連しており、一体的な管理が効率的であることなどから、川崎市住宅供給公社が実施しています。

【 課 題 】

- ・入居者管理業務は引き続き川崎市住宅供給公社が行うこととした場合、各種設備の維持・保守管理業務を行うにあたり、それぞれの業務の実施者が異なることにより、実施者間の連携、入居者への適切な周知方法等の課題が考えられます。

【お聴きしたい点】

- ・入居者管理業務と実施者が異なる場合、連携等に関して課題はありますか。また、市内中小事業者の活用を図ることが重要と考えていますが、活用できる割合や課題などはありませんか。
- ・その他、当該業務を行うにあたって参画するための課題や、御提案、御意見等があればお聞かせください。

維持・保守管理を行う設備については、次の設備を想定しています。

想定する維持・保守管理を行う設備

昇降機施設 183基

緊急通報システム 14住宅

簡易専用水道
及び小規模
受水槽水道
受水槽57基
高架水槽30基

電動シャッター 6基

高架水槽 30基

自動ドア施設 3基

水道直結増圧
給水施設 246棟

雨水流出抑制施設 46施設

自家用電気
工 作 物 8棟

ごみコンテナ施設 9基

排水層保守 1住宅

遊具点検・消防
設備・樹木点検 各住宅

4 その他（空き敷地の有効活用）

【 現 状 】

- ・市営住宅の敷地については、不要となった受水槽撤去後の跡地など、未利用となっている空き敷地が一部発生しています。

【 課 題 】

- ・こうした空き敷地は、未利用の状態だと草刈りや清掃などの対応が必要になり自治会の負担となる状況などがあるとともに、敷地を有効に活用する観点などから、その方法を検討することが必要になっています。

【お聴きしたい点】

- ・当該業務を行うにあたって、御提案、御意見等があればお聞かせください。

空き敷地の一例 （受水槽跡地）

