

令和7年度川崎市まちづくり局民間活用事業者選定評価委員会 会議録

日 時 令和7年9月29日（月）13：00～15：00
場 所 川崎市役所本庁舎19階まちづくり局会議室
出席者
委 員 中村 英夫 委員
三輪 律江 委員
村上 公哉 委員
杉山 美紀 委員
増井 史彰 臨時委員
所管課 住宅政策部 原嶋部長
市営住宅管理課（須山課長、白旗係長）
事務局 庶務課（白石課長、唐澤課長補佐、前田職員）
傍聴者 0名
議 題 川崎市営住宅の次期管理方式の方針について（公開）

【会議内容】

（事務局）

それでは、定刻になりましたので、ただいまから川崎市まちづくり局民間活用事業者選定評価委員会を開催させていただきます。

本委員会の事務局を務めさせていただいております、川崎市まちづくり局庶務課長の白石と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、初めに、宮崎まちづくり局長からご挨拶申し上げます。

（宮崎局長）

—— 宮崎局長挨拶 ——

（事務局）

ありがとうございました。

続きまして、このたび、川崎市まちづくり局民間活用事業者選定評価委員会委員へご就任いただきました委員の皆様への委嘱についてでございます。

—— 委嘱状交付 ——

常任委員4名、臨時委員1名、計5名となります。改めまして、皆様、どうぞよろしくお

願いたします。

誠に恐縮ながら、宮崎まちづくり局長につきましては、公務の関係上、この場をもって失礼させていただきます。

—— 宮崎局長退室 ——

(事務局)

続きまして、本日の議題に関する所管課と事務局をご紹介します。

—— 所管課、事務局紹介 ——

(事務局)

続きまして、会議の成立について根拠規定を確認いたしますので、資料の3ページ目をお開きください。

—— 資料1－1について説明 ——

→ 本委員会が成立したことを報告

次に、事務局から、川崎市まちづくり局民間活用事業者選定評価委員会についてご説明をいたします。

—— 資料1－1について説明 ——

次に、本市全体として民間活用推進方針についてご説明いたしますので、15ページ目の資料1－2、川崎市民間活用推進方針（概要版）の右ページの下段でございます。

—— 資料1－2について説明 ——

本日は、最初の委員会でございますので、第6条に基づき、本委員会の会長を決めさせていただきますと存じます。

—— 中村委員を推薦 ——

→ 一同承認

それでは、これより先の議事につきましては、第6条第1項の規定により、会長が会議

の議長となると定めておりますので、中村会長によりご進行をよろしく願いいたします。

(中村会長)

承知しました。

具体的な議事に入ります前に、会議の公開・非公開、それから会議録の作成方法及び会議録の確認者、この３点について、協議をいたします。

—— 会議の公開、傍聴者、報道機関等取材の許可について ——

→ 一同了承（傍聴者０人）

—— 会議録の作成方法 ——

→ 要約方式で一同了承

—— 会議録の確認方法 ——

→ 委員全員による確認で一同了承

それでは、審議に入らせていただきます。

議題（１）川崎市営住宅の次期管理方式の方針について、こちらについて所管課から説明をお願いいたします。

(須山課長)

それでは、議題（１）川崎市営住宅の次期管理方式の方針につきまして、説明申し上げます。資料右下記載の２０ページ、資料２－１をご覧ください。

—— 資料２－１、資料２－２について説明 ——

説明につきましては、以上でございます。

(中村会長)

ご説明をありがとうございました。

ただいま、最後に説明がありました、資料３６ページにございますように、駐車場管理から各種設備の維持・保守管理業務、この二つを市内一括という形で指定管理制度のほうで民間活用という形で出していくという案になっておりますので、これについて、委員の皆様のご意見をいただきたいと、そういう趣旨でございます。

ご質問等もあらうと思いますので、委員の方々からご質問、あるいはご意見がありましたらどうぞ順にご発言をいただければと思います。

ご発言のある方はどうぞ、挙手いただいてご発言ください。

(増井委員)

質問ですけれども、先ほどの資料３５ページのところの、各種設備の話の中で、自家用電気工作物などという記載があって、これはどういったものなののでしょうか。資料３５ページの敷地内の各種設備等というところの中の括弧書きで、昇降機、エレベーターや、給水施設までは何となく分かったのですが、自家用電気工作物というのはどういったものがあるのでしょうか。

(原嶋部長)

大規模な団地になりますと、東京電力から電気を引っ張ってくるのですが、それを高圧電から低圧に切り替えて、一般の家庭でも使えるようにする機械ですので、日常、電気の供給といいますか、それを安定的にするものというような考えでよろしいかと思います。

(増井委員)

そういうものなのですね。分かりました。ありがとうございます。

(中村会長)

そのほかはいかがでしょうか。

(杉山委員)

資料２１ページの経費比較のところですが、今は稼働率５０％ぐらいということで、仮に１００％だとすると、この収入が単純計算ですが倍になり、かなり黒字になるのですが、今、結構な赤字でして、何年前ぐらいから赤字であるかについて分ければ教えてください。

(須山課長)

今回、ここに記載のものにつきましては、駐車場管理業務と施設の維持管理業務等についてのみ記載していますので、結果的に少々赤字になっているのですが、実際には、市営住宅の使用料ですとか、そういったものを含め、予算としましては一応全部ございます。今回はあくまでも、業務委託だけを少しだけ引っ張っている関係上、マイナスにはなっておりません。

(杉山委員)

ということなのですね。

実際、これから指定管理をやるとなったら、毎年この部分だけを報告することにはなるということなのですね。

(須山課長)

今回の業務に限ってはそうなります。実際には、空き区画の有効活用を図ることにより、恐らくこのマイナスはプラスになるのではないかと考えています。

(杉山委員)

分かりました。ありがとうございます。

(中村会長)

そのほかはいかがでしょうか。

(村上委員)

まず、駐車場の管理業務の部分で、指定業者の方が自主事業を行う場合に、サービスとして住んでいる方に特定されるのですか。それとも、住んでいる方以外、周辺の市民の方々にも何かサービスできるようなところまで拡大できるのかというところを教えていただきたい。

(須山課長)

まず、コインパーキング等につきましては、当然住んでいる住民だけではなく、周辺の住民等も含めまして、コインパーキングだとか、カーシェアリング、あとは電気自動車の発電機だとか、そういったものが現状もありますので、そういった形で、周辺住民も含めてのサービス向上と考えております。

(村上委員)

では、住んでいる方に限定するわけではないのですね。分かりました。

もう一点、各種設備の維持・保守管理の部分で、ほかの自治体の事例を見ていますと、修繕等では、地元の業者ですとか、市内業者に縛りをかけると受けていけない事例があったりですとか、何かそういったことが書かれているのですが、今回やはり市内の業者の方を優先ということは、結構強い縛りなので、例えば原則としてなのか、どれぐらいの程度となるのでしょうか。

(須山課長)

今回、原則は市内業者に優先発注という形で縛りをかけることになっています。ただし、エレベーターの保守管理などにつきましては、メーカー保守になっていますので、やむを得ない事情である場合については、市外業者の発注も一応可としますが、理由がない場合につきましては、原則市内業者優先という形で考えております。

(村上委員)

分かりました。ありがとうございます。

(中村会長)

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

(三輪委員)

基本的には、管理代行の公社さんとの調整も大事な業務になってくると思っております。特に、ありきたりの、頼まれたというか、指定されたことをやるのは最低限だと思うのですが、例えば、駐車場管理の場合、いわゆる駐車場を平然と運営していくということだけではなく、おそらく空き区画をコントロールしながら、場合によっては土地の供出と、それによる何か新しい展開を市との調整も含めて進めていくことが今後、車の保有率などが下がっていく可能性もある中で、大事な観点かなと思っているのですが、その辺りについては、今回はあまり書き込まないのか、あるいは、もう少し積極的にその辺の部分に関しても持たせるのかといったあたりの感覚はいかがでしょうか。

(須山課長)

今回につきましては、基本的には駐車場ですとか車関係のみで考えております。将来的には、当然そういったことの検討も必要だと思うのですが、例えば、建物目的で目的外使用をする場合につきましては、当然、住宅の将来的な建て替えですとか、工事等にも影響しますし、あとは駐車場附置義務条例だとか、ほかには一団地認定を取っているところもかなりありますので、そういった観点から、その辺は少し調整しなければいけないこと、あとは、今回、指定管理にすることによって、どのぐらいの車関係で有効活用が図られるか、そういったものを見ながら、将来的な部分については、他都市の状況も踏まえ、研究していきたいと考えております。

(三輪委員)

分かりました。ありがとうございます。

(中村会長)

ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。

(増井委員)

今回、スケールメリットの点があるということで、市内一括で指定管理者を導入する方向で検討されているということなのですが、参考資料でいただいたところや、先ほどの話

ですと、行政区一部だけに限っていたりするところもあるという話で、地形は私もよく分らないのですけれども、川崎も南北に広がっているので、エリアごとに分けたほうが入ってきやすいのかどうか、というところについての考えを伺えたらと思います。

(須山課長)

今回、PPPプラットフォーム等で意見をいただいた中では、駐車場管理業務や施設の維持関係につきましては、一括で賄うといった意見をいただいています。ただし、修繕業務ですとか、入居者管理業務、例えば、北九州市が入居者管理業務を入れておりまして、また、福岡市につきましては、修繕業務を入れており、修繕ですとか、入居者管理業務につきましては、入居者とのいろいろなやり取りがありますので、そういった業務が増えてくると、やはりある一定の戸数ぐらいまででないと、なかなか厳しいという意見があります。今回は、特に入居者との関わりというのが入居者の駐車場の部分だけしかありませんので、そういった中では、特にエリア分けをしなくてもできるといったように意見をいただいておりますので、今回、市内一括で公募することを考えております。

以上でございます。

(増井委員)

そうしますと、入居者の絡みが出てきたら、また発展的にいろいろ考えていかなければいけないということなののでしょうか。

(須山課長)

そうですね、修繕等の業務になると、大体2,000戸当たりに1事業所とかという意見をいただいています。

(増井委員)

そうですか。その建物との絡みも考える必要がある。

(須山課長)

そうですね、入居した方たちの関係のほうはかなり業務量的には増えるということで、今回は、そこはほとんどないということで、一括で考えております。

(増井委員)

まだまだ先の話まで、ありがとうございました。

(中村会長)

ありがとうございます。ほかはいかがでしょう。

(三輪委員)

今の話を聞きながら、入居者について、多分管理代行のほうがされている業務といいますか、窓口的な業務の割りみたいなのというのは、区ごとなのですか。それとも、何かエリアごとに分かれていたりとかするのですか。それとも、単体なのですか。管理代行している公社さんのいわゆる駐車場の管轄みたいなのも一括な感じなのでしょうか。

(須山課長)

駐車場につきましては、市営住宅の自治会が管理している駐車場も幾つかございます。そこは自治会に、川崎市から委託をしております、自治会が管理していない駐車場は、公社が一括で管理しています。

(三輪委員)

全部、市で一括ということでしょうか。

(須山課長)

はい。

(三輪委員)

なるほど。分かりました。

(中村会長)

ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。

私も一、二点、よろしいでしょうか。

一応、市全体の川崎版PPPの考え方、冒頭にご説明がございましたように、あらゆる行政分野で頑張っていきたいという方針がありますよね。

今回、先ほどのPPPプラットフォームや、いろいろなところでこれまで積み上げた議論の結果として、資料36ページにあるような駐車場と維持・管理保守のようなものを出してみようかということで今、進めているわけなのですが、一方で、何か今日の説明ですと、例えば入居者管理や、募集その他については、管理代行でやっているものとの一体性のような、あるいは市の業務と一体性があるからなかなか難しいよね、これはできるよねという形で、整理はしていただいている。

これはこれで見てみると、そうかなと思って理解はするのですが、一方で、他都市の事例等々、例えば、北九州市は、管理代行でやっているけれども、今後、指定管理として、入居管理なども出しても良いかなといった形で試行的なことをされているようなものがあるなど、そういった事例もあるとすると、川崎市で今考えていること自体が、程度問題なのかなという気もしないではないですね。

ということで、もう少し伺いできればと思ったのは、資料28ページ、この管理代行、それから指定管理の組合せのいろいろなケースがございまして、一番右側に指定管理メインといいますか、管理代行を使わずに、指定管理だけでやるような場合というものがあるって、これで見ているときに、この一部の自治体が、どのようなことを出しておられるのかなと。

これは当然、市が、行政側が直接やるものは残っていて、それ以外を指定管理に出しているということであるとすると、これでどういうものを出している例が多いのかなということを少し教えてもらえたらありがたいというのが一つでございます。

それから、もう1点は、この中に、直営によるノウハウの保持ということもあって、やはり市の中に、しっかりとそういったノウハウが残って継続していかないと、将来、空っぽになってしまうということもありますから、それも大事な視点だなと思って眺めていたところです。

今、川崎市の歴史でいうと、管理代行を導入して20年から15年ぐらい、かなり経ちますよね。

(須山課長)

そうですね、17、8年。

(中村会長)

かなり経つということになってくると、仮にそれもまたどんどん放出といいますか、民間開放していこうとすると、先ほどここにあったような市のノウハウを蓄積というのが問題になるとか、何か事実上の事務処理が困難になるようなことだけではなくて、持続可能的にやっているという観点もあったのかな等、いろいろ思って聞いていたのです。

そういう意味で、冒頭に戻りますけれども、この指定管理の場合に出しているときの市の直営と、この指定管理の役割分担みたいなものは、こういったパターンが多いのかというのが、もし分かれば教えてください。

(須山課長)

そうですね。都市によってやり方が違うのですが、今、この表に出ていますとおり、東京都や神奈川県は、指定管理のほうに出しております。横浜市も指定管理に出していま

すが、駐車場管理や修繕業務など、基本的には指定管理できるものについては恐らく、指定管理で出していると思います。

(中村会長)

今のところで、川崎市が入居管理に関わる業務は、なかなか難しいと説明されていますけども、資料の真ん中の行の2行目のところ、京都市は、入居管理をチャレンジしてみようかということだと思いますが、これは少数派ということですかね。

(須山課長)

そうですね。

(中村会長)

なるほど。大多数としては、その辺りはやっぱり一体的に処理をしていって、駐車場であるとか。

(須山課長)

指定管理だけをやっているところにつきましては、入居管理をやっているところもあります。

(中村会長)

それは、どうしてできるのですか。一体性が必要と言っているのに。

(須山課長)

当然全ての業務が管理代行に比べて委託できませんので、その分、市の直営業務が増えますが、委託できる部分については、委託しているところはあるというように聞いています。

(中村会長)

だから、できてしまうでしょうと。

(須山課長)

そうですね。

(中村会長)

でも、川崎市はできないと、あれはやらないほうが良いと言っているのですよね。

(須山課長)

そうですね。

(中村会長)

ですから、そこに何か理由があるのでしょうか。

(須山課長)

今、管理代行できるものについては、管理代行で全てやっていますので、多分、今、そのまま指定管理に移ってしまいますと、管理代行でやっている業務を今度は市が直営でやらなければいけないという部分と、あとは、管理代行と指定管理と市がやることを三つ分けることも当然可能なのですけれど、そうすると、先ほどの、福岡市で管理主体が分かれることによる業務量の負担だとか、市の負担が増加しているというような話もございますので、そういった観点からいくと、入居管理業務につきましては、現状のままのほうが、市の負担も含めて、あまりないのかというように考えています。

(中村会長)

分かりました。その辺りが、北九州のように、管理代行をやっているうちで、一部、指定管理に切り出そうかみたいなどころもあるということがあるとすると、単に密接性だけで語る、難しいと言っているのは、少し説明不足かなという気もするので、今説明されたように、かなりさらに細分化して複雑になるとか、あるいは経費的に課題があるというような話があるとか、多分そういうこともあるのかなということで、その辺り、もう少し資料としては緻密に記載されたほうが、対市民向けとしてはいいかなということを思いました。

ありがとうございます。

ほかにいかがでしょう。

(村上委員)

この各種設備の維持・保守管理について、もう少し2点ほど確認をさせていただければと思うのですが、資料の21ページで、経費比較で、支出の部分で大きい割合を占めるのは維持管理業務かと思うのですが、維持管理業務で委託で出した費用を超える保守・維持費が出た場合というのは、負担の仕方というのは、どういう形になるのかなというのが1点と、あとは資料35ページで、この各種設備の維持・保守管理で、民間のノウハウを活用した柔軟な対応や敷地内空きスペースの有効活用の実施などという部分で、この設備の維持・保守管理とその敷地内空きスペースの有効活用というのが少しイメージできませんでしたので、もう少し補足していただければと思います。

(須山課長)

設備そのものの維持管理とは若干離れているのですが、先ほどの駐車場の空き区画と同じように、敷地内、例えば、浄化槽が昔あったところの跡地ですとか、そういった空きスペースがございますので、少しそういったものですとか、ほかには敷地内の通路等を活用しまして、現在、例えば、移動スーパー、移動販売というのを実施した事例もございます。

そういったものも含めまして、少し民間事業者のアイデアで、住民にとって良いサービス、そういったものを提供していただけるようなものがないかということで、一緒に提案してもらおうような形で考えております。

(村上委員)

そうすると、駐車場については収入の方に項目立てをしているのですが、これに関しては、今のところ収入としては項目立てがないんですが、一応書いてはあるのですが、それほど可能性としては小さいという意味で書いていないのでしょうか。

(須山課長)

そうですね。

(村上委員)

ただ、検討の考え方としては、そういった敷地内の、もともとの設備が置いてあったのだけれど、今はそれが不存在であるとか、空きスペースの有効活用も、今回、指定管理者の方々にノウハウといいますか、そのようなアイデアを求めるということの理解でよろしいですか。

(須山課長)

そうですね。

駐車場の方はどちらかといいますと、事業者側の収益目的の事業にはなりますけど、空き区画につきましては、そういったもの以外も含めまして考えております。

(村上委員)

分かりました。一応、そういったことも求めるということでいらっしゃるんですね。

(中村会長)

ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

(増井委員)

今、公社で管理代行していただいて、入居の絡み、住んでいらっしゃるものの関係は取りあえず一旦置いておくという話なのですけれども、私の漠然としたイメージですと、団地などがあって、そこに住みたいと思う人たちというのは、住環境みたいなものに興味があると思うので、結局、空き区画がどのように活用されてにぎわってきたりであるとか、どういう人たちがそこに寄りついているのかどうかによって、結局、入居したい人たちの意向、この団地が良いなであるとか、そういうことが出てくると思ますので、ずっと空き区画の活用をしていくと、いずれ、入居の話にも完全には切り離せないものなのだろうというイメージがあるものですから、今回、やってみて、将来的にはやはり入居の絡みや、そういうシナジーみたいなものということも、やはり市としては想定されているという理解でよろしいのでしょうか。

(須山課長)

実際、まず5年間やってみるのと、あと、また引き続きもう少し他都市の状況なども含めながら、また5年後以降、こういった形で指定管理をかけていかなければいけないかというのは、そのときの状況を見ながら、また検討はしなければいけないというようには考えております。

そこに入居管理が含まれるかどうかというのは、当然、検討の中には入りますので、結論としてどうなるかは少し分かりませんが、当然、全体を含めながらまた5年後は検討しなければいけないというように考えております。

(増井委員)

引き続いてよろしいですか。

そうだとしたら、今、実際に入居のほうにも影響が出ているとか、そういったことは、他の自治体などで話としてはあるのでしょうか。良い影響なのか、悪い影響なのかも含めて、もしご存じのことがあれば教えていただければと思います。

(須山課長)

北九州市につきましては、結局、公社が受託してしまいましたので。

(増井委員)

結局そうになってしまうのですね。

(須山課長)

そうですね。実際、取ったことによって、どういう影響があるかというのは管理代行も指定管理も同じ公社がやっていますので。

(増井委員)

むしろ、やはり違うところがやっている例のようなものが今後参考になりそうで、それは事案の集積待ちといったところなのではないでしょうか。ありがとうございます。

(中村会長)

ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。

(杉山委員)

もう一回、資料21ページなのですが、維持管理業務の2億9,000万円には、実際の修繕費がかかった場合は、ここから指定管理者が払うという考えなのではないでしょうか。

金額のやり取りがどうなのかなと思ひまして、例えば、修繕費に1億円かかったら、指定管理者はこの2億9,000万円から1億円を払うということなのではないでしょうか。それとも、実際の修繕費は市が負担するのでしょうか。

(須山課長)

実際には、かかった金額を負担するような形になります。

(杉山委員)

市がですか。

(須山課長)

はい。

(杉山委員)

では、この2の部分。

(須山課長)

指定管理者経由です。

(杉山委員)

指定管理者が、この2億9,000万円から払うということでしょうか。

では、例えば、修繕は年によって結構かかったり、かからなかったりがあると思うのですが。

(須山課長)

毎年度この程度の金額はかかるという部分です。

(杉山委員)

これは、年度前に予算を組んで、今年はこの修繕計画を行いますと出して、この2億9,000万円を決定するのでしょうか。

(白旗係長)

補足になります。例えば、維持管理の項目ですので、維持管理の部分で説明させていただくと、例えば、エレベーターの維持保守をやっていただくという中で、ある程度のスパンで部品の交換ですとか、そういった軽易なものについては維持保守、この委託料の中に含めるというように考えておりまして、そのほかのリニューアルみたいなものについては、公社と一緒に計画を立てて、リニューアル工事での別途予算立てしてしまして、それは指定管理者で実際にやってもらうか、いわゆる大規模修繕ですとか、そういった枠組みの中で、公社にやってもらうかというのは、その時々で決めて、立てていく形になろうかと思いますが、基本的には、これは通常の維持保守のみを想定しています。

(杉山委員)

それで、大体これぐらいかかっているということなんですか。

(白旗係長)

はい。

(杉山委員)

分かりました。

(中村会長)

定常的ではないけれど、安定して、大体読める数字ということですか。

(杉山委員)

では、大規模修繕などはまた別途という感じで実施している。それも今回この中で行う。例えば、翌年に大幅にかかる場合は、委託料を5億円などにする可能性もあるということなのではないでしょうか。

(須山課長)

大規模につきましては、今回、この枠とは別です。

(杉山委員)

別なのですね。

(須山課長)

先ほどの資料でいきますと、資料34ページ、下段の計画修繕のところです。

(杉山委員)

そこに入るのですね。分かりました。

(中村会長)

ほかはいかがでしょう。

では私から一つだけ。

結局、こういう形で今回、駐車場、それから維持修繕、民間に指定管理者でという形で、今、考えておられますが、一方で、こういったことで、事業性があると思って参入してくる民間の方がどのくらいいるかなというところも大事かと思うのですが、資料29ページにヒアリングされましたということが載っていますが、これがどのような業務を指定管理なり、民間に出しますよということを前提にヒアリングした結果なのかということは、当時、令和5年ですが、どのようなことでお伺いになったんでしょうか。

(須山課長)

令和5年のヒアリングにつきましては、基本的に、今回の駐車場とかだけではなく、入居者管理も含めて、この段階では聞いております。

その後、PPPプラットフォーム意見交換会につきましては、駐車場管理業務ですとか、施設の維持管理、そこを中心に意見を聞いています。

(中村会長)

なるほど。そうすると、令和5年の最初のときは、要するに、ここは確かにいろいろと事業性があるけど、こちらはとんとん、プラスアルファぐらいかなみたいな、何かそういう感想までは聞かれていなかったのでしょうか。

(白旗係長)

全体論として聞いたというところでございます。

(中村会長)

全体として聞かれたと。

P P Pプラットフォームのときは、ここにも民間の方が入っておられて、こういう枠のような、こういう二つを出すようなことで考えた場合にどうですかと言ったときに、このような意見をいただいたということでしょうか。

(須山課長)

そうですね。

(中村会長)

では、一定の可能性というか、手を挙げて来ていただけたような感触はお持ちになられているということですね。分かりました。

あと、先程の杉山委員の発言と関係するんですけど、一応、これは民間が創意工夫して、少し収益を上げましたというときに、その収益の一部をサービスの方に還元をしてもらったとか、あるいは、その収益を目指していろいろな方が参入してくるとか、そういうことだと思うのですが、こういうベーシックな部分の金額というのは、基本的には、もう委託料で出して、決めた仕事はやってもらいますよという理解で良いですか。

要するに、今までの管理代行と比べると、先程局長から、当初はコストダウンが目的だったが、その後、サービス向上に変わりましたという話がありましたが、コストダウンという意味では、今回は、良い効果はそれほどないということになるんですか。

(須山課長)

そうですね。他都市のヒアリング等も踏まえた中でも、市内業者に優先発注した場合については、もうほぼ費用対効果が出ないというような状況も聞いておりますので、特に施設の維持・保守の部分については、その辺はもうあまり効果が生まれないといったように考えています。

ですので、今回、やはりどちらかといいますと、駐車場の空き区画、こちらの有効活用をできるだけ図っていただいて、当然事業者側も、それにより収益を上げてもらい、そのうちの一部は市のほうに入るような形で考えています。

(中村会長)

市に入るのですか。

(須山課長)

今、どういう形に移るかは検討していますが、一定程度、現状、今、市が貸している箇所を使っていますので、それと同じぐらいの賃料相当は市に入るような形。当然、その

上ではもう今、事業者側の収益がかなり上がっていますので。

(中村会長)

分かりました。そうすると、民間の方がある程度収益を上げて、その一部を地域に、あるいはこの市営住宅の管理に還元するという部分というのは、何か約束はここまでだったのだけど、プラスアルファここでやりました、といったような報告が上がってくる仕組みになるのですかね。それとも、報告は上がってこずに、金額は幾らか返ってくるものの、何を実施したのか市は知らないというようになってしまうのですか。その辺りの実施した内容のマネジメントというか、チェックというか、把握というか、その辺りは、指定管理制度の場合、どういう仕組みになるのでしょうか。

(須山課長)

現在の駐車場につきましては、川崎市がプロポーザル方式で事業者を選定して、もう2年間固定でやっていますので、それ以上増えたり減ったりというのはないのですが、今後につきましては、事業者のほうで、当然、空き区画、基本的には入居者が使うのが前提になりますので、一定程度、事業者からこういったものをやりたいということを受けて、恐らく市が承認するような形になるのかなといったように考えております。

(中村会長)

承認などは良いのですが、彼らの創意工夫というものがどのように、何か最後は市民に見える化されるのか、あるいは、市議会の人に見える化されるのかという点はいかがでしょうか。

(白旗係長)

一応、指定管理者という形になりますと、年度で評価を行うというサイクルがございますので、そういった中で、どういう活用ができましたという報告自体は、形にできるかなと考えております。

(中村会長)

何かそういう部分が大事かなとも思いますので、ぜひ見える化していただくと良いかなと思います。

(三輪委員)

よろしいですか。

(三輪委員)

今の話は、住宅政策審議会の事業評価部会のほうに上がってくるという理解でよろしいですか。

(白旗係長)

事業評価部会が、むしろ指定管理のそういった制度に準じて実施している形になりますので、同じような形になろうかと思います。

(三輪委員)

住宅政策審議会で、今、いろいろ議論されている市営住宅のマネジメントに関しては、川崎市は、ほぼオーバーフローしているほうが多いのではないかと考えていまして、まだ足りないといえますか、待っている人のほうが多い。

北九州など、あちらのほうは、むしろ空いてる状況かと思いますが、どう活用するかということが、自治体によって、空室のマネジメントとか、空き区画のマネジメントの方針が全く違うのではないかと思いますね。

ですので、そのような意味では、今、オーバーフローしている人たちを適切にセーフティーネットとして、住宅を供給していくというマネジメントは、どちらかという指定管理のような民間に100%委ねるというよりは、行政がしっかり入っておかないといけないのですけれども、ただ、大事なのは、エリアによってかなり濃淡がありますが、部分的には空きが起こっているということです。

なので、先ほど市で一括というように言ったのと、それから場所、場所で、場合によっては、それを埋めていくなど、新しい工夫をしていくというのは、それは住宅だけではなくて、もちろんそういう先ほどのメンテナンス的な駐車場であったりですとか、空きスペースといったものというものが、ふんだんに出てくる場所というのがあるのではないかと思います。

住宅政策審議会の中では、それらをステップボード的に、つまりセーフティーネットのような、生活困窮者のための住宅というステージから、若者などの就労支援のような、少し10年間お試しで住んで頑張って世に出ていってください、といったような、何かステップボード的な役割が、川崎の場合は、割と若者もそういう方々も多い、独り身の方も多いので、そういう市営住宅の在り方も必要なのではないかという議論をしていたと思います。

ですので、多分、他都市の事例をそのままスライドインにするよりは、横浜もそういう例ですし、あと福岡もそういう傾向はあると思うのですが、北九州はもしかしたら少し空きのほうが多いかもしれない、そういった辺りを他都市の調査も踏まえて、5年間、駐車場とそういった空きスペースのコントロールを小さく試行しながら、将来的にはもう

少し全体的に回っていくという、そこまで見据えて今回出すというほうがいいかなと思いますので、何となく5年間の二つの業務だけのPPPの話の先のことも少し見据えて提示していくほうがいいのではないかなというように思っております。

意見です。

(中村会長)

ありがとうございます。

(村上委員)

村上です。

すみません、少し細かいことをお聞きするかもしれないのですが、今回、駐車場管理業務では支出減で、その辺の効果が資料21ページにも出ているかと思うのですが、この維持管理業務というのは、2億9,000万円で非常に大きな支出の中で、特に指定管理制度を用いることで、そんなに費用対効果もないですし、市内の業者の方に全て受けていただく枠がないというような話かと思うのですが、駐車場管理業務のほうは、空き区画の活用で、民間ノウハウでプラスの収入が出るかもしれないという部分で、でも、設備維持・保守管理のほうは敷地内の空きスペースの有効活用というのはあるのですが、恐らくそんなには見込めない中で、改めて、この各種設備の維持・保守管理について指定管理者制度を導入するということ、もう少し何か論拠というか、その辺を強めておかないと、2億9,000万円を指定管理職者に出すという部分のメリットが見えないかなと思うのですが、その辺はいかがですかね。

(須山課長)

実際には、2億9,000万円というのは、現在もそうですけど、公社から各事業者のほうに、市内業者中心に発注をかけていますので、今回、指定管理になったとしても、その仕組み自体に変わりはありませんので、金額的な費用対効果というのは出ないような状況になります。

(村上委員)

出ないですし、サービスの向上も、何かそんなに生まれないようなふうに思うのですが、それでも管理者代行ではなくて、指定管理者制度を導入するという、その駐車場管理と比べて何か論拠が弱いのかなと思ったのですが。

(須山課長)

資料32ページ、左側の福岡市のところで、実際、住宅供給公社から指定管理者のほう

に変わったことによって、迅速な対応ができているというようなお話も聞いていますので、当然、金額は変わらないですが、住民に対するサービスの向上という部分では、当然、今よりは効果は出るのかなというのは考えています。

あとは、先ほど申したとおり、各種設備の維持や保守管理につきましては、指定管理でも管理代行でも特にどちらがやっても問題はないというものがございましたので、一応、今回、民間活用できるということで、そこも含めて、指定管理に移す考えに至ったところでございます。

(村上委員)

ほかの市の例からすれば、一応、迅速な対応ということで、住民の方へのサービス向上という部分があるということになるのでしょうか。

いや、金額が大きい分、その辺、管理代行と指定管理者の部分で、サービスに一応プラスはあるということなのですかね。

(増井委員)

まさに今、村上先生のおっしゃった話で、やはり私も今、読んでいても、たしか資料35ページのところで、各種設備の維持・保守管理を指定管理するメリットがかなり弱そうではあるので、そもそもその民間にやってもらって、この5年よりその先で、どんどん広げていくといったことをどこかで説明できないと、多分、普通の人は何か変える意味がないのではないのかのと、一般の市民の方は思ってしまうような気がしますので、少し長いビジョンで、先ほどの、少し前に私がお話ししたように、住まいの魅力とか、そういったのもあると思いますし、説明していただいたほうが理解はあるかなというように思いましたという意見です。

以上です。

(中村会長)

ありがとうございます。ほかは、いかがでしょうか。

—— なし ——

(中村会長)

そうしましたら、今日、特に何かを決めるということでもなく、これから最後のページにありましたように、いろいろとパブリックコメント等々が入っていく前段として、この委員会でいろいろ意見をいただくといったことのようにございますので、ほかにならうでございましたら、この議題の1番、次期管理方式の方針につきましては、今までいた

いた貴重なご意見を賜りましたので、審議は終了とさせていただきたいと思います。

熱心なご審議をありがとうございました。

それでは、これをもちまして、川崎市まちづくり局民間活用事業者選定評価委員会を閉会といたします。円滑な進行にご協力いただきまして、ありがとうございました。

なお、事務連絡等あれば、事務局からお願いをいたします。

(事務局)

長時間にわたり、ご審議をありがとうございました。

これにて、本日の川崎市まちづくり局民間活用事業者選定評価委員会を終了させていただきます。

本日は、多忙の中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございました。

以上