

## 第12次川崎市住宅政策審議会事業評価部会（第3回） 会議録

開催日時	令和7年10月17日（金）14:00～15:30	
開催場所	川崎市役所本庁舎19階まちづくり局会議室	
出席者	<p>【委 員】</p> <p>横浜市立大学国際教養学部教授 三輪 律江</p> <p>公益財団法人日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部会員 中山 誠一</p> <p>【オブザーバー】</p> <p>神奈川県弁護士会川崎支部川崎パシフィック法律事務所 増井 史彰</p> <p>神奈川県社会福祉士会川崎支部 社会福祉士 平山 みちる</p> <p>【事務局】</p> <p>須山課長、島田課長、半田担当課長、高橋課長補佐、石丸担当係長、島崎担当係長、白旗担当係長、</p>	
議 題	(1) 令和6年度市営住宅管理業務事業 確定評価について（公開）	
報 告	<p>(1) 令和7年度市営住宅管理業務事業計画書（公開）</p> <p>(2) 川崎市営住宅の次期管理方式の方針について（公開）</p> <p>(3) 市営住宅への一部指定管理者制度導入に係る川崎市営住宅条例及び同施行規則の一部改正に伴うパブリックコメントの実施について（公開）</p>	
傍聴人数	1名	

発言者	内容
<u>議題1 令和6年度市営住宅管理業務事業 確定評価について</u>	
<u>報告1 令和7年度市営住宅管理業務事業計画書</u>	
事務局	【議題（1）及び報告（1）について説明】
三輪委員	御説明ありがとうございます。まず令和6年度の評価承認、それから令和7年度の事業計画の報告がありましたが、前者の方は御承認をいただく必要がありますので、そのあたりも含めまずは御質問、御意見等ありますでしょうか。
中山委員	前回も質問させていただきましたが、どうしても空家率がすごく高いように感じてならない。入居を決めて、後から結局キャンセルとなった場合、次の方を補欠として案内できる形を認められないか、制度として構築できないでしょうか。私が聞いている中ではやはり「入居したいのだが入れない」方が圧倒的に多いです。
事務局	入居に関して私ども民間事業所でできることは限られているので、御案内はさせていただきますが、市営住宅と圧倒的に賃料が違いますから、その辺りで折合わなくて。希望者はずっと市営住宅を待っているそうで、マッチングの努力にも関わらず、空室解消率が低い理由はどのように考えていらっしゃいますか。
中山委員	募集の状況を見ましても、申し込みのない住宅や、申し込みがあるんですが辞退になる住宅もございます。そういう状況下で、令和7年6月から補欠制度を行っております。また募集の際写真や現況を御案内し、募集に繋がる成果が出てきており、空室解消率の改善に向けて取組んでおります。
	6月から実施され、半期が過ぎて、資料の数字は改善された数字ということでしょうか。

事務局	補欠制度につきましてはまだ再開したばかりですが、実際辞退した方が出た後、補欠で当選された方もいらっしゃいます。令和7年6月からの実施ですので、令和6年度の成果指標の空家解消率には反映されておりませんので、令和7年度につきましてはそこの状況も踏まえた数値が出てくる予定です。
中山委員	来年度は改善が見込めるということですね。民間に比べ入居年数が長い分、戸当たりの修繕コストが掛かっていることを踏まえてももったいないと思います。民間では考えられない。市営住宅という制度の目的という意味もあると思いますが、折角ある施設に関して、利用率を上げるのは、制度を作つて運営する側の使命だと思い、改善が見込めることを理解し安心しました。
事務局 増井オブ	御指摘に関し、公社と協力しながら取り組んで参ります。 資料の公社の自己評価のところで、入居者募集に関し、車いす使用者向住戸や、自己都合の住替の数値に関するところは事情が違う気がしています。入居率とか空家解消率を評価するにあたり、車いすとか自己都合の、特殊な事情があると思しきものについては分けて検討した方がいいのではないかでしょうか。実際にどれぐらいのニーズがあって、それに適した住戸がどれぐらい空いてしまっているのか、その辺りの事情とか教えていただきたいのですが。
事務局 増井オブ	まず、車いす住戸の希望に関しては、定期募集と違い登録制を採用しております。まず登録をして、その中で希望するエリア等を選択いただいている。その際、車いす住戸の空いているところがあれば、順番に提案をして斡旋しておりますが、内見や設備の状況等で、斡旋と成約の差が出ている現状はございます。住み替えの方については、古い住宅ですとエレベーターが付いておらず、上の階に住んでいる方が階段の昇降が難しくて、下の階に住みたいというような要望がある中で、同じ団地の1階が空いている場合に御提案させていただいている。
事務局 平山オブ	普通の住戸とはちょっと違ってマッチングが難しいところがあるのだとすると、評価を分けて、こういうマッチング難しいものに取り組んで、それで解消していく等はプラスにもなるでしょうし、逆に言えば要は数字の評価に入ってこないことを理由に放置されでは困る気がしますので、評価項目を分けて設定するといいように思いました。
事務局 平山オブ	評価方法につきましてはいただいた御意見を踏まえ検討したいと思います。 私も福祉的なところから見て、斡旋の努力はされているのでしょうかけども、実態の数値として少ないと感じます。例えばエリアが希望しているところと全然違うという場合はやむを得ないが、住替えの斡旋が43件行って成約が17件という結果になる事情として、何か理由があるのでしょうか。
事務局 平山オブ	この辞退の理由については、検証が不十分な部分はあります、43件というのはあくまでも階段の昇降の問題等による斡旋したものであり、その方が別の理由により他の市営住宅の団地に申込む等して、最終的に別の団地に入居したり、手続中に退去されてしまう例もあって、この数値になっていると思われます。
事務局 中山委員 三輪委員	空いているところは斡旋順位をつけ、辞退があれば次の方に案内しており、また斡旋する方がない場合は定期募集として提供するなど、空家にならないように進めているところではございます。 今年あったケースでは、大きい団地ですと、こっちの棟ならいいけど、あっちの棟は遠くなるとか、バス停との距離により辞退という場合も実態としてありました。 棟単位でもそういう状況があるんですね。 あります。

中山委員	買い物に行くにしても、最寄り駅にしても、区役所に行くにしても、全部変わってしまうと、やはり高齢の方だと大変だろうなと思うんですが、今のお話のように車いす用に作られた住宅で、順番待ちされた上でキャンセルされるっていうのはやっぱり分からないんですが。
事務局	例えば高津区を希望している方がいて、斡旋したとしても、高津の方面か溝の口の方面か等の事情があったり等、やはり車いすで生活する中でバス停からは住宅が遠いとか、設備が車いすと合わないとか、個人の状況の中で、何かしらの理由で辞退されるケースもあります。
三輪委員	空家解消率の話は前回も話題になりましたが、全体の数字だけで判断するには難しく、収納とか生活保護の話とともにセットの問題になるはずです。前も議論がでましたが、事業評価のやり方の限界があるのかもしれません、また、もっと超局所的に数字がどう動いているのか見ていないんですけども、区別とか団地別とか、その辺りの丁寧な分析をどこかのタイミングでしないと、今日の議論がぐるぐる回る状況になると思います。
	福祉的な観点で、いろんな事情で「いいかな」と思ったんだけど、内見したらやっぱり嫌だったっていう期待値のズレはどこでもある話だと思うので、辞退をされない方法というのは考えないといけないですが、それは斡旋のところでの丁寧なヒアリングというよりは、募集の仕方だったり広報の仕方だったり、その辺りでもできると思うので、前裁きのところで分析を盛り込むのも一つの方法かとは思います。
	場合によっては自己評価において、空家解消と合わせ辞退率を下げる部分も必要と思うので、数値を追うことも必要と思います。また、「滞納率の低下」に取り組むことも評価点として妥当だと思いますが、支払えない理由としての生活保護や生活困窮に関し、セーフティーネットの観点もあるかもしれません。そのあたりの福祉の観点で行動をしていくというのも一つの管理サービスの向上とも思います。収納の際になんらかのSOSを読み取る、というようなこともあるかと思いますが、その辺りはいかがでしょうか。
事務局	使用者が使用料の支払いが難しいという場合は、高齢者や病気の方で就業できないとか、個別の事情ある方が大変多いなという感触を持っております。そういう方については、通常の生活を行うのに支障があるというのであれば福祉の所管課に繋げるということを丁寧に対応しています。生活保護まで該当しない方の場合、“だいJ O Bセンター”という自立支援の窓口ができていますので、そちらを積極的に案内し生活再建のための相談を進めたりしているところです。
三輪委員	そういう観点で丁寧に見ていくっていうのも一つのやり方かなと思います。収入は確かに大事だが、別の観点での対応も必要だと思います。
一同	では、令和6年度の確定評価に関しては承認ということでよろしいでしょうか。
三輪委員	(承認) ではいただいた御意見を踏まえ令和7年度以降、今後の取り組みに反映いただきたいと思います。
	続いて報告の方の続きになりますが、市営住宅の次期管理方法の方針、市営住宅への一部指定管理者制度導入に係るパブリックコメント等の実施についての報告を事務局からお願いします。
発言者	内容
	<u>報告2 川崎市営住宅の次期管理方式の方針について</u>
	<u>報告3 市営住宅への一部指定管理者制度導入に係る川崎市営住宅条例及び同施行規則の一部改正に伴うパブリックコメントの実施について</u>

事務局	[報告（2）及び（3）について報告]
中山委員	<p>そもそもの話ですが、なぜ住宅供給公社の管理区分について、駐車場とかだけ民間を活用するのでしょうか。住宅供給公社を守ろうとする発想のようにも思われます。例えば先日の豪雨への対応についても、一つの事業者が全部見るのは、南北に長い川崎市においてはやはり無理があると思います。例えば棟ごとの単位で管理を指定管理にする検討を行い、最終的に市営住宅管理課でデータを集約する等の検討をすれば、地域的な格差等にも対応しやすくなり、事業者にも行政にもメリットがあるのではないかと思いますが、管理を切り分ける理由が私には理解が難しいです。</p>
事務局	<p>今回指定管理導入するにあたって様々な検討を行っておりまます。</p> <p>駐車場については、住宅供給公社と、一部自治会で管理を行っていますが、空きスペースについては、市の事業として取組を行ってきました。これを踏まえ、民間事業者の意見や他都市の状況を聞いた上で、民間活力を活用し、機動的に空きスペースを活用できる見込がある指定管理者制度の導入を、駐車場については実施するということで検討しています。</p> <p>設備の維持管理につきましては、現在の管理委託でも、指定管理でも実施可能ですが、他都市のヒアリングの中で、居住者のアンケートにおいて、指定管理導入によってサービスレベルが上がったという意見があつたことから、今回導入の検討を決めたところです。</p> <p>また、修繕や入居者管理業務で指定管理導入する場合に当たっては、他都市の意見を聞いた中で、指定管理の事業者が分かれることにより行政側の負担・コストが増えたという意見等がありました。</p>
中山委員	<p>私も他都市の事例を伺ったことがある中で、一部分だけ管理していくやり方では全然活性化されてこないんです。行政は、既存の住宅供給公社等とかを活用されたいというのは分かりますが、郵政民営化など、大きな議論になりましたが、民間に委託して問題なかった例もあります。行政監督は大変になったとしても、一番のメリットとして入居者の利便性向上、利用率の向上にもつながってくる。一番は使用者のことを考えて、施設を作った目的に沿って、利用が促進されるように、民間にお願いできるものに関しては任せ、収益が上がれば税収増にも繋がる。いくつもの事業者に分担させることによって、お互いが刺激しあい入居率の改善にもつながると思います。すぐにはできないと思いますが、もっと民間活用の風を入れて、使用者の利便性を優先していただければと思います。</p>
増井オブ	<p>駐車場の管理について、現状の公社等での管理では、不正駐車等の問題にフォーカスされていて、活用については市で実施されているということでしたが、大切なのは市場分析だと思うので、そのあたりについて指定管理導入によってフィードバックを受けることが重要と思うのと、今まで市が対応してきた管理ノウハウが失われ、誰も預かり知らない、というような状態にはならないよう留意いただきたいと思います。</p>
平山オブ	<p>民間のノウハウは色々あると思うので、もっと早くやってもよかったです。スピードを上げて、税金を活用し無駄をなくしていただきたい。</p>
三輪委員	<p>先ほど中山さんが仰っていたことは本当にそのとおりだとは思います。</p> <p>一方で、まず少しずつコントロールしやすいところから、指定管理制度導入をしていく、最終的には全体に係るよう進めていく方向と認識しました。また、他都市の事例に関しては、公営住宅に対する社会的ニーズのものが都市ごとに少し違うと思うので、先行事例を読み解くときには留意していただきたいです。先ほどの駐車場の話もそうですが、他の自治体のいいところは参考にしつつ、そのまま川崎市に導入できることばかりではないと思うので、やってみ</p>

	て、確認して、修正することも含めた進め方を、パブコメの結果を見ながら検討していただきたい。 本件は「報告」でしたが、非常に重要な御意見いただきましたのでこちらパブコメが今始まっているとは思いますが当委員会からの意見として参考としていただければと思います。 他に何かありますか。
平山オブ 事務局	以前、亡くなった後の遺品の整理にすごく時間がかかっているという話が出ていました。6月に国から、その対応方針が出たとのことですがどのような状況でしょうか。 まだ6月に出たばかりで、現在全国の担当者会議等の事例共有や意見集約を行っております。他の自治体も、方針が出たのすぐ対応に動くというよりは、財産権の問題もあり、まず調査を始めたという状況です。
中山委員	民間では、入居の際火災保険で権利放棄を含む遺品整理をセットした商品を、入居の際に事前に取り付ける形が一般的になっており、そういうものを活用するのも一つだと思います。
平山オブ 三輪委員 事務局	成年後見人制度の活用ということもあります、件数が多く受け手が追い付かない状況があるようです。 国も動き出しているということだとは思いますが、調査を開始された段階のことなので、その結果を見ながら取り組まれるということで承知しました。 では本日の議事は終了となります。事務局の方からご連絡をお願いいたします。 本日は長時間にわたり御審議いただきまして誠にありがとうございました。また指定管理制度導入も含めまして、貴重な御意見いただきまして本当にありがとうございました。本日の御意見を参考に今後検討の方を進めてまいりたいと存じます。次回の事業評価部会につきましては、来年3月頃の実施を予定しておりますのでよろしくお願ひしたいと思います。