

令和3年5月26日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

市営住宅の管理代行のモニタリング・評価結果と次期管理期間の
管理方式について

資料 市営住宅の管理代行のモニタリング・評価結果と次期管理期間の管理
方式について

まちづくり局

1 報告趣旨

市営住宅の管理代行制度については、行政監査等において、指定管理者制度に準じたモニタリング・評価を行い、管理代行制度の導入効果の十分な検証を行うとともに、管理方式の継続についても検討することを指摘されていた。

このため、令和元年度から指定管理者制度に準じて、住宅政策審議会の下部組織として事業評価部会を設置し、第三者が評価に関与する新たな評価方法を導入した。また次期管理期間の管理方式についても併せて決定したため、その結果について報告するものである。

2 川崎市営住宅の概要

(1) 目的

住宅に困窮する低額所得者に対して、健康で文化的な生活を営むための住宅を低廉な家賃で供給する。

(2) 入居者資格

- 住宅に困窮していること（収入に比して著しく家賃が高い、部屋が狭い等）
- 収入が基準額以下 本来階層は月額158千円以下（収入分位 25%）
裁量階層は月額214千円以下（収入分位 40%）
- 市内居住者又は市内に一定の勤務先があること 等
- ※ 単身者向け住宅については、60歳以上、障害者、生活保護受給者などの要件をいずれか満たさなければならない。
- ※ 裁量階層とは、高齢者世帯、障害者世帯、義務教育終了前の子がいる世帯など居住の安定を図る必要がある世帯として条例で定められた世帯のことである。

(3) 市営住宅概況

管理戸数	104団地17,452戸（R3.4.1現在）
入居者数	28,637人（R3.4.1現在）
入居世帯数	15,871世帯（R3.4.1現在）
平均家賃（減免前）	27,885円（R3年4月）
平均応募倍率	15.6倍（R2年度平均）

(4) 管理方式

公営住宅法に基づく管理代行制度に基づき、川崎市住宅供給公社（以下、「市住公」という。）に管理を行わせている。

(5) 契約内容

- 期間：5年間の協定（川崎市営住宅等管理代行等業務委託基本協定書）を締結し、毎年契約を締結（平成29年度～令和3年度）
- 契約：川崎市営住宅管理業務年度契約・川崎市営準公営住宅管理業務年度契約・川崎市特定公共賃貸住宅管理業務年度契約・川崎市営住宅及び川崎市特定公共賃貸住宅並びに駐車場の使用料の収納の事務に係る委託契約
- 委託費（市営住宅関連合計）：約39億円（令和元年度決算）
- 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

(6) 管理代行制度導入の経緯

本市は、昭和24年度に直営により市営住宅管理を開始した後、平成5年4月に修繕業務、平成15年10月に入居者の募集業務について、地方自治法第244条の2第3項に基づく管理委託制度により、市住公に業務委託を行ってきた。平成15年9月の地方自治法改正の施行により、指定管理者制度が創設され、従来から管理委託している施設について、指定管理者制度の導入は、3年間の移行期間が設定され、平成18年9月までに行う必要があった。一方、平成17年6月の公営住宅法改正の施行により管理代行制度が創設され、制度上、住宅供給公社がある本市は管理代行制度により市住公に管理を行わせることが可能であった。

指定管理者制度と管理代行制度の比較検討について第3次住宅政策審議会に諮問を行った結果、「指定を受けた事業者ができる業務は、補助的な業務に限定されていることから、指定管理者制度では、事業主体が行うべき業務は、引き続き市が行う必要があり、事務の効率化の面では、不十分となってしまうことが考えられる。」「指定管理者制度の場合、通常3年から5年の指定期間ごとに指定管理者が変更される可能性もあることから、**管理代行制度の方が施設運営の継続性、安定性を確保できる。**」「管理代行制度における代行者は、新たな仕組みを的確に実施するために必要な中立・公平な立場での判断が期待できるとともに、その立場から住民の不安感を与えることが少ないと考えられる。」などの理由により**管理代行制度を採用すべきとの中間答申が、平成17年8月になされたことを踏まえ、平成18年4月から市住公が管理代行者として管理を行っている。**

■管理代行導入の経緯

S24年 4月	市営住宅管理開始（当初は直営管理）
H5年 4月	市住公へ修繕業務委託の開始
H15年 9月	地方自治法改正・指定管理者制度創設
H15年 10月	市住公へ募集業務委託の開始
H17年 6月	公営住宅法改正・管理代行制度創設
H17年 8月	第3次住宅政策審議会中間答申
H18年 4月	本市において管理代行制度導入開始

3 市住公の概要

- 名称 川崎市住宅供給公社
- 設立年月日 昭和44年5月1日
- 根拠法令 地方住宅供給公社法
- 資本金 1,000万円（全額川崎市出資）
- 事業内容
賃貸住宅管理事業（9団地465戸）、管理受託住宅管理事業（市営住宅等104団地17,639戸）、民間提携住宅管理事業（特優賃等65団地1,408戸）、パートナーシップ事業（居住支援制度及びあんしん賃貸事業、すまいの相談窓口、居住支援協議会事務局）

市営住宅の管理代行のモニタリング・評価結果と次期管理期間の管理方式について

4 管理代行制度のモニタリング・評価

(1) 評価方法

○ 以前のモニタリング・評価

	実施方法	頻度	評価主体
モニタリング	連絡調整会議等	月に1度	市
評価	年度評価	年に1度	
	総括評価	協定期間（3～5年）に1度	

管理代行制度と指定管理者制度は根拠法や代行の範囲、法的性質等、制度上の差異はあるが、行政が公共サービスの事業主体として、サービスの質や安全性・継続性を確保するとともに、市民への説明責任を果たす必要があることについては同様であることから、指定管理者制度に準じたモニタリング・評価を実施するよう、行政監査等から指摘があった。

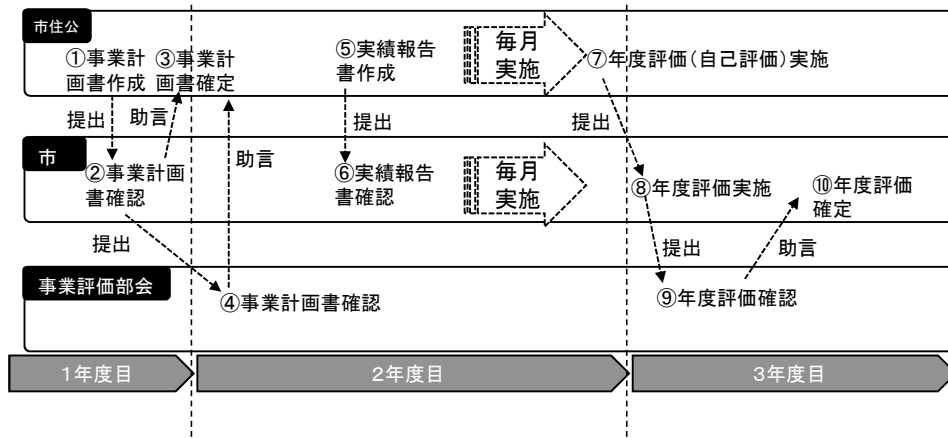
○ 新たなモニタリング・評価（事業評価）

	実施方法	頻度	評価主体	特徴
モニタリング	連絡調整会議等の他、事業実績・履行状況に係る報告	月に1度	市	<ul style="list-style-type: none"> 仕様書に基づき年度事業計画を市住公が作成 市が事業計画書に基づき達成度を評価し、住宅政策審議会事業評価部会の確認を受ける。 定性的評価とともに、指標に基づく定量的評価を導入 ⇒評価の客観性の確保
評価	年度評価	年に1度		
	総括評価	協定期間（5年）に1度		

(2) 評価の流れ

- 年度評価（年1回）、総括評価（5年に1回）を実施
- 川崎市住宅政策審議会の下部組織として事業評価部会を設置し、客観的な評価を実施
- 市住公から年度当初に事業計画書、毎月の実績報告書、年度末に自己評価を提出させ、市が事業計画書に基づき達成度を評価し、事業評価部会で確認を行う。

○ 評価の流れ



(3) 令和元年度評価結果

(ア) 全体の評価

62点（100点満点）

：C（総合評価適用基準（次項参照）より、適正であると認められる。）

○ 評価点内訳

項目名	配点	評価段階	得点
組織体制	5	3	3
入居者募集	10	4	8
入居者からの申請・届出等処理	5	3	3
陳情（迷惑行為）対応	5	3	3
高齢者対応	5	3	3
駐車場管理業務	5	3	3
収納・滞納整理業務	10	3	6
管理サービスの向上に向けて	5	3	3
一般修繕・空家修繕・緊急修繕	15	3	9
大規模修繕	10	3	6
施設維持管理業務	5	3	3
人材育成・コンプライアンス	10	3	6
危機管理・緊急対応	10	3	6
合計	100		62

○ 評価段階（項目別）

評価段階	加割割合	評価基準
5	100%	事業計画書を大幅に上回り、非常に優れた成果を上げている。 （定量的指標の対年度目標値が120%以上で、かつ質的に顕著な成果が得られていると認められる場合）
4	80%	事業計画書を上回る業務運営が行われている。 （定量的指標の対年度目標値が120%以上）
3	60%	事業計画書どおり適正に業務運営が行われている。 （定量的指標の対年度目標値が100%以上）
2	40%	事業計画書を下回る業務運営が行われている。 （定量的指標の対年度目標値が80%以上100%未満）
1	0%	不適切な業務運営が行われている、又は履行されていない。 （定量的指標の対年度目標値が80%未満、又はその業務について業務運営の改善に関する監督上必要な命令をすることが必要と判断される場合）

市営住宅の管理代行のモニタリング・評価結果と次期管理期間の管理方式について

○ 総合評価適用基準

評価ランク	適用基準（評価点合計）
A	総合評価の結果、特に優れていると認められる。（80点以上）
B	総合評価の結果、優れていると認められる。（70点以上80点未満）
C	総合評価の結果、適正であると認められる。（60点以上70点未満）
D	総合評価の結果、改善が必要であると認められる。（50点以上60点未満）
E	総合評価の結果、問題があり適切な措置を講じる必要がある。（50点未満）

(イ) 定量的指標

○ 全て年度目標値をクリア

	長期空家戸数*	現年度分住宅 使用料収納率	空家修繕戸あたり単価 平成30年度比削減率
平成30年度実績値	165戸	99.17%	単価：1,313,528円
令和元年度目標値：A	127戸以下	99.27%以上	単価：1,247,851円以下 H30年度比削減率：5%以上
令和元年度実績値：B	48戸	99.44%	単価：1,204,755円 H30年度比削減率：8.28%
B-A	-79戸	+0.17%	単価：-43,096円 H30年度比削減率：+3.28%

※ 長期空家戸数：募集したにも関わらず、1年以上空家となっている市営住宅の住戸の戸数のこと。

(ウ) 高評価項目

- 定期募集回数を年間2から4回に倍増、常時募集の拡大により空家期間を短縮した。
- 収入未申告者や各種未手続者に対し、自宅訪問により提出を促し、丁寧な対応をした。
- 自ら福祉サービスの申請等ができない入居者に対し、適宜必要な福祉部門と連携し、生活保護申請等に繋げる等、入居者の状況に応じたきめ細やかな対応をした。
- 入居者や近隣住民からの陳情・苦情に対し、福祉部局と連携し入居者の事情に合わせ繰り返し対応するなど、丁寧な対応をした。
- 滞納者に対する丁寧な対応により、滞納の常習化や長期化を抑制した。
- 大型台風の際、巡回や一時使用提供住戸準備について、迅速・的確に対応した。

(エ) 改善を要する項目

- 大規模修繕について、入札中止に繋がる事務ミスが生じたことから、適切な事務処理が望まれる。
 - 市住公自主事業である高齢者の緩やかな見守り活動*の実施結果について、検証が必要である。
- ※ 緩やかな見守り活動：集合ポストやベランダの洗濯物等の外観を定期的（月1回程度）に目視確認する等の緩やかな見守りを行うこと。なお、異変発見時には、区役所高齢・障害課等に連絡をとり、状況の把握に努めるほか情報共有を図る。

(オ) 今後の評価方法

- 今後も事業評価部会を活用しながら、評価方法の見直しを図っていく。

5 次期管理期間の管理方式

(1) 管理方式の種類

○ 管理代行制度

管理代行制度とは、地域における公営住宅や地方住宅供給公社の賃貸住宅を一体的に管理し、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が図れるよう、平成17年の公営住宅法改正により導入された制度である。これにより、それまで事業主体である地方公共団体のみが実施することができた公営住宅法が定める事務について、他の地方公共団体又は地方住宅供給公社に限り、事業主体に代わって行うことができることとなった。（公営住宅法第47条（管理の特例））

○ 指定管理者制度

指定管理者制度は、広く民間事業者等に公の施設の管理を代行させ、市民サービスの向上、経費の削減を図りながら、多様化する市民ニーズにより効率的・効果的に対応していくため、平成15年の地方自治法改正により導入された制度である。これにより、これまで出資法人等に限定されていた公の施設の管理・運営（「管理委託制度」という）を、地方公共団体が指定する法人やその他の団体に行わせることができることとなった。

○ コンセッション

利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式で、平成23年のPF1法改正により導入された。利用料金の決定等を含め、民間事業者による自由度の高い事業運営が可能となる。

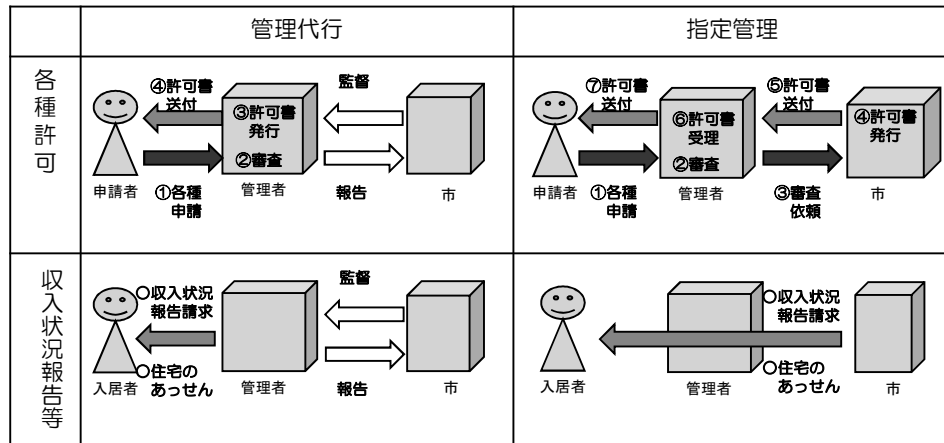
(2) 管理方式と委託業務範囲

他の公の施設では、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、「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、管理者が行うことができる業務範囲は次のとおり限定される。

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
市又は管理代行者のみ可能な業務	入居者の決定（使用許可）、同居許可・承継許可・模様替許可、明渡し請求、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

市営住宅の管理代行のモニタリング・評価結果と次期管理期間の管理方式について

○ 管理方式による手続きの違い



(3) 他都市状況

- 政令市20市中12市、関東甲信9都県中、3都県が、指定管理者制度を導入している。
 - 政令市20市中1市、関東甲信9都県中、1県が、管理代行制度と指定管理者制度を併用している。
 - 政令市20市中7市、関東甲信9都県中、5県が、管理代行制度を導入している。
 - 住宅供給会社があり住宅供給会社に管理代行可能な政令市8市中1市が管理代行制度と指定管理者制度を併用し、6市が管理代行制度を採用している。
 - 住宅供給会社があり住宅供給会社に管理代行可能な関東甲信8都県中1県が管理代行制度と指定管理者制度を併用し、5県が管理代行制度を採用している。
- ⇒ 管理代行を行い得る主体は、当該事業主体以外の地方公共団体（当該事業主体を包括するものに限る。）を除き、住宅供給会社に限られており、住宅供給会社がある都県市の大半が管理代行制度を採用している。

○ 他都市管理方式状況（令和3年3月時点）

	政令指定都市（合計20市）	関東甲信都県（合計9都県）	住宅供給会社がある都県市の主な制度採用理由
		うち、住宅供給会社がある都市（合計8市）	うち、住宅供給会社がある都県（合計8都県）
1. 指定管理者制度	相模原市、浜松市、堺市、岡山市、静岡市、熊本市、新潟市、仙台市、札幌市、神戸市、広島市（計11市）	茨城県	東京都、神奈川県
	計12市	計3都県	直営によるノウハウ保持、経済性・サービス向上、安定性（非公募とした理由）
2. 管理代行制度・指定管理者制度併用	福岡市	栃木県	経済性・サービス向上を目的とした指定管理者制度試行的導入
3. 管理代行制度	さいたま市	川崎市、千葉市、名古屋市、京都市、大阪市、北九州市（計6市）	埼玉県・千葉県・山梨県・長野県・群馬県（計5県）
	計7市	計5県	直營業務負担軽減、一体的管理による経済性・サービス向上

※ 下線付きゴシック体は、令和3年3月時点で、住宅供給会社がある都県市（さいたま市は埼玉県住宅供給公社に委託）

※ 非公募により、東京都は住宅供給公社を、静岡市は住宅供給公社ではない公社を指定管理者に選定。仙台市は一部非公募により、住宅供給公社ではない公社を指定管理者に選定（公募と非公募混在型）

※ 住宅供給会社がある都県市の主な制度採用理由については、令和元年8月・9月大都市会議照会より

市営住宅の管理代行のモニタリング・評価結果と次期管理期間の管理方式について

(4) 管理方式の比較検討

	検討の観点	概要	各手法の評価	
○市営住宅の管理に必要な基本的事項	ア 入居者・施設管理の適切な実施	・退去の手続き、収入申告等の入居者管理や、大規模修繕、空家修繕、駐車場管理などの施設管理の業務について、適切な水準のサービスを提供することが期待できること。	管理代行	○ ・募集・修繕業務の他、 権限の行使を伴う業務を含めた一体的な管理が可能であり、行政関与が軽減し、市民や入居者に対し、ワンストップでの対応が可能。 ・管理については一定レベルの水準をクリアしている。
			指定管理	○ ・ 権限の行使を含めた一体的管理は不可のため、行政関与は増加する。 ・他都市の実績から、管理については一定レベルの水準は期待できる。
	イ 安定的なサービス提供	・経済状況や事業の収支、災害発生等に影響を受けずに安定的に市営住宅の管理を行い、サービス水準を維持していくことが期待できること。	管理代行	○ ・ 随意契約により管理委託を継続するため、安定的なサービス水準の維持が図られる。 ・市住公は、本市の出資法人であり、地方住宅供給公社法により、住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として設立された法人であることから、市住公の経営判断のみによる 撤退リスクはほとんどない。
			指定管理	△ ・ 事業者が入札により変更した際に円滑な引継ぎが難しい場合がある。 ・ 現時点では参入可能な事業者は少なく、競争性や事業者の経営判断による撤退リスク等の課題がある。
	ウ 事業コストの縮減	・適切な水準の入居者管理や施設管理に努めつつ、費用対効果を考慮して適切に費用縮減や収入の確保など事業全体の収支改善が期待できること。	管理代行	△ ・競争性が働かないため、今後、事務の効率化の評価などの検討が必要である。 ・ 権限の行使を伴う業務が可能のため、市職員数などの直接経費は軽減される。
			指定管理	△ ・ 競争による委託費削減の可能性はある。 ・ 権限を伴う業務については、市職員数などの直接経費は増加となる。 ・現時点では参入可能な事業者が少なく、競争の継続性に不透明感がある。
エ 居住継続支援の実施	・福祉施策等と連携して、様々な生活課題を抱える入居者の状況に応じた居住継続支援の実施が期待できること。	管理代行(市住公)	○ ・ 福祉部局や福祉機関等と連携して入居者の居住継続支援に取り組んできた実績があり、継続的な取組が期待できる。	
		指定管理(民間)	○ ・他都市における実績から、 民間賃貸住宅の管理で培ったノウハウや提携事業者の活用、福祉部局と連携による支援が期待できる。	
○これからの市営住宅の管理に求められる事項	オ 民間賃貸住宅等への移行のサポート	管理代行(市住公)	○ ・市住公が担っている「 すまいの相談窓口業務 」と一体的に取り組むことで 効率的な移行のサポートの実施が期待できる。 また、居住支援施策と連動して、相互に課題や好事例を共有しながら、効果的な取組が期待できる。	
		指定管理(民間)	△ ・ 民間事業者のノウハウや提携事業者とのネットワークを活用した移行のサポートの実施の可能性はある。 ・ 一方で、本市において地域に根差した取組がどこまで可能か未知数である。	
	カ 入居者と地域の支援の担い手とのつながりづくり	・入居者と地域の多様な支援の担い手がつながりやすい環境や仕組みづくりに向けた取組の実施が期待できること。	管理代行(市住公)	○ ・入居者と地域のつながりづくりに向けたモデル的な取組の実施においては、これまでの市営住宅における取組や、 地域の支援団体等と密に連携を図りながら進めている居住支援の取組で培ってきたノウハウ等の活用が期待できる。 また、市の住宅政策のパートナーとして市の施策の理解度が高く、主体的に市の施策と連動した取組が期待できる。
指定管理(民間)			△ ・民間事業者が新たな担い手となることで、地域のケアの担い手との相互作用による地域のネットワークの活性化が図られるなど、モデル的な取組の実施の可能性はある。一方で、 地域の多様な担い手と一から関係構築しながら取り組む必要がある。	
その他		コンセッション	× ・公営住宅の場合、コンセッションを実施しても、家賃設定に裁量権がなく、制度趣旨等から民間事業者の収益増は見込めない。このため、指定管理者制度と比較して、民間事業者がコンセッションにメリットを見出せないことから、 事業者の参画も期待できず、制度の導入可能性は低い。	

⇒本市の考察：管理代行制度に基づく住宅供給公社による管理の方が、ワンストップでの対応による入居者・施設管理の適切な実施、安定的なサービス提供、民間賃貸住宅等への移行のサポート、入居者と地域の支援の担い手とのつながりづくりの観点において、指定管理者制度に基づく民間事業者による管理よりも、効率的・効果的な取組が期待できる。
 ⇒上記の本市の考察と、各管理方式の評価について、住宅政策審議会において意見を伺った。

市営住宅の管理代行のモニタリング・評価結果と次期管理期間の管理方式について

(5) 次期管理期間の管理方式の検討結果

① 川崎市住宅政策審議会での議論

管理方式について、以下のような意見であった。

- コストカットだけでなく、サービス向上させて収益を上げる視点も必要であり、指定管理の方にもメリットがある。一方で、現時点では、参入の可能性がある民間事業者は少ない。
- これからの市営住宅の管理に求められる事項について、新たな体制や仕組みづくりを着実に進めていく必要がある。
- 福祉部局、地域包括支援センター等との連携について、市住公にはこれまで培ったノウハウがあり、地域のネットワークを活かした継続的な支援が期待できる。
- 市住公が行っている居住支援の取組は、市営住宅管理の効率化にあたり、相乗効果が期待できる。
- 一部の団地は試行的に指定管理者制度を導入できないか。

⇒ 結論としては、「指定管理者制度でも標準的な業務は概ね実施は可能であると考えられるが、現時点では参入の可能性がある民間事業者が少ないため、競争性が働かずらく安定性の面でも課題がある、民間賃貸住宅等への移行のサポート等、これからの市営住宅の管理に求められる事項が重要であり、現時点では市住公に優位性がある。」などの理由から、「次期管理期間は管理代行制度の方がよい。」との意見にまとまった。なお、今後の取組として、「インセンティブやチャレンジな業務に関する指標設定の工夫、民間事業者の動向調査の継続や参入しやすい環境づくりが必要。」などの意見もあった。

② 住宅政策審議会等を踏まえた本市の考え方

住宅政策審議会の意見を踏まえ、次期管理期間については、引き続き管理代行制度を継続することとする。ただし、競争性の観点を踏まえ、次々期以降の管理方式については、民間事業者の動向調査等を行い、指定管理者制度等、民間事業者による管理の導入可能性について引き続き検討を行う。

(6) 今後のスケジュール

