

まちづくり委員会資料

所管事務報告

市営住宅の次期管理方式の検討状況について

資 料	市営住宅の次期管理方式の検討状況について
参考資料 1	第3次及び第10次川崎市住宅政策審議会の意見
参考資料 2	各都市の管理方式の状況について
参考資料 3	事業者ヒアリングの結果について
参考資料 4	PPPプラットフォーム実施による事業者意見について

まちづくり局

1 市営住宅管理の経緯

昭和24年4月 市営住宅管理開始（直営管理）

平成5年4月 川崎市住宅供給公社（以下「市公社」という。）への修繕業務委託開始

平成15年9月 地方自治法改正：指定管理者制度創設

平成15年10月 市公社への募集業務委託開始

平成17年6月 公営住宅法改正：管理代行制度創設

平成17年8月 第3次川崎市住宅政策審議会中間答申

平成18年4月 市公社への管理代行制度導入開始

第3次川崎市住宅政策審議会の意見 （概要）

- ・指定管理者ができる業務は、補助的な業務に限定されるため、事務の効率化の面では、不十分になってしまう。
- ・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。
- ・川崎市においては、特に事務の効率化の面で有利と考えられる公営住宅法による管理代行制度を導入する必要がある。

（参考資料1 参照）

2 次期管理方式の検討目的

現在の管理代行期間：令和4年度から令和8年度まで

第10次川崎市住宅政策審議会の意見（概要）

- ・現時点では参入の可能性のある民間事業者は少ないため、競争性が働きづらく安定性の面でも課題がある。
- ・現時点では市公社に優位性があることから次期管理期間（令和4年度から令和8年度まで）は管理代行制度の方がよい。
- ・その後（令和9年度以降）は、指定管理者制度の導入の可能性も含めて民間事業者が参加しやすい環境を作ることが望ましい。

（参考資料1 参照）

本市の考え方（令和2年度当時）

- ・引き続き、管理代行制度を継続する。
- ・令和9年度以降の管理方式は、民間事業者の動向調査等を行い、指定管理者制度など、民間事業者による導入可能性について引き続き検討を行う。

現在の状況

- ・管理方式による委託可能な業務範囲の違いや、他の自治体の市営住宅管理方式の状況、民間事業者からのヒアリングなどを基に、指定管理者制度導入も含めた次期管理方式の検討を行っている。

3 次期管理方式の検討

(1) 管理方式による委託可能な業務範囲の違い

公の施設については、地方自治法に基づき、条例で定めた範囲内で、指定管理者が利用料金を定めたり、利用者の決定など施設全般の管理・運営を行うことができますとされています。一方、公営住宅は他の公の施設と違い、施設の特殊性から、公営住宅法において、「自治体のみが実施可能な業務」、「自治体又は管理代行者（住宅供給公社）のみが実施可能な業務」が定められていることから、それ以外の業務について、地方自治法に基づき、条例で定めた範囲内で指定管理者が業務を行うことができるため、管理方式によって委託可能な範囲が異なります。

公営住宅			公の施設の管理 (公営住宅を除く。)
自治体のみが 実施可能な業務	自治体又は管理 代行者のみが 実施可能な業務	指定管理者でも 実施可能な業務	指定管理者が 実施可能な業務
・使用料の決定 ・使用料等の請求、徴収、 減免 など	・入居者の決定 ・各種許可 ・収入状況報告請求 ・明渡請求 など	・入居募集計画 ・各種申請等の受付 ・入居者への指導 ・駐車場管理 ・建物の修繕・保守 など	・施設の管理 ・施設の運営 ・利用料金を定めること ・利用者を決定すること ・利用料金の徴収 など

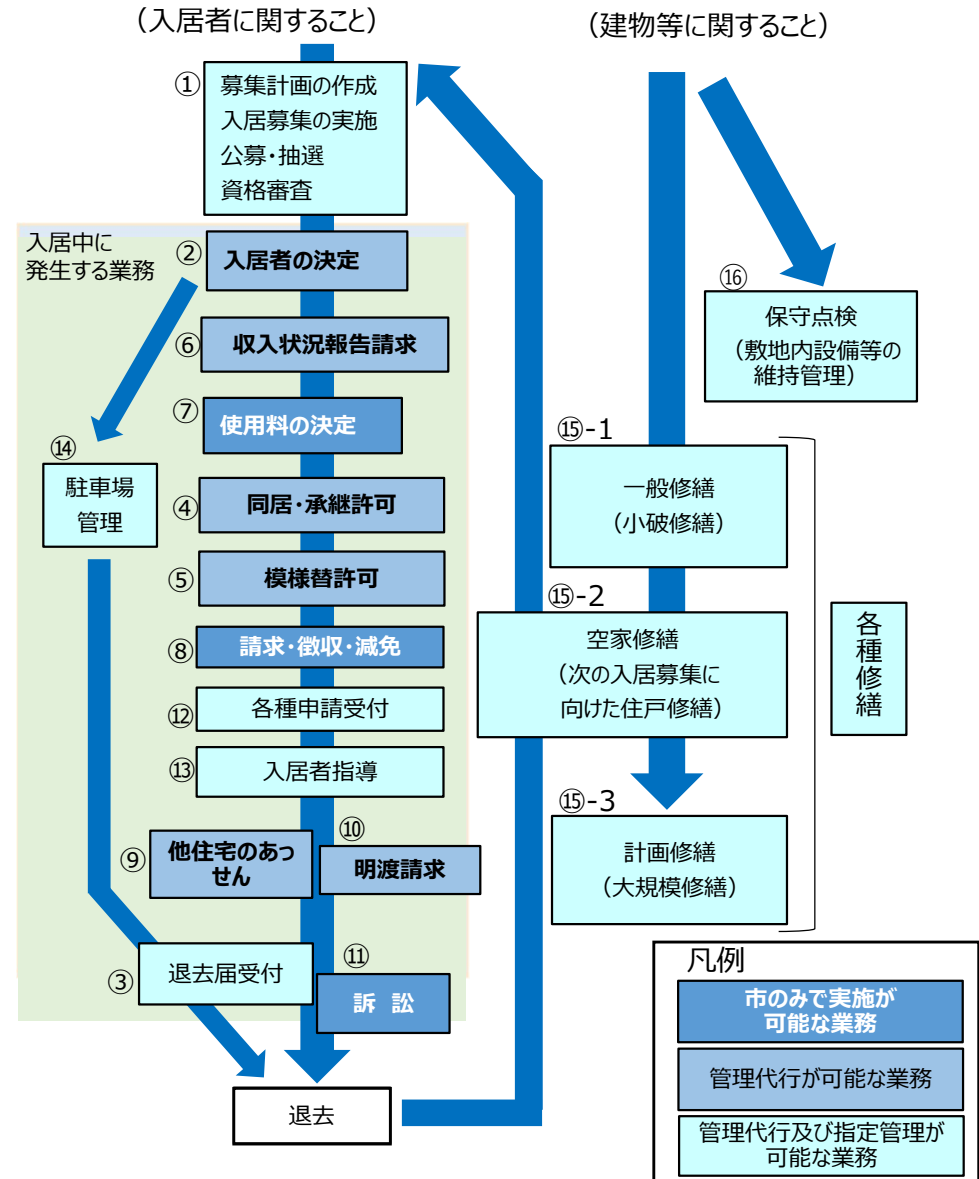
3 次期管理方式の検討

(1) 管理方式による委託可能な業務範囲の違い

表 1：管理方式別の委託可能な業務範囲

業務内容		市のみ 可能	管理 代行	指定 管理
入退去 関係	① 入居募集計画		○	○
	② 入居者の決定（使用許可）		○	×
	③ 退去届受付		○	○
各種 許可 関係	④ 同居許可・承継許可		○	×
	⑤ 模様替許可		○	×
徴収・ 明渡 関係	⑥ 収入状況報告請求		○	×
	⑦ 使用料の決定	○	×	×
	⑧ 使用料・敷金その他の金銭の請求・徴収・減免	○	×	×
	⑨ 収入超過者に対する他の住宅のあっせん		○	×
	⑩ 明渡請求		○	×
	⑪ 訴訟	○	×	×
一般・ 管理 関係	⑫ 各種申請受付		○	○
	⑬ 入居者指導		○	○
	⑭ 駐車場管理		○	○
修繕・ 保守	⑮ 各種修繕		○	○
	⑯ 保守点検		○	○
その他	a 各種補助業務（実施者が限定されている業務の補助）		○	○

フロー図：市営住宅管理における主な業務の流れ



3 次期管理方式の検討

(1) 管理方式による委託可能な業務範囲の違い

表2：市公社へ管理代行（委託を含む。）している業務

区分	業務内容（下線は指定管理で可能な業務）
入居者管理業務	<u>入居募集受付</u> 、 <u>入居者の決定（使用許可）</u> 、 <u>各種申請受付</u> 、 <u>退去届受付</u> 、 <u>同居許可・承継許可・模様替許可</u> 、 <u>入居者指導</u> 、 <u>駐車場管理（一部の団地）</u> 、 <u>使用料決定補助</u> 、 <u>団地の巡回点検等</u>
維持管理業務	<u>昇降機・電気工作物・緊急通報システム・遊具・消防設備等の点検・保守等</u>
修繕業務	<u>小中規模・空家修繕</u> 、 <u>大規模修繕</u> 、 <u>緊急修繕等</u>
収納・滞納整理業務	<u>住宅・駐車場使用料の収納・滞納整理</u> 、 <u>収納金払込</u> 、 <u>明渡請求</u> 、 <u>収入超過者に対する他の住宅のあっせん</u> 、 <u>収入状況報告請求等</u>

※管理代行で実施していない業務（市が実施している業務）

：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、財産管理

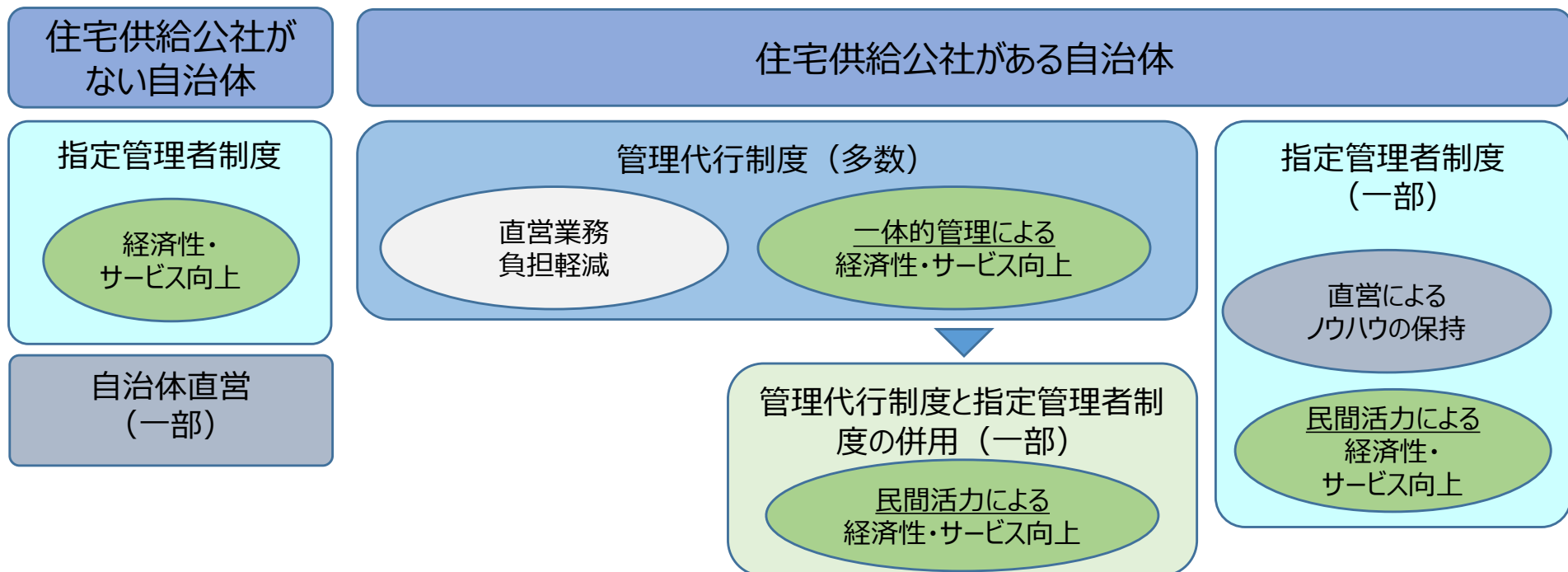
3 次期管理方式の検討

(2) 他の自治体の市営住宅管理方式

管理方式について、管理代行は自治体又は住宅供給公社しか行うことができないことから、住宅供給公社の設立の有無によって、管理方式が分かれ、住宅供給公社が設立されていない自治体は指定管理者制度を選択又は自治体直営で管理しています。

住宅供給公社が設立されている自治体の多くは、直営業務負担軽減や一体的管理による経済性・サービス向上の観点から管理代行制度を選択しており、一部自治体においては、直営によるノウハウの保持や民間活力による経済性・サービス向上などの観点から法改正当初から管理代行制度を選択せず、指定管理者制度を選択しています。また、法改正当初から管理代行制度を選択している自治体において、その後、民間活力をによる経済性・サービス向上を目的に、一部業務において指定管理者制度を導入し、管理代行制度と指定管理者制度を併用している自治体もあります。

(参考資料 2 参照)



3 次期管理方式の検討

(3) 事業者ヒアリング

令和5年度に、本市が指定管理者制度を導入した場合に参入可能性がある事業者3社に、ヒアリングを行い、参入の意向があることや、参入にあたっての課題、各事業者が行っている取組等を確認しました。

(参考資料3参照)

事業者ヒアリング結果（概要）

○事業者の参入可能性

- ・積極的な参入の意向 1社
- ・条件や利益性を見て判断 2社

○指定管理者制度を導入した場合の課題等

- ・市内業者への発注は下がる可能性あり。
- ・管理事務所を設置する場合、委託費用に影響あり。

○指定管理者制度導入により期待される効果

- ・民間のノウハウを活用した新たな取組が期待できる。

3 次期管理方式の検討

(4) 次期管理方式の基本的な方向性の検討

管理方式による業務範囲の違いや他の自治体の事例等を踏まえた検討

- 管理代行制度は、市が実施する業務以外は市公社で実施が可能のため、ワンストップでの対応ができ、入居者や市民にわかりやすい。また、これまでも市公社で実施してきた経験から、安定したサービス提供が期待できる。
- 指定管理者制度を導入する場合、指定管理者では実施できない業務がある。また、本市の管理戸数や競争性の確保という視点から、業務内容によってはエリア分けを行う必要があり、複数の事業者に分かれる可能性がある。その場合は、エリアによって事業者が異なるため、入居者や市民にとってはわかりにくくなり、市側の人員増や業務量増などのコスト増の可能性もある。
- 指定管理者制度の導入により、競争性が生まれることで、事業費の縮減や民間等のノウハウを活かした新たな取組も期待できる。一方で、修繕工事等における市内業者優先発注の取組の推進や管理者が異なることによる調整の必要性等について留意する必要がある。
- 他の自治体では、管理代行制度を基本としつつ、一部業務に指定管理者を導入している事例や、指定管理者制度でも管理戸数や自治体の考え方で様々な形式で実施されており、本市においてもそれぞれの制度の良さを活かした管理方式を導入することで、市民サービスの向上が期待できる。



一部業務に指定管理者制度を導入している他の自治体の事例から、ワンストップでの対応が可能な管理代行制度を基本としつつ、民間のノウハウを活かした指定管理者制度の活用により、市営住宅における課題解決やより効率的・効果的な管理につながると判断できる業務について、個別の検討をすることとした。

3 次期管理方式の検討

(5) P P Pプラットフォーム意見交換会の実施による事業者意見

令和6年度にP P Pプラットフォーム意見交換会を実施し、本市の次期管理方式の検討に当たり、管理代行制度の継続を基本として駐車場管理者業務など指定管理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するとともに、導入の可能性や事業性の有無等を確認するため事業者と意見交換を行いました。(6社)
(参考資料4参照)

意見交換会における主な意見等（概要）

- 駐車場管理業務（維持管理・空き区画の有効活用）について
 - ・実施可能
 - ・駐車場管理業務のみでは事業性が少ない。他の業務と一緒にを行うなら事業性あり。
- 修繕業務（一般修繕・空家修繕）について
 - ・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る。
 - ・業務エリアを分けた場合、修繕の工事費単価が統一されない問題がある。
 - ・繁忙期もあるため時期をずらせるのかどうかは課題
 - ・一般と空家で業務を分けると入居者が混乱する可能性あり。
 - ・一般と空家は一体的にやったほうが効果的
- 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り。

4 業務内容別の方向性

(1) 入居者管理業務

業務内容	管理方式検討の考え方	次期管理方式の方向性
入居募集 入居者管理 収納 滞納管理	・<u>使用料決定や滞納者等への法的な対応など、市の権限を行使する業務と密接に関係していること、また、管理代行制度でしか実施ができない各種許可業務と密接に関係していることから、管理代行制度により一体的に管理することで、効率的な入居者管理が実施できる。</u> ・これまでの市公社による管理の経験や、管理代行制度が公社のある自治体でのみ実施できるメリットを十分に活かすことができる。 ・<u>住宅セーフティネットの中核としての役割から、安定的であるとともに、入居者にとってもわかりやすい管理であることが求められる。</u>	<u>管理代行を継続する</u>
駐車場管理	・<u>利用者が全入居世帯の一部であることや、利用率の低下による空き区画の有効活用を図ることが重要であることなどから、入居者管理業務と切り離して検討を進めた方が効果的と考えられる。</u> ・<u>空き区画の有効活用について、現在は市の業務として実施しているが、他の自治体事例からは指定管理者の自主事業等の取組が考えられ、民間のノウハウや柔軟な取組を期待して指定管理を導入することで、空き区画の更なる有効活用に係る本市の業務負担軽減や有効活用による収入増に伴う経費削減、コインパーキングや駐車場シェア、カーシェアリングの拡充など市民サービスの向上が期待できる。</u>	<u>指定管理者制度を導入する</u>

4 業務内容別の方向性

(2) 修繕業務

業務内容	管理方式検討の考え方	次期管理方式の方向性
一般修繕	・ <u>一般修繕のうち住戸の修繕は入居管理業務と関連し、入居者管理業務と一体で実施することで効率的に管理ができ、入居者にもわかりやすいと考えられ、建物に関する修繕は、計画修繕と関係するものもあり、計画修繕と一緒に実施することで、より適切に管理できると考えられる。</u>	管理代行を継続する
空家修繕	・ <u>空家修繕については、一般修繕と同様に入居管理業務と関連しており、退去時の残財処分や現状復旧費用の連絡調整など入居者管理業務と密接な関係があること。また、前入居者設置物の次入居者の再利用への対応を開始しており、今後、対象物の拡充など、本市と連携して見直しを図っていく課題があるため、管理代行制度の方が本市との調整や柔軟な対応が可能と考える。</u>	
計画修繕	・ <u>計画修繕は、市の方針や予算等の状況など、本市とのより連携した対応が必要であり、管理代行制度の方が効率的で柔軟に実施できる。</u>	

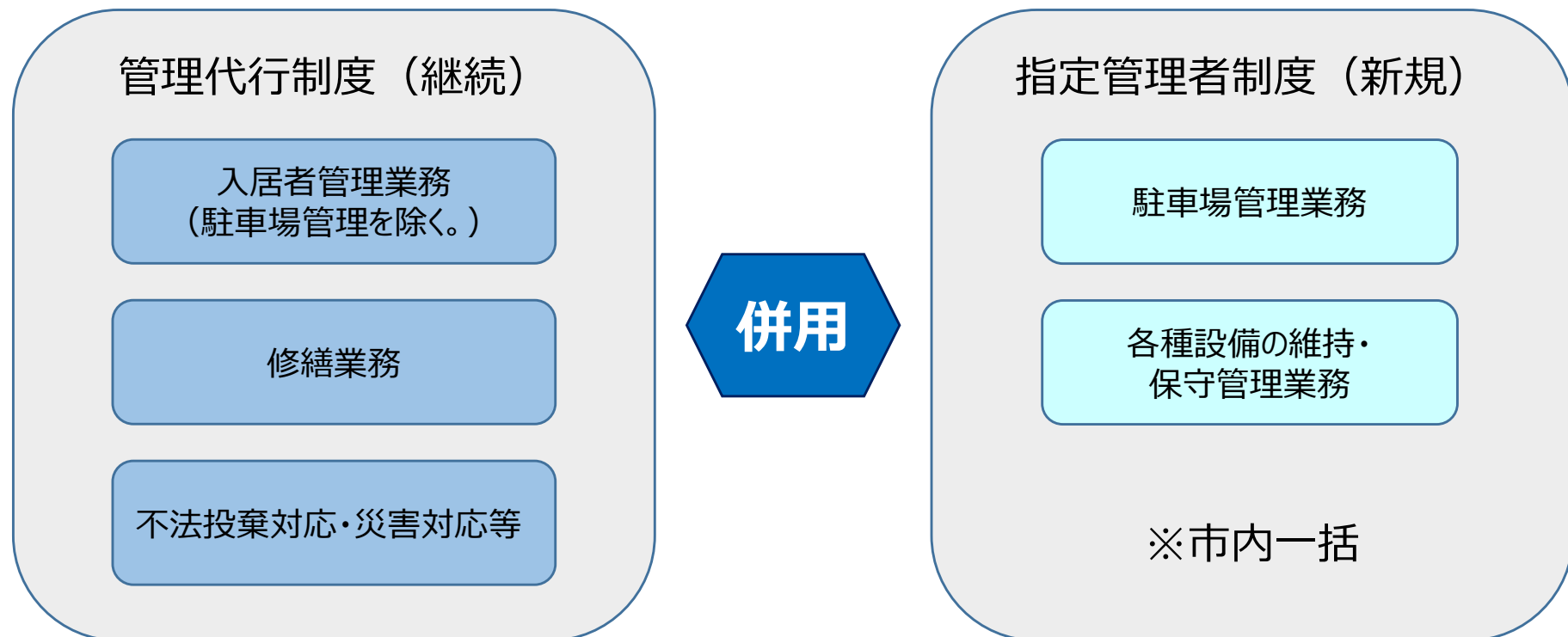
4 業務内容別の方向性

(3) 維持管理業務

業務内容	管理方式検討の考え方	次期管理方式の方向性
各種設備の維持・保守管理 (次の項目以外)	・敷地内の各種設備等（昇降機施設、給水施設、自家用電気工作物など）の維持・保守管理に関する業務は、<u>管理代行制度、指定管理者制度ともに問題はないと考えられること。</u> ・市内業者優先発注の観点から工夫が必要であるが、<u>現状でも市内業者への発注は限定的であり、民間のノウハウや柔軟な取組を期待して指定管理者制度を導入することで、各種設備の緊急対応における迅速な対応や、敷地内空きスペースの有効活用の実施など、市民サービスの向上が期待できる。</u> ・入居者管理業務や修繕業務と直接的な関係はない。	<u>指定管理者制度を導入する</u>
不法投棄対応・災害対応等	・<u>不法投棄対応や災害対応等に関する業務は、市との連携や入居者管理と関わる事項である。</u>	<u>管理代行を継続する</u>

5 次期管理方式の方向性

次期管理方式においては、ワンストップでの入居者対応が可能な管理代行制度の特徴を活かし、かつ、これまで市公社が実施してきた経験から安定したサービス提供が行えることから、管理代行制度の継続を基本としつつ、市営住宅における課題解決やより効率的・効果的な管理が期待できる駐車場管理業務及び各種設備の維持・保守管理業務について、指定管理者制度の導入を進めていきます。これらの業務は住戸や入居者の管理とは別に実施できること、また、スケールメリットなども期待できることから、エリア分けはせずに市内一括で指定管理者制度を導入することとします。



6 今後のスケジュール（予定）

令和7年9月下旬	まちづくり局民間活用事業者選定評価委員会に方針を諮問
令和7年10月上旬	まちづくり委員会 所管事務の調査（報告） 川崎市営住宅条例改正（一部管理業務の指定管理者制度導入）に伴うパブリックコメントの実施について
令和7年10月中旬	川崎市営住宅条例改正（一部管理業務の指定管理者制度導入）に伴うパブリックコメントの実施
令和8年3月	川崎市営住宅条例の改正（一部管理業務の指定管理者制度導入）
令和8年4月～	一部管理業務に係る指定管理者の公募・決定
令和9年4月	管理代行制度及び指定管理者制度の併用による市営住宅管理の開始

第3次川崎市住宅政策審議会の意見

- ・指定管理者制度では、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、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、不十分に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。
- ・川崎市においては、特に事務の効率化の面で有利と考えられる公営住宅法による管理代行制度を導入

第10次川崎市住宅政策審議会の意見

＜次期管理期間（令和4年度から令和8年度まで）＞

- ・指定管理者制度の場合、入札によって管理者を決定するため、競争性などによって委託料の削減の可能性はある。
- ・使用料の決定・徴収など「市のみ可能な業務」、入居者の決定、同居許可、承継許可など「市又は管理代行者が可能な業務」があり、指定管理者制度を採用した場合に管理者が行うことができる業務範囲は限定されるため、市職員数などの行政負担は増加することとなり、委託料だけではなく市職員などの直接経費も含めて総合的に判断すると現時点では指定管理者制度は管理代行制度と比較して必ずしも優位性があるとは言えない。
- ・現時点では参入の可能性のある民間事業者が少ないため、競争性が働きづらく（指定管理者制度は）安定性の面でも課題がある。
- ・これからの市営住宅の管理に求められる事項として、民間賃貸住宅等への移行サポートや市営住宅居住者と地域のつながり等が重要であり、現時点では市公社に優位性があることから、次期管理期間（令和4年度から令和8年度まで）は管理代行制度の方がよい。

＜その後の期間（令和9年度以降）＞

- ・指定管理者制度の導入の可能性も含めて民間事業者が参加しやすい環境を作っていくことが望ましい。

他の自治体の実施状況等について

参考資料 2

政令指定都市における管理方式の状況を、住宅供給公社の有無や管理するエリア等で整理しました。

		管理代行制度 (指定管理者との併用含む)	指定管理者制度
住宅供給公社	有	千葉市、名古屋市、川崎市	横浜市、大阪市、 (参考：東京都（特命）、神奈川県)
		【指定管理者併用】 京都市、福岡市、北九州市	
	無	さいたま市（県公社による管理代行）	札幌市、仙台市、相模原市、新潟市、静岡市、浜松市、堺市、神戸市、岡山市、広島市、熊本市
管理するエリア		市内全域 (京都市、福岡市は一部区域・団地を除く市内全域)	エリア分け 横浜市、大阪市、札幌市、神戸市、新潟市、広島市、熊本市、（神奈川県） 市内全域 仙台市、相模原市、静岡市、浜松市、岡山市、堺市（一部地区直営）、（東京都）
管理戸数	3万戸以上	名古屋市、北九州市、福岡市	大阪市、神戸市、横浜市
	2万戸～3万戸	京都市	札幌市
	1万戸～2万戸	川崎市	広島市、熊本市、仙台市
	1万戸未満	千葉市、さいたま市	静岡市、新潟市、堺市、岡山市、浜松市、相模原市

※管理戸数は改良住宅等の公営住宅法以外の住宅も含む。同じ管理戸数区分の自治体は、管理戸数の多い順に記載しています。

補足事項	
住宅供給公社の有無による違いについて	- 住宅供給公社のある自治体では、管理代行制度を採用している自治体が多い。 - 住宅供給公社のない自治体では、管理代行制度を選択できないため、指定管理者制度の採用となる。 - 東京都（参考）は、指定管理者制度を採用しているが、特命で都住宅供給公社を指定管理者にしている。
管理代行制度と指定管理者の制度併用について	- 福岡市：一部区域で業務を限定（建物や設備に関する保守点検や修繕、駐車場管理）して指定管理者制度を導入 - 京都市：一部団地（2か所の市営住宅）で指定管理者制度を導入（入居者管理を含む管理運営業務全般） - 北九州市：住宅供給公社が指定管理者となっている。
指定管理者のエリア分けについて	- エリア分けしていない自治体は、管理戸数約2千～7千戸の間が多く、仙台市のみ1万戸を超えている。 - エリア分けしている自治体は、管理戸数約6千戸～3万戸以上まで幅が広い。

本市が指定管理者制度を導入した場合に参入可能性がある事業者 3 社に、参入の可能性や参入にあたっての課題、各事業者が行っている取組等についてヒアリングを行い、指定管理者を導入する際の課題等を確認しました。

項目	ヒアリングを踏まえた留意事項
事業者の参入可能性について	・積極的な参入の意向を示したのは 1 社あり、他社は条件や利益性を見て判断する意向であった。 ・行政区等の分割や業務区分を分けることで参入しやすくなるとの意見があり、競争性の確保のために業務やエリア分けが必要と考えられるが、業務等の切り分けは自治体によって異なっている。 ・他都市ではエリア分けしたものの入居者の混乱があり、現在は統合している事例もあるとのこと。
指定管理者制度を導入した場合の課題等	・業務マニュアルの整備は円滑な引継ぎのためには必須である。 ・保守業者・修繕業者はおおむね引継ぎ可能だが、市内優先発注は弱まる可能性があり、工夫が必要である。 ・管理事務所の設置について検討が必要であり、指定管理者が設置する場合は、委託費用に影響する。
指定管理者制度導入により期待される事項	・民間のノウハウを活かした新たな取組が期待できる。 ・事業者の規模やノウハウを活かした工夫により、費用縮減が図られる可能性がある。 ・自治体の要望を受けて入居者や自治会の支援方策を実施している例がある。 ⇒取組事例の一部〔高齢者の見回り、福祉関係機関と連携した研修会の実施等〕は川崎市でも既に実施している。

項目	意見交換会における主な意見等
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、<u>実施可能との意見が複数あった</u>が、次のような意見があった。 ・ <u>駐車場管理業務のみでは事業性が少ない</u>ことから検討が必要である。 ・ 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
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、<u>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</u>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。 ・ <u>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</u>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、<u>繁忙期もあるため時期をずらせるのかどうかは課題</u>と考える。 ● 一般修繕と空家修繕で業務を分けていず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<u>業務を分けると</u>、修繕内容によって連絡先が変わるなど<u>入居者が混乱する可能性</u>がある。 ・ 一般修繕と空家修繕は、<u>一体的にやったほうが効果的</u>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。
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、<u>実施可能との意見が複数あった</u>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る。
空き敷地の有効活用について（自主事業）	● 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