

令和8年1月29日

まちづくり委員会資料

1 所管事務の調査（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条例施行規則の一部改正に伴うパブリックコメントの実施結果について

資料1 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条例施行規則の一部改正に伴うパブリックコメントの実施結果について

資料2 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条例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

まちづくり局

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条例施行規則の一部改正に伴うパブリックコメントの実施結果について

1 概要

市営住宅は現在、管理代行制度を導入しており、川崎市住宅供給公社が市営住宅の管理に関する各種業務を実施しています。この度、駐車場の管理及びエレベータ等の各種設備の維持・保守管理業務において、指定管理者制度を導入することで、効率的・効果的な管理が期待できると判断したことから、市営住宅への一部指定管理者制度導入と、川崎市営住宅条例及び同条例施行規則等の一部改正について、市民の皆様のご意見を募集しました。

その結果、19通（意見総数56件）の御意見をいただきましたので、御意見の内容とそれに対する市の考え方を次のとおり公表いたします。

2 意見募集の概要

題名	川崎市営住宅条例及び同条例施行規則等の一部改正(案)への意見募集について
意見の募集期間	令和7年10月15日(水) から 令和7年11月17日(月)まで
意見の提出方法	電子メール（専用フォーム）、郵送、持参、FAX
意見の周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市ホームページ ・各区役所市政資料コーナー ・各支所及び出張所の閲覧コーナー ・かわさき情報プラザ（川崎市役所本庁舎2階） ・市政だより ・まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課（川崎市役所本庁舎18階）
結果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市ホームページ ・各区役所市政資料コーナー ・各支所及び出張所の閲覧コーナー ・かわさき情報プラザ（川崎市役所本庁舎2階） ・まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課（川崎市役所本庁舎18階）

3 結果の概要

意見提出数（意見総数）	19通（56件）
電子メール	15通（42件）
持参	2通（11件）
郵送	2通（3件）
ファックス	0通（0件）

4 案に関するパブリックコメントの実施結果

（1）実施結果

ア 実施期間：令和7年10月15日（水）～令和7年11月17日（月）【34日間】

イ 意見総数：19通56件

ウ 意見の対応区分：

	項目	A	B	C	D	E	計
1	指定管理者制度の導入に関すること		2	7		1	10
2	指定管理者制度を導入する業務の範囲等に関すること				2	5	7
3	駐車場管理業務に関すること		10		9		19
4	各種設備の維持・保守管理業務に関すること		1		4		5
5	その他					15	15
	合計		13	7	15	21	56

【対応区分】 A：意見を踏まえ反映したもの B：意見の趣旨が案に沿ったもの C：今後の参考とするもの D：案に対する質問・要望で案の内容を説明するもの E：その他

(2) 主な意見と本市の対応

ア 主な意見

市営住宅への一部指定管理者制度導入に関するもののほか、導入する業務の内容・範囲等に関する意見が寄せられました。

イ 本市の対応

いただいた御意見を参考に、市営住宅への一部指定管理者制度の導入については当初お示しした内容に沿って導入することとし、導入に向けた手続を進めていきます。

1 指定管理者制度の導入に関すること（10件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
1	他都市の状況を踏まえ、市営住宅管理業務の民間事業者への委託については賛成。指定管理者制度導入により、既存事業者以外が参入することによる効率化やサービス向上が図れるといった期待ができると考えます。	<u>民間事業者の活用により、駐車場管理業務については、空き区画の機動的かつ柔軟な活用ができること、各種設備の維持・保守管理業務についてはサービスレベルの向上が図られることから、いただいた御意見を踏まえ、これら業務について指定管理者制度導入に向けた手続を進めてまいります。</u>	B
2	<u>市営住宅の管理について、民間活力の導入により経済性やサービス向上を図るという方針については、一定の理解があります。</u>		B
3	入居者の安心や生活の安定を損なわずに効率化を図るため、民間事業者の委託範囲や内容については、慎重に検討していただければと思います。	指定管理者制度を導入する範囲については、これまでの検討の経緯を踏まえ、まずは駐車場管理業務及び各種設備の維持・保守管理業務で導入することとし、効率化やサービス向上の状況を確認しながら、継続的に業務範囲の検討を進めてまいります。	C
4	一部業務の民間活用からスタートして最終的には全ての業務において指定管理者制度を導入する方式がよいと思います。		C
5	管理主体が分かれることにより、入居者がどこに問い合わせればよいかわからなくなったり、手続きが煩雑になる可能性の懸念があることから、現時点ではやや反対の立場です。	各種業務の対応窓口や問合先を明確化したうえで、入居者の方へ周知するとともに、管理代行者及び指定管理者間との委託仕様の中で連携の強化を図ることで、手続きが煩雑にならないよう努めてまいります。	C

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
6	民間事業者が関与する範囲が広がることで、入居者の個人情報の流出のリスクが上昇したり、入居者に不安感を与える可能性の懸念があることから、現時点ではやや反対の立場です。	川崎市が発注する個人情報の取扱いを伴う事務事業の委託については、仕様の中で「個人情報の取扱いに関する情報セキュリティ特記事項」を定め、個人情報の保護に関する法令のほか、川崎市情報セキュリティ基準その他の関連規定の遵守などを義務付けることで、情報セキュリティ事故の防止に努めています。指定管理者との契約においても、同特記事項を定め、情報セキュリティ事故の防止に努めてまいります。	C
7	参入事業者が少ない場合、民間委託によって一時的にコスト削減が実現したとしても、契約更新時に業者から値上げを求められる可能性の懸念があることから、現時点ではやや反対の立場です。また、更新のたびに業者が変わる場合、引継ぎや契約手続きに追加のコストが発生し、結果的に収益改善につながらない恐れがあり、長期的な財政効果を検証することが重要です。	指定管理者制度導入の検討にあたり、民間事業者との間で対話を実践する「PPP プラットフォーム意見交換会」において、指定管理者制度へ参画するための課題などについて民間事業者と意見交換会を実施し、駐車場管理業務と各種設備の維持・保守管理業務については、複数の民間事業者等から参入可能であるとの意見をいただいています。 指定管理者の選定については、指定管理期間毎にプロポーザル方式の採用を予定しており、その中で業者間によるコスト比較が行われるとともに、定期的なモニタリング及び評価を行うことでコストの抑制に努めてまいります。	C
8	民間事業者ごとに、点検や清掃、故障対応などの対応水準やスピードに差が生じることが考えられます。 例えば、エレベーターの故障対応が業者によって遅れたり、清掃基準が異なることで、入居者の満足度や安全性に影響の懸念があることから、現時点ではやや反対の立場です。	指定管理者の選定については、プロポーザル方式の採用を予定しており、応募者から提出される事業計画書等により、各種業務の実効性とサービスや安全性の低下に繋がらないよう確認するとともに、指定管理開始後は定期的にモニタリング及び評価することでサービスや安全性の確保に努めてまいります。	C

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
9	業者変更時に現場の情報や履歴の引継ぎが不十分だと、トラブル対応が後手に回る懸念があることから、現時点ではやや反対の立場です。	指定管理の更新時において、適切に引継ぎが行われるよう、十分な引継ぎ期間を確保するとともに、適切に次期指定管理者への引き継ぎが行われるよう委託仕様に規定するなど対応してまいります。	C
10	私の住んでいる団地は高齢者が多く自治会の役職等も免除の方が多いため若者世帯に負担が多くこちらの政策等には賛同できません。反対です。	指定管理者制度の導入により、自治会活動など入居者への負担となるものではありません。	E

2 指定管理者制度を導入する業務の範囲等に関すること（7件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
11	<u>対象業務については修繕も含め、少なくとも修繕（小中・空家）・保守・駐車場管理にした方が業務ボリュームが増えてスケールメリットが出ると思われます。</u> 他の政令指定都市においても今回川崎市が提示している業務以外も実施している政令指定都市もあり参考とすべきである。	<p><u>今後の管理については、管理代行制度と指定管理者制度の併用を予定しており、修繕業務は、管理代行制度を継続する予定の入居者管理業務と密接に関わることから、入居者の利便性など総合的に判断し、引き続き管理代行制度での業務範囲としたものです。</u></p> <p><u>なお、指定管理者制度は、公営住宅法において、実施できる業務の範囲が限られており、入居者管理業務のうち一部は、指定管理者制度では実施できないことから、入居者管理業務全般について管理代行制度を継続することとしております。</u></p>	D

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
1 2	敷地が広く、自治会で区画を決めて、年に2回住民全員で協力して草刈りをしています。また各々、気が付いた時に除草しています。昨今暑さのせいか、夏は刈ってもすぐに生えてきます。夏の除草作業は危険ですし、高齢者も多く、住民の負担が今まで以上に増しています。また住居スペースに直接関係していない駐輪場の裏などの草取りなどの管理なども委託の検討をぜひお願い致します。	市営住宅は、住宅に困窮している方に対し、低廉な家賃で供給する一方、いわゆる管理費を徴収しない代わりに、草刈り、剪定（3m以上の高木を除く）、清掃等の敷地及び建物の管理を入居者自らが行うこととしているため、指定管理者制度の業務範囲外と考えていますので、引き続き、自治会を中心に入居者による管理をお願いします。	E
1 3	高齢者・障がい者等で、清掃当番を負担に思っている人が多い。業者に頼むと自治会費あげざるを得ず、市の方でお金を出してもらい民間に委託できないか。	入居者又は自治会による作業が困難な団地においては、それぞれの状況に応じ、自治会が徴収した共益費による専門業者への委託など居住者の負担を軽減できる提案などを行ってまいります。	E
1 4	いろんな年齢の人がおり、掃除等出来る人と出来ない人の不公平感があります。管理人をいれた方が良いと思います。	なお、自治会活動については自主運営が原則となりますが、管理代行制度の中で引き続き対応可能なサポートに取り組んでまいります。	E
1 5	自治会の運営を住宅まかせにせず、管理・監視の人を民間より送ってほしい。		E
1 6	80代すぎの多い居住者の自治会の自主管理では無理が多いと実感しています。		E
1 7	指定管理者制度を導入するエリアについては市営住宅の戸数規模を考えた場合、全エリアではなく複数エリアにした方が民間企業が参入しやすいのではないかと考える。（例：川崎区・幸区と高津区・中原区・多摩区・麻生区の2エリア、川崎区・幸区と高津区・中原区と多摩区・麻生区の3エリア）	指定管理者制度導入の検討にあたり、民間事業者との間で対話を実践する「PPPプラットフォーム意見交換会」において、指定管理者制度へ参画するための課題などについて民間事業者と意見交換会を実施しました。民間事業者等からの意見を踏まえ、駐車場管理業務と各種設備の維持・保守管理業務については、エリア分けをしなくても民間事業者が参入可能であると判断し、市内一括としたものです。	D

3 駐車場管理業務に関すること（19件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
18	<u>駐車場の管理を民間事業者に委託し、空き区画を有効活用することで収益を上げるという考え方は、リソース活用の面から有意義だと思います。</u>	<u>市営住宅の駐車場については、設置区画の約半数が空き区画となっており、民間事業者に貸付けを行うなどの活用を図っていますが、現在の活用は全体の5.6%に留まっており更なる活用を進める必要があると考えています。</u>	B
19	空いている区画があるので、その有効活用や違法駐車対策のためにも、指定管理者制度の導入に賛成する意見が自治会で多く出ています。	<u>指定管理者制度を導入し、民間事業者が主体となって活用を行うことで、空き区画の機動的かつ柔軟な活用が期待でき、有効活用による収入増に伴う経費節減が期待できることから、いただいた御意見を踏まえ、指定管理者制度導入に向けた手続を進めてまいります。</u>	B
20	高齢化で車が減り、駐車場が空きが十箇所以上あります、有料パーキングにした方が市の収入にもなるかもしれませんが、住民は別途契約をできるようにし、緊急の場合の停車スペースを2～3台確保する等の対応は必要。	指定管理者制度導入により、指定管理者の自主事業として駐車場空き区画等を活用した取組が可能となりますので、いただいた御意見を踏まえ、指定管理者制度導入に向けた手続を進めてまいります。なお、緊急時の停車スペースの確保やコインパーキングの増設の判断は、入居者からの要望や、現状の利用実態を踏まえ指定管理者が行うこととなります。	B
21	高齢者が急増しており、駐車場を利用する方も僅かです。現在居住している住宅の駐車場にコインパーク3枠が設けられていますが、市営住宅に家族が車で来る方が多く、近隣のコインパーキングはすぐに満車で路上駐車している場合が多いので、コインパーキングを増設して頂きたいです。		B
22	駐車場については、一般利用ばかりになっても困るので、市営住宅の使用者優先が守られる限り、ある程度民間に委託しても良い。	市営住宅駐車場については、市営住宅入居者の使用を原則としていることから、将来的に入居者が使用する駐車場が不足しないよう、一定数の余裕を持たせたうえで、空き区画の有効活用を進めてまいります。	B
23	現在空き区画があるが、一部民間業者委託になり駐車場が一杯になった場合の対策はなされるのか。	市営住宅駐車場については、市営住宅入居者の使用を原則としていることから、将来的に入居者が使用する駐車場が不足しないよう、一定数の余裕を持たせたうえで、空き区画の有効活用を進めてまいります。	D

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
24	駐車場管理委託は自治会にとっては大きな収入になっておりますので、今まで通り自治会での管理も選択できるようにしていただきたいです。	市営住宅の自治会が、自治会による駐車場管理を希望する場合は、指定管理者から当該自治会に再委託できるよう、指定管理者の募集要項において、「当該自治会と指定管理者との協議により、指定管理者から当該自治会に再委託すること」を前提として、募集することを考えております。	B
25	駐車場の管理を民間委託する事により、自治会の収入がなくなると自治会運営が厳しくなるので、駐車場管理は自治会に任せて欲しい。		B
26	市で民間委託した場合、自治会に管理委託による収入が全く入ってこなくなると、自治会活動が出来なくなり、住民に負担がかかって大変になります。是非自治会管理をお願いします。		B
27	駐車場管理については、駐車場管理委託の自治会への収入が無くならないようにお願いします。これは自治会運営に貴重な収入源なので。		B
28	当団地は川崎市と駐車場管理委託契約を交わし、使用者への連絡や駐車場の管理、清掃を行っています。委託契約が自治会収入の一部として助かっており、これが無くなると非常に困ります。		B
29	民間企業に委託する場合は、駐車場の管理にかかる一切の業務を自治会から切り離し委託会社と各世帯で直接行うようにしてほしいです。	指定管理者制度導入後の駐車場の管理に係る各種業務については、指定管理者が担うこととなります。 なお、市営住宅の自治会が、自治会による駐車場管理を希望する場合は、指定管理者から当該自治会に再委託できるよう、指定管理者の募集要項において、「当該自治会と指定管理者との協議により、指定管理者から当該自治会に再委託すること」を前提として、募集することを考えております。そのため、当該自治会が、自治会による駐車場管理を希望した場合には、当該自治会が管理することになります。	D

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
30	違法駐車については、何度お願いしても車を動かしてもらえないことがあります。現在は、自治会が対応していますが、市や住宅供給公社、警察に相談しても改善しないことが多いので、駐車場の管理自体を自治会から切り離して、管理会社に完全に委託したほうがよいのではないかと。	指定管理者制度導入後の違法駐車対応については、指定管理者が担うこととなります。 なお、市営住宅の自治会が、自治会による駐車場管理を希望する場合は、指定管理者から当該自治会に再委託できるよう、指定管理者の募集要項において、「当該自治会と指定管理者との協議により、指定管理者から当該自治会に再委託すること」を前提として、募集することを考えております。そのため、当該自治会が、自治会による駐車場管理を希望した場合には、これまでと同様に、不正駐車に係る注意及び指導については、当該自治会での対応となります。	D
31	問題は無断で停める人です、絶対許されない、しかし監視は難しいその方法をかんがえなければなりません、最終的にはトラブルになります、実際ありますから怖いです、やはり市が先頭にたたないとは話しは進まないと思います。宜しくご指導お願いします。		D
32	住宅付近に外部の利用者が増えることで、入居者が不安を感じたり、騒音やトラブルなど、安心・安全面の新たな問題が発生する可能性があります。	市営住宅駐車場の空き区画や敷地内空きスペースの有効活用については、指定管理者から提出された計画書に対し、川崎市が許可する方式を予定しています。当該住宅の入居者以外の方の市営住宅敷地内立入が想定される活用に関しては、トラブル防止や、安全面・防犯面の対策等を確認したうえで、指定管理者へ許可を行うなど、安全面・防犯面の確保に努めてまいります。	D
33	駐車場の一部が民間業者による時間貸になった場合、構内道路に住民以外が出入りするようになり、安全と防犯上不安である。		D
34	駐車場の管理について 駐車場の植込等の剪定は管理事務が移行したときはして頂けますか。	市営住宅は、住宅に困窮している方に対し、低廉な家賃で供給する一方、いわゆる管理費を徴収しない代わりに、草刈り、剪定（3m以上の高木を除く）を入居者自らが行うこととしているため、指定管理者制度の業務範囲外と考えています。引き続き、自治会を中心に入居者による管理をお願いします。なお、3m以上の高木の剪定については、引き続き、管理代行者が実施してまいります。	D
35	いままでは駐車場の自治会管理委託の金額で樹木剪定・草刈をしてきました。手入れをしないと伸び放題で駐車場の中は真暗になります。指定管理者に委託した場合は上記の様にやってくれますか。心配です。		D

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
36	管理業務委託した場合、駐車場の使用料、駐車場の清掃に関して変更はあるのでしょうか。	<p>現在の駐車場については、近傍同種の駐車場料金を基に、川崎市営住宅条例施行規則で使用料を定めています。指定管理者制度導入にあたっては、利用料金制の採用を検討しておりますが、利用料金は、近傍同種の駐車場の料金を限度として、あらかじめ市長の承認を得るなどの手続を経て、指定管理者が定めることを予定していることから、金額が変更することも想定されます。</p> <p>また、市営住宅は、住宅に困窮している方に対し、低廉な家賃で供給する一方、いわゆる管理費を徴収しない代わりに、駐車場を含め市営住宅敷地内の清掃を入居者自らが行うこととしているため、指定管理者制度の業務範囲外と考えています。引き続き、自治会を中心に入居者による清掃をお願いします。なお、敷地内有効活用箇所における清掃については、指定管理者の業務範囲となります。</p>	D

4 各種設備の維持・保守管理業務に関すること（5件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
37	<u>各種設備の維持保守（エレベーター、消火設備等）に関しては、いままでと同様のメンテナンス、安全確認等を行っていたければ民間委託でも良いと思います。</u>	<u>各種設備の維持保守については、現在は管理代行者から専門業者へ再委託をしており、指定管理導入後は指定管理者から専門業者へ再委託されることが想定されます。各種業務については、各業務の取扱要領を定めており、今までと同等以上のサービス水準を確保してまいります。</u>	B
38	エレベーター等各種設備維持業務に現在の事業者以外を導入してほしいと切に感じています。	エレベータ等各種設備の維持管理業務については、指定管理者から各種専門業者への再委託になることが考えられ、再委託先については、原則市内業者を前提に、指定管理者が業務の専門性などを判断して決定することとなります。	D

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
39	設備関係は委託しない方が良い。	各種設備の維持保守については、現在は管理代行者から専門業者へ再委託をしており、指定管理導入後は指定管理者から専門業者へ再委託されることが想定されます。各種業務については、各業務の取扱要領を定めており、今までと同等以上のサービス水準を確保できることから、指定管理制度を導入するものです。	D
40	ライフラインである設備関係は市管轄を求めます。		D
41	「各種設備の維持・保守管理業務が効率的になる」との説明については、どのような点が具体的に改善されるのかを、もう少し詳細に示していただけると理解が深まると思います。		D

5 その他（15件）

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
42	<u>禁止されている犬猫（動物）を飼っている等の状況について、規制を徹底して欲しい。</u>	<u>市営住宅におけるペット飼育については、今回の意見募集の趣旨・範囲とは異なりますが、ペットの飼育は禁止されていることから、ペット飼育が確認された入居者に対しては、引き続き是正指導を行ってまいります。</u>	E
43	外国人入居者の文化の違いによる騒音、マナー、自治会活動への不参加等に苦痛、ストレスを感じる。住宅供給公社が多言語に翻訳した「入居者のしおり」が用意されているが、それ以外にも、自治会ルール、各階フロアにおける、ごみ分別、防犯見廻り、清掃当番等のルールがあり、自治会は高齢化しており、スマホも使えず説明が困難で逆恨みも怖い。入居後のアフターフォローの徹底をお願いしたい。また、サインボードの「火の用心」「落下物の注意」他、多言語にして欲しい。	外国人入居者については、今回の意見募集の趣旨・範囲とは異なりますが、外国人入居者も含め全ての入居者が一定のルールの下、同じ住宅内で集団生活が送れるよう、ごみ出しなど生活面でのルールを周知するため翻訳などについて、関係機関との連携も含め検討してまいります。	E

No.	意見（要旨）	本市の考え方	対応区分
4 4	市営住宅の住民の高齢化が進み、自治会活動の継続が困難を極めています。一刻も早い対策をお願いしたく、よろしくお願いします。	自治活動等については、今回の意見募集の趣旨・範囲とは異なりますが、市営住宅では、草刈り、剪定（3 m以上の高木を除く）、清掃等の敷地及び建物の管理を入居者自らが行うこととしており、これらを主体的に実施していただく団体として、各団地に自治会を設立していただいているところです。市営住宅入居者の高齢化については、課題であると認識していることから、自治会活動の活性化やコミュニティの観点からパランスの取れた世代構成も意識しながら、引き続き、若年世帯の入居促進等に努めてまいります。	E
4 5	駐輪場に関して、大体の方は固定の場所に置けていますが自転車を勝手に触られたり移動されたり道路に出ていたりすることがある。毎回場所を変えて停める人がいるので固定の場所を作っていただきたい。	駐輪場の場所については、今回の意見募集の趣旨・範囲とは異なりますが、決められた駐輪スペース以外への駐輪に対しては、各自治会とも連携しながら注意喚起等の対応を図ってまいります。	E
4 6	各自治会に対する自治会活動などに関する意見・要望（複数）	各自治会に対する意見・要望については、今回の意見募集の趣旨・範囲とは異なりますが、今後の参考にさせていただきます。	E

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条例施行規則の一部改正に係るパブリックコメントの実施について

1 市営住宅の管理方式の変更の主旨

本市の市営住宅は、平成17年8月の第3次川崎市住宅政策審議会の意見を踏まえ、平成18年4月から管理代行制度を導入しており、川崎市住宅供給公社が市営住宅の管理に関する各種業務を実施しています。

また、第10次川崎市住宅政策審議会において、「令和9年度以降の管理方式は、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」との意見をいただき、この間、他の自治体の市営住宅管理方式の調査や事業者ヒアリングなどを行い、指定管理者制度など、民間事業者による導入の可能性について検討してきました。

その結果、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、指定管理者制度を導入することで、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、管理方式の変更を進めるものです。

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。

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。

2 市営住宅の管理方式

(1) 管理方式により実施可能な業務の違い

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ることとされています。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。

表1：管理方式により実施可能な業務の違い

公営住宅		
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
<ul style="list-style-type: none">・使用料の決定・使用料等の請求、徴収、減免 など	<ul style="list-style-type: none">・入居者の決定・各種許可・収入状況報告請求・明渡請求 など	<ul style="list-style-type: none">・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・設備の維持・保守 など

2 市営住宅の管理方式

(2) 管理代行制度により川崎市住宅供給公社が実施している業務

川崎市が管理代行制度に基づき、川崎市住宅供給公社が実施している業務は次のとおりです。（業務委託によるものを含む。）

表2：管理代行制度で実施している業務（業務委託によるものを含む。）

業務区分	業務内容（下線は指定管理者制度でも実施可能な業務）
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</u> （一部の団地）、 <u>使用料決定補助</u> 、 <u>団地の巡回点検等</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> 〔 小中規模修繕：住戸内や共用部における軽易な破損等の修繕 空家修繕：入居者の退去後に行う部屋全体の修繕 〕
維持管理業務	<u>昇降機・給水設備・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>
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>

※管理代行制度で実施していない業務（市が実施している業務）

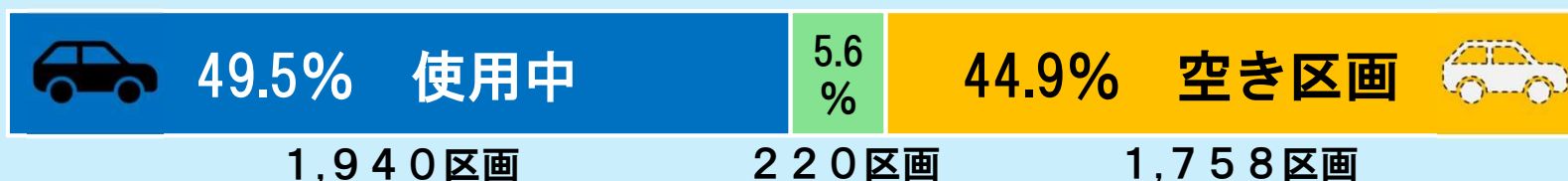
使用料の決定、使用料・敷金その他の金銭の請求・徴収・減免、訴訟、財産管理

3 現在の状況と課題等

(1) 駐車場

自動車離れ等により、入居者の利用率は低下しており、**設置区画の約44.9%が空き区画**となっています。

市では民間事業者に貸付けを行うなどの活用を図っていますが、更なる活用を進める必要があると考えています。



...空き区画のうち民間事業者に貸付けを行うなどの活用をしている区画

駐車場空き区画等の活用状況（令和7年3月31日時点）

コインパーキング 21団地 182区画

カーシェア 14団地 19台

駐車場シェア 10団地 14区画

貸し菜園利用者用の駐車場 1団地 5区画

このほか、電気自動車充電器を5団地に5台設置しています。

(2) 各種設備の維持・保守管理業務

管理代行制度、指定管理者制度いずれの方式でも支障はないと考えられますが、民間のノウハウや柔軟な取組により、住民サービスの向上を図る余地があると考えています。

4 指定管理制度の導入の方向性と期待される効果

(1) 導入の方向性

次期管理方式においては、ワンストップでの安定した入居者サービス提供が行える管理代行制度の継続を基本としつつ、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ます。

これらの2種類の業務に絞った理由は、駐車場は、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、各種設備の維持・保守管理業務については、他の自治体へのヒアリングから迅速性や柔軟な対応といった住民サービスの向上が期待できると考えるためです。

また、スケールメリットが期待できることから、2種類の業務ともエリア分けはせずに市内一括で指定管理者制度を導入します。

(2) 期待される効果

【駐車場の活用】

民間業者が主体となって活用を行うことで、空き区画の機動的かつ柔軟な活用が期待でき、有効活用による収入増に伴う経費削減が期待できます。

事業者ヒアリングでは、月極駐車場、コインパーキング、駐車場シェア、バイク駐車場、介護事業者の一時利用場所などが挙げられています。

【各種設備の維持・保守管理業務】

民間のノウハウを活用した柔軟な対応により、サービスレベルの向上や、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ます。

4 指定管理制度の導入の方向性と期待される効果

(3) 指定管理者制度の導入を進める業務についての整理

指定管理者制度の導入を進める業務について、検討により次のとおり整理しました。

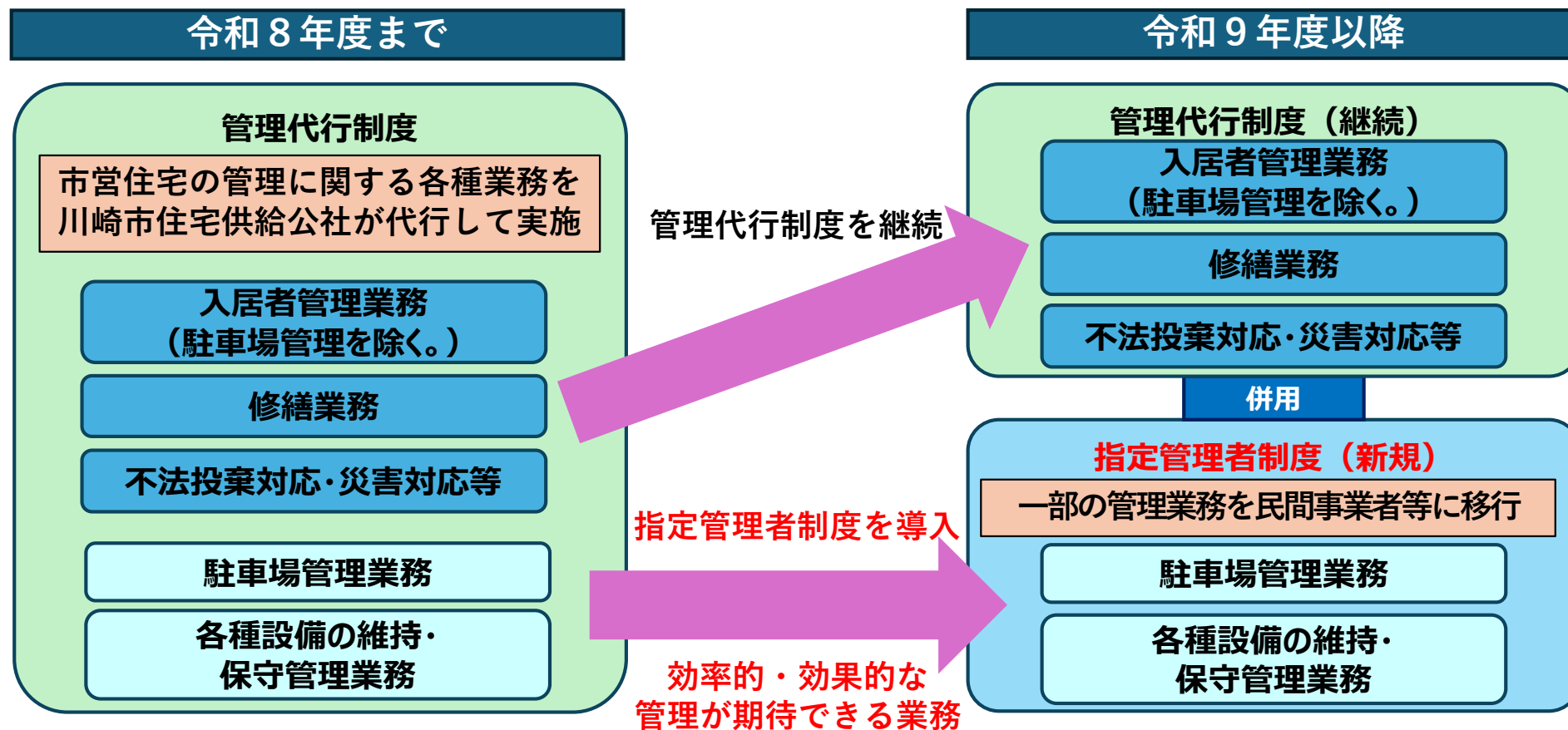
表3：指定管理者制度の導入を進める業務の考え方

業務区分	業務内容	管理方式検討の考え方
入居者管理業務	駐車場管理	<ul style="list-style-type: none"> ・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>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者制度を導入することで、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リング、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>
維持管理業務	各種設備の維持・保守管理 (不法投棄対応・災害対応等を除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・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実施する上での課題はない。</u> ・入居者管理業務や修繕業務と直接的な関係はない。 ・<u>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、さらなる市民サービスの向上が期待できる。</u>

上記の内容に基づき、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、指定管理者制度により効率的・効果的な管理が期待できるものと整理しました。

5 指定管理者制度導入のイメージ

川崎市住宅供給公社が行っている入居者管理業務（入退去などに関する業務）、修繕業務（住戸の修繕や計画的に実施する修繕など）及び不法投棄対応・災害対応等については引続き公社が実施し、駐車場管理業務及び各種設備の維持・保守管理業務を民間事業者等に移行します。



6 川崎市営住宅条例等の改正内容（想定）

現行の川崎市営住宅条例には、市営住宅の管理に関する業務を指定管理者に行わせることができる規定がないことから、同条例及び同条例施行規則の改正により、おおむね次の内容を加えることを想定しています。

川崎市営住宅条例の改正（想定）

- ①指定管理者の指定等に関すること
応募方法、指定の要件や告示等について規定
- ②指定管理者の管理の基準に関すること
業務運営の基本的事項等について規定
- ③指定管理者の業務範囲に関すること
業務の具体的範囲について規定
- ④その他の事項
施行に関し必要な事項を規則で定めることについて規定

川崎市営住宅条例施行規則については、条例改正内容に関しての手続等を規定することを想定しています。

7 今後のスケジュール

パブリックコメントによる意見募集期間

令和7年10月15日（水）～11月17日（月）

パブリックコメント実施以降のスケジュール

令和8年1月	まちづくり委員会（パブコメ実施結果報告）
令和8年2～3月	市議会へ改正条例の議案提出・議案審査
令和8年3月	改正条例・施行規則公布（予定）
令和8年4月1日	改正条例・施行規則施行（予定）
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（予定）
令和9年4月	管理代行制度と指定管理者制度の併用による市営住宅管理の開始（予定）