

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、施設の特異性から、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
・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 ・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	入居募集受付、入居者の決定（使用許可）、各種申請受付、退去届受付、同居許可・承継許可・模様替許可、 入居者指導、駐車場管理 （一部の団地）、使用料決定補助、団地の巡回点検等
修繕業務	小中規模・空家修繕、大規模修繕、緊急修繕等 〔 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	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
収納・滞納整理業務	住宅・駐車場使用料の収納・滞納整理、収納金払込、明渡請求、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

※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）

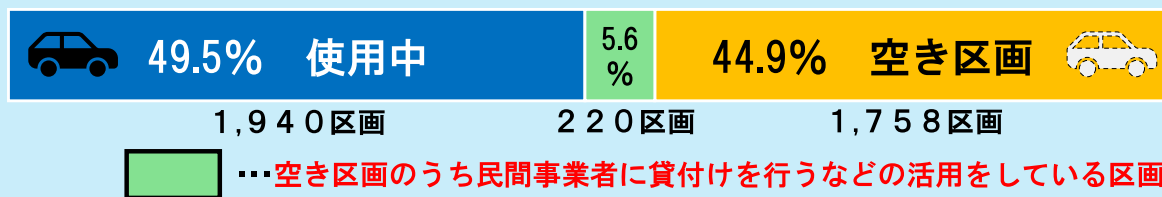
使用料の決定、使用料・敷金その他の金銭の請求・徴収・減免、訴訟、財産管理

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。



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。

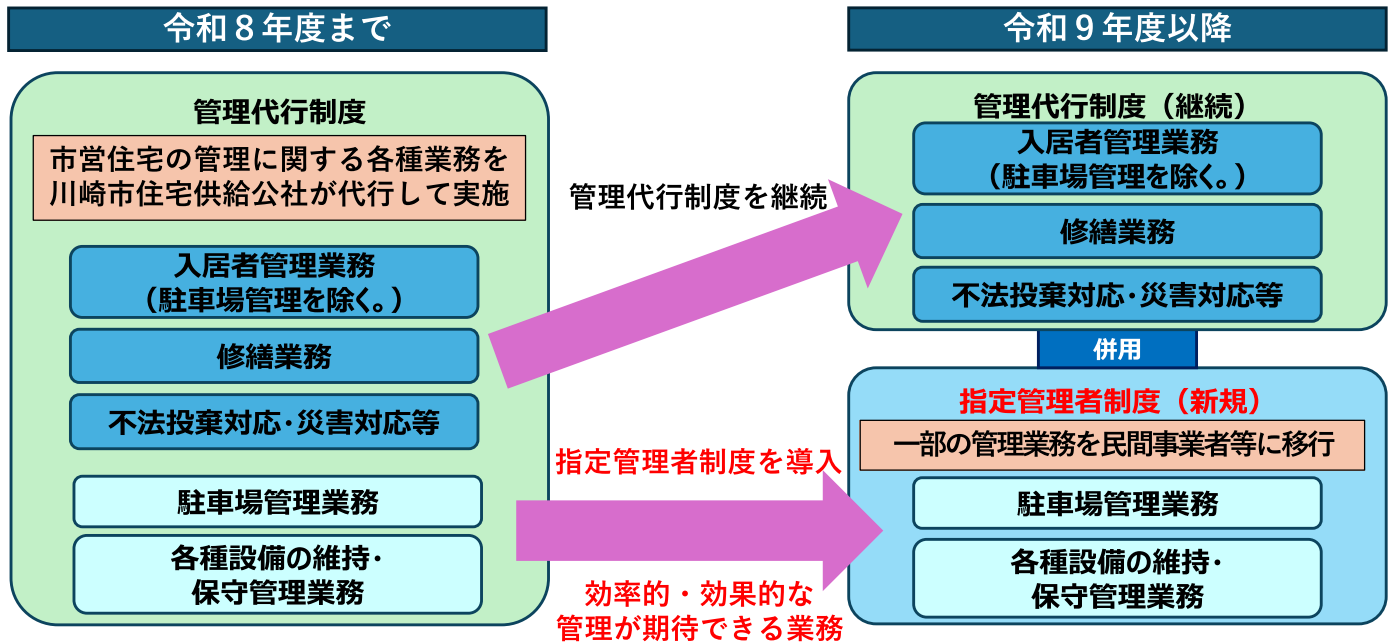
表3：指定管理者制度の導入を進める業務の考え方

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	・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。 ・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、 <u>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)	・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。 ・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。

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續等を規定することを想定しています。