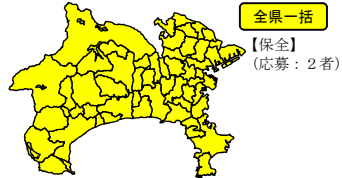


地域割（募集単位）の検討について

1 地域割の現状

(1) 地域割の変遷

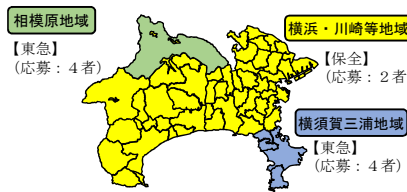
ア 指定管理 第 1 期（H18年度～H20年度）



【保全】
（応募：2者）

- 期間：3 年間
 - 地域：全県一括
 - 指定管理者：(社)神奈川県土地建物保全協会
 - 主な指定管理業務
 - ・入居者管理業務（入居者指導、防火管理等）
 - ・維持管理業務（維持修繕、共益施設管理・点検等）
 - ・その他（入居者募集補助業務等）
- ※維持修繕は、大規模な修繕工事等は除く。

イ 指定管理 第 2 期（H21年度～H23年度）



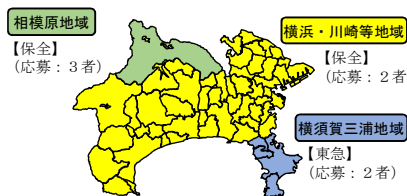
【東急】
（応募：4者）

【保全】
（応募：2者）

【東急】
（応募：4者）

- 期間：3 年間
 - 地域：3 地域
（横浜・川崎等地域、相模原地域、横須賀三浦地域）
 - 指定管理者：(社)神奈川県土地建物保全協会
(株)東急コミュニティー
 - 主な指定管理業務
 - ・入居者管理業務（入居者指導、防火管理等）
 - ・維持管理業務（維持修繕、共益施設管理・点検等）
 - ・その他（入居者募集補助業務等）
- ※維持修繕は、大規模な修繕工事等は除く。

ウ 指定管理 第 3 期（H24年度～H28年度）



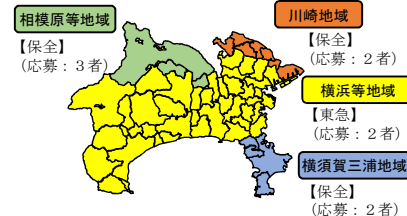
【保全】
（応募：3者）

【保全】
（応募：2者）

【東急】
（応募：2者）

- 期間：5 年間
- 地域：3 地域
（横浜・川崎等地域、相模原地域、横須賀三浦地域）
- 指定管理者：(一社)神奈川県土地建物保全協会
(株)東急コミュニティー
- 主な指定管理業務
 - ・入居者管理業務（入居者指導、防火管理等）
 - ・維持管理業務（維持修繕、共益施設管理・点検等）
 - ・その他（入居者募集補助業務等）

エ 指定管理 第 4 期（H29年度～R3年度）



【保全】
（応募：3者）

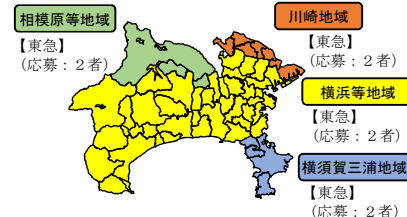
【保全】
（応募：2者）

【東急】
（応募：2者）

【保全】
（応募：2者）

- 期間：5 年間
- 地域：4 地域
（横浜等地域、川崎地域、相模原等地域、横須賀三浦地域）
- 指定管理者：(一社)かながわ土地建物保全協会
(株)東急コミュニティー
- 主な指定管理業務
 - ・入居者管理業務（入居者指導、防火管理等）
 - ・維持管理業務（維持修繕、共益施設管理・点検等）
 - ・その他（入居者募集補助業務等）

オ 指定管理 第 5 期（R4年度～R8年度）



【東急】
（応募：2者）

【東急】
（応募：2者）

【東急】
（応募：2者）

【東急】
（応募：2者）

- 期間：5 年間
- 地域：4 地域
（横浜等地域、川崎地域、相模原等地域、横須賀三浦地域）
- 指定管理者：(株)東急コミュニティー
- 主な指定管理業務
 - ・入居者管理業務（入居者指導、防火管理等）
 - ・維持管理業務（維持修繕、共益施設管理・点検等）
 - ・その他（入居者募集補助業務等）

(2) 現在の地域割に対する意見

○ 前回のモニタリング委員会での委員からの意見

- ・横浜等地域の管理戸数が他地域と比較して大きいことは確かであり、将来的に、新規事業者の参入条件等の要素も考慮すると、当該地域をさらに分割する検討の余地を残しておくことを希望したい。

2 地域割の見直しの検討

(1) 新規事業者の参入の要素からの検討

ア 直近 2 回の応募状況

	横浜等地域	川崎地域	相模原等地域	横須賀三浦地域
第 4 期（平成27年度募集）	2	2	3	2
第 5 期（令和 2 年度募集）	2	2	2	2

参入がありうる事業者に
ヒアリングを実施

- ・過去 2 回の応募団体は、基本的に(株)東急コミュニティーと(一社)かながわ土地建物保全協会の 2 者のみ
- ・第 4 期の相模原等地域に共同企業体が応募
- ・東急・保全以外の新規事業者の参入が課題

イ 現指定管理者、過去に応募があった事業者、他自治体で過去に公営住宅の管理実績がある事業者へのヒアリング結果

【事業者 A】

- ・現在、人件費が高騰してきているため、横浜市のような賃金水準スライドを採用してほしい。他自治体では、採算が取れず応募が無いようなところもある。
- ・現在のサービスセンター毎の 8 人体制縛りは効率性の妨げとなっている。例えば、計画修繕であればどこかのサービスセンターに集約することができれば、全体としての人員削減が可能になる。

【事業者 B】

- ・神奈川県の県営団地は指定管理の業務量が多いため、企業が応募するとすると、公営住宅特有のノウハウがないと苦しいだろう。
- ・前回指定管理者から外れた際、人員を削減しており、次回募集時に全地域で応募するかは検討が必要になると思う。
- ・ひとつのサービスセンターで 5,000 戸が管理の目安となる。もし、約 1 万戸ずつで 4 地域分割する場合であれば、各地域 2 か所サービスセンターが必要となるが、川崎と相模原には 2 か所センターが無いので、検討が必要である。

【事業者 C】

- ・人員不足を理由に、ヒアリング自体を断っている。

【事業者 D】

- ・人員不足により、今後の指定管理の参入は全く考えていない。

【事業者 E】

- ・現在は、主に民間賃貸の管理を行っている。公営住宅の管理は考えていない。

【事業者 F】

- ・現在、スポーツや音楽などのソフト事業を軸に行っていることや、当時の修繕や募集の担当職員がいなかったことから、住宅の指定管理の参入は全く考えていない。

ウ 他自治体の状況

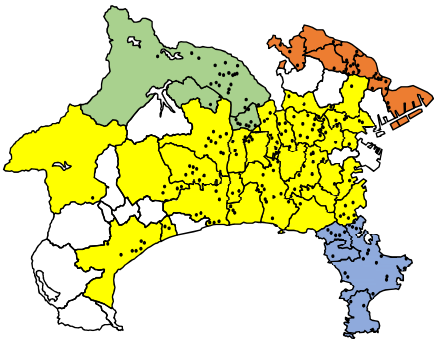
全国的に見ても、特定の民間事業者や自治体が出資し設立した公法人（地方住宅供給公社）が指定管理を行っている事例が多い。

新規事業者の参入の可能性は低いと考えられる。

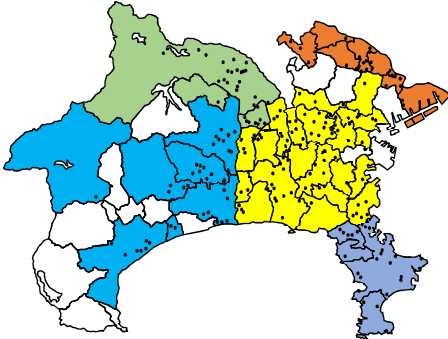
(2) その他の要素も踏まえた更なる地域割の検討

新規事業者の参入のほか、効率性や採算性などの要素から更なる地域割について検討を行った。
なお、分割する地域については、今後、南海トラフ地震の発生が危惧されていることなどを踏まえ、
災害対応の要素から、次のとおり横浜等地域を相模川で分割する5地域案とした。

<現行の4地域案>



<横浜等地域を相模川で分割する5地域案>



	4 地域案		5 地域案	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
横浜等地域（黄色）	122	30,344	85	23,514
川崎地域（橙色）	23	4,107	23	4,107
相模原等地域（緑色）	30	4,725	25	4,725
横須賀三浦地域（藍色）	25	5,166	30	5,166
県西等地域（仮称・青色）	—	—	37	6,830
メリット	- 団地が偏在することによる採算性が低い県西部を、スケールメリットでカバーできる。 - 指定管理者の引継ぎが容易で、入居者が混乱する可能性もない。		- 地域による管理戸数の差が低減される。 - 水害や地震による相模川分断時も、各事業者が業務を継続することが可能である。	
デメリット	- 地域による管理戸数の差が解消されない。 - 管理戸数が多い横浜等地域について、応募可能な事業者が限られる。		- 県西等地域（仮称）は団地が偏在しているため、他の地域に比べて事業者の職員数などのコスト増が想定される。 - 指定管理料を現行の管理戸数で積算する方法では、県西等地域（仮称）は採算性が低くなり、応募がないことが懸念される。 - 採算性を高めるため、団地の偏在を踏まえて指定管理料を増額した場合、県費（税金）の支出が増加する。 - 指定管理者の引継ぎの負担が増加し、入居者も当初混乱する可能性がある。	

(3) 更なる地域割の見直しに対する県の考え方について

- 県営住宅の管理については、住宅として他の公の施設とは異なる管理が求められる一方、低額所得者の方々のための住宅であり、入居者に毎年、収入申告を求めるなど、民間の賃貸住宅の管理とは違う部分もあることから、地域を小さく分割しても、新規事業者が参入する可能性は低いと考えられる。
- 直近2回の応募状況、事業者へのヒアリング結果及び他自治体の状況から、新規事業者の参入の可能性は低いと考えられる。
- 横浜等地域を分割することで、地域による管理戸数の差は低減される。
- 横浜等地域を相模川以東と以西で分割する5地域案であれば、水害や地震により相模川が分断された際、横浜等地域と県西等地域（仮称）の各事業者によりそれぞれ業務の継続が可能となる。
- 県西等地域（仮称）は横浜等地域などに比べ県営団地が偏在していることから、管理戸数に対して職員数などのコスト増が想定され、採算性の低さから、応募がないことが懸念される。
- 県営団地の課題を踏まえ指定管理業務の追加を予定している中で、地域が増えることは負担増が懸念される。



横浜等地域を更に分割することについては、メリットとデメリットの両方があることから、各委員の御意見をいただき、継続して検討したい。