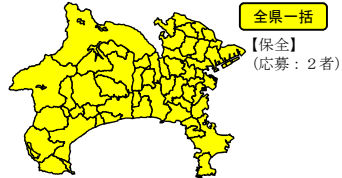


地域割（募集単位）の検討について

1 地域割の現状

(1) 地域割の変遷

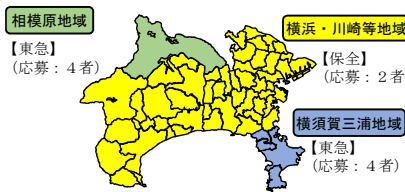
ア 指定管理 第1期（H18年度～H20年度）



【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）

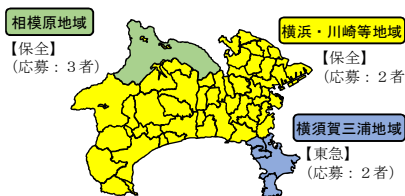


【東急】
（応募：4者）

【保全】
（応募：2者）

- 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）

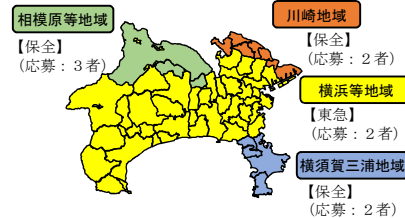


【保全】
（応募：3者）

【保全】
（応募：2者）

- 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）

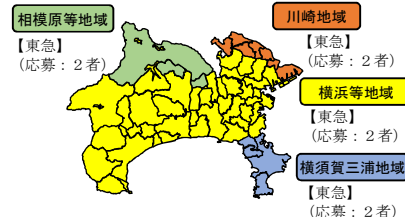


【保全】
（応募：3者）

【保全】
（応募：2者）

- 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）

- 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らないことから、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（資料7ー1参照）

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。

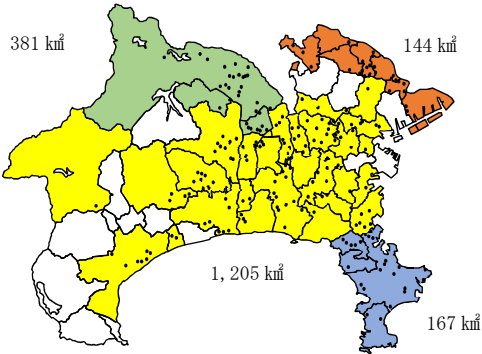
新規事業者の参入の可能性は低いと考えられる。

(2) その他の要素も踏まえた更なる地域割の検討

団地数や管理戸数、入居状況、修繕予定などのデータを踏まえ、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中、災害対応の視点から横浜等地域を相模川で分割する5地域案①と、管理戸数の均等化をより重視した横浜市と横浜市以外の市町で分割する5地域案②により、検討を行った。

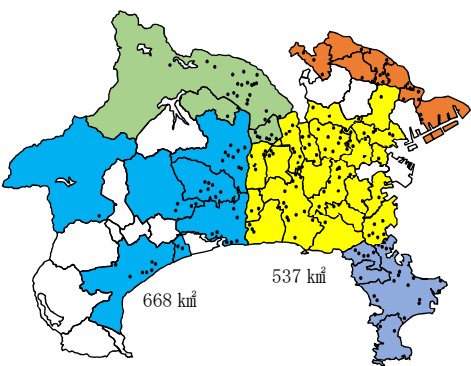
<現行の4地域案>



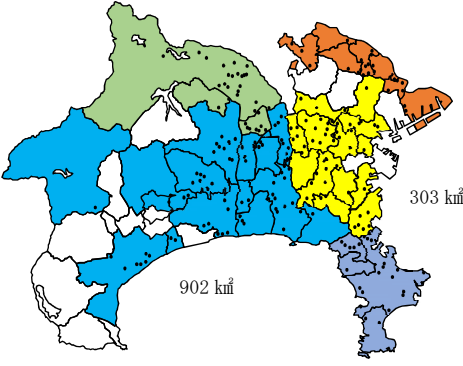
横浜等地域（黄色）の面積が他の地域に比べて圧倒的に広く、特に県西部は広い面積に団地が点在

<横浜等地域を相模川で分割する5地域案①>

<横浜等地域を横浜市と横浜市以外の市町で分割する5地域案②>



相模川以東地域（黄色）と相模川以西地域（青色）の面積は概ね均衡しているが、県西部は広い面積に団地が点在



横浜市地域（黄色）の面積が横浜市以外地域（青色）に比べて圧倒的に狭く、団地が密集

ア 地域別の団地の状況、県営住宅の入居に係る応募倍率及び高齢化率

<現行の4地域案>

	団地の状況		応募倍率(町を除く)			高齢化率	
	団地数	管理戸数	募集戸数	応募者数	応募倍率	入居者	65歳以上入居者数
横浜等地域	122	30,344	1,105	3,649	3.3	45,510	22,458
川崎地域	23	4,107	158	1,065	6.7	6,404	3,462
相模原等地域	30	4,725	152	708	4.7	6,924	3,290
横須賀三浦地域	25	5,166	175	629	3.6	6,966	3,850
合計	200	44,342	1,590	6,051	3.8	65,804	33,060

- 管理戸数は、横浜等地域のみ30,000戸を超えており、他地域の5,000戸程度と比べて突出して多い。
- 応募倍率は、川崎地域が6.7倍で一番高く、横浜等地域が3.3倍で一番低い。

<相模川で分割する5地域案①>

	団地の状況		応募倍率(町を除く)			高齢化率	
	団地数	管理戸数	募集戸数	応募者数	応募倍率	入居者	65歳以上入居者数
相模川以東地域	85	23,514	897	3,057	3.4	35,256	17,400
相模川以西地域	37	6,830	208	592	2.8	10,254	5,058
川崎地域	23	4,107	158	1,065	6.7	6,404	3,462
相模原等地域	30	4,725	152	708	4.7	6,924	3,290
横須賀三浦地域	25	5,166	175	629	3.6	6,966	3,850
合計	200	44,342	1,590	6,051	3.8	65,804	33,060

- 分割により相模川以西地域が6,830戸となり、管理戸数の地域差が一定程度改善されるが、相模川以東地域は20,000戸を超える。
- 分割により相模川以西地域の応募倍率が2.8倍となり、全地域で最も低くなる。
- 分割した2地域の高齢化率に差はない。

<横浜市と横浜市以外で分割する5地域案②>

	団地の状況		応募倍率(町を除く)			高齢化率	
	団地数	管理戸数	募集戸数	応募者数	応募倍率	入居者	65歳以上入居者数
横浜市地域	51	17,763	740	2,486	3.4	25,833	13,065
横浜市以外地域	71	12,581	365	1,163	3.2	19,677	9,393
川崎地域	23	4,107	158	1,065	6.7	6,404	3,462
相模原等地域	30	4,725	152	708	4.7	6,924	3,290
横須賀三浦地域	25	5,166	175	629	3.6	6,966	3,850
合計	200	44,342	1,590	6,051	3.8	65,804	33,060

- 分割により横浜市地域が17,763戸、横浜市以外地域が12,581戸となり、管理戸数の地域差が相模川での分割よりも一層改善される。
- 分割した2地域の高齢化率に大差はない。

- ※ 団地の状況及び地域別高齢化率の各数値は、令和6年4月1日時点のもの
- ※ 応募倍率の各数値は、令和5年度のもの

イ 地域別の維持修繕予定戸数

＜現行の4地域案＞

地域名	管理戸数		建替え予定戸数		維持修繕予定戸数	
		割合		割合		割合
横 浜 等 地 域	30,344	68.4%	4,944	67.0%	25,400	68.7%
川 崎 地 域	4,107	9.3%	0	—	4,107	11.1%
相 模 原 等 地 域	4,725	10.7%	1,550	21.0%	3,175	8.6%
横 須 賀 三 浦 地 域	5,166	11.6%	888	12.0%	4,278	11.6%
合 計	44,342	100.0%	7,382	100.0%	36,960	100.0%

○ 地域別の管理戸数の割合に対して、維持修繕予定戸数の割合は、川崎地域が建替え予定がないため若干高く、相模原等地域が建替え予定戸数が多いため若干低くなっているが、概ね同じ割合になっている。

＜相模川で分割する5地域案①＞

地域名	管理戸数		建替え予定戸数		維持修繕予定戸数	
		割合		割合		割合
相 模 川 以 東 地 域	23,514	53.0%	2,819	38.2%	20,695	56.0%
相 模 原 以 西 地 域	6,830	15.4%	2,125	28.8%	4,705	12.7%
川 崎 地 域	4,107	9.3%	0	—	4,107	11.1%
相 模 原 等 地 域	4,725	10.7%	1,550	21.0%	3,175	8.6%
横 須 賀 三 浦 地 域	5,166	11.6%	888	12.0%	4,278	11.6%
合 計	44,342	100.0%	7,382	100.0%	36,960	100.0%

○ 地域別の管理戸数の割合に対して、維持修繕予定戸数の割合は、相模川以東地域が若干高く、相模川以西地域が若干低くなっているが、概ね同じ割合になっている。

＜横浜市と横浜市以外で分割する5地域案②＞

地域名	管理戸数		建替え予定戸数		維持修繕予定戸数	
		割合		割合		割合
横 浜 市 地 域	17,763	40.0%	1,781	24.1%	15,982	43.2%
横 浜 市 以 外 地 域	12,581	28.4%	3,163	42.9%	9,418	25.5%
川 崎 地 域	4,107	9.3%	0	—	4,107	11.1%
相 模 原 等 地 域	4,725	10.7%	1,550	21.0%	3,175	8.6%
横 須 賀 三 浦 地 域	5,166	11.6%	888	12.0%	4,278	11.6%
合 計	44,342	100.0%	7,382	100.0%	36,960	100.0%

○ 地域別の管理戸数の割合に対して、維持修繕予定戸数の割合は、横浜市地域が若干高く、横浜市以外地域が若干低くなっているが、概ね同じ割合になっている。

※ 管理戸数は、令和6年4月1日時点のもの

※ 建替え予定戸数は、「神奈川県営住宅 健康団地推進計画」で令和6年度から令和15年度までの建替え対象団地として位置付けた戸数

ウ 地域別の計画修繕予定棟数（令和4～6年度は実績、令和7～13年度は予定）

＜現行の4地域案＞

地域名	管理棟数		計画修繕予定棟数			
			現指定管理期間		次期指定管理期間	
		割合	(R4～8)	割合	(R9～13)	割合
横 浜 等 地 域	1,090	66.2%	265	82.8%	554	82.7%
川 崎 地 域	95	5.8%	7	2.2%	36	5.4%
相 模 原 等 地 域	303	18.4%	36	11.2%	66	9.8%
横 須 賀 三 浦 地 域	159	9.6%	12	3.8%	14	2.1%
合 計	1,647	100.0%	320	100.0%	670	100.0%

○ 計画修繕予定棟数の合計は、現指定管理期間の延べ320棟に対して、次期指定管理期間では延べ670棟となり、2倍以上である。

○ 地域別の次期指定管理期間の計画修繕予定棟数の割合は、横浜等地域が82.7%と圧倒的に高く、管理棟数の割合66.2%に対しても高くなっている。

＜相模川で分割する5地域案①＞

地域名	管理棟数		計画修繕予定棟数			
			現指定管理期間		次期指定管理期間	
		割合	(R4～8)	割合	(R9～13)	割合
相 模 川 以 東 地 域	835	50.7%	232	72.5%	486	72.5%
相 模 原 以 西 地 域	255	15.5%	33	10.3%	68	10.2%
川 崎 地 域	95	5.8%	7	2.2%	36	5.4%
相 模 原 等 地 域	303	18.4%	36	11.2%	66	9.8%
横 須 賀 三 浦 地 域	159	9.6%	12	3.8%	14	2.1%
合 計	1,647	100.0%	320	100.0%	670	100.0%

○ 地域別の次期指定管理期間の計画修繕予定棟数の割合は、相模川以東地域が72.5%と高く、管理棟数の割合50.7%に対しても高くなっている一方、相模川以西地域は、管理棟数の割合15.5%に対して、次期指定管理期間の計画修繕予定棟数の割合が10.2%と低くなっている。

＜横浜市と横浜市以外で分割する5地域案②＞

地域名	管理棟数		計画修繕予定棟数			
			現指定管理期間		次期指定管理期間	
		割合	(R4～8)	割合	(R9～13)	割合
横 浜 市 地 域	595	36.1%	162	50.6%	348	51.9%
横 浜 市 以 外 地 域	495	30.1%	103	32.2%	206	30.8%
川 崎 地 域	95	5.8%	7	2.1%	36	5.4%
相 模 原 等 地 域	303	18.4%	36	11.2%	66	9.8%
横 須 賀 三 浦 地 域	159	9.6%	12	3.8%	14	2.1%
合 計	1,647	100.0%	320	100.0%	670	100.0%

○ 地域別の次期指定管理期間の計画修繕予定棟数の割合は、横浜市地域が51.9%と高く、管理棟数の割合36.1%に対しても高くなっているが、相模川での分割よりもその差は小さくなっている。

※ 管理棟数は、令和6年4月1日時点のもの

(3) 分割案に対するメリット・デメリットの検証

	現行の4地域案	相模川で分割する5地域案①	横浜市と横浜市以外で分割する5地域案②
メリット	- 県西部は団地が他の地域に比べ点在していることから効率が悪く、採算性も低い、効率が良く、採算性の高い横浜市等の地域でカバーできる。 - 適正な維持管理のため、概ね5,000戸に1か所サービスセンターを設置させているが、現行の体制を継続でき、書類等の整理なしで引継ができるため、指定管理者の負担が少なく、入居者にとっても分かりやすい。	- 相模川以西地域が管理戸数6,830戸として分割され、地域による管理戸数の差が改善される。 - 水害や地震による相模川分断時も、各指定管理者が業務を継続することが可能である。	- 管理戸数について、横浜市地域が17,763戸、横浜市以外地域が12,581戸となり、地域による管理戸数の差がより改善される。 - 採算性が低い県西部について、横浜市以外地域が管理戸数12,581戸として分割されることで、案①よりはスケールメリットでカバーできる。
		分割により、地域による維持修繕戸数及び計画修繕予定棟数の差が改善される。	
デメリット	- 横浜等地域の管理戸数が30,000戸を超え、突出している。 - 管理戸数、維持修繕戸数及び計画修繕予定棟数が多い横浜等地域は、応募可能な事業者が限られる。 - 書類等の整理なしで引継ができるが、横浜等地域はサービスセンター数が多く、指定管理者が変わった場合は負担が大きい。	- 相模川以東地域の管理戸数は以前として20,000戸を超え、平準化にまでは至らない。 - 指定管理料を管理戸数で積算する現行の方法では、広い面積に団地が点在する相模川以西地域は、他地域に比べて採算性が低くなり、応募がないことが懸念される。 - 相模川以西地域の適正な業務の執行のため、団地の点在を踏まえ、サービスセンターを通常より増設させる場合は、県費の負担が増加する。	横浜市地域は狭いエリアで管理戸数、維持修繕戸数及び計画修繕予定棟数が多いことから、他地域と比べて効率が良く、指定管理料を管理戸数で積算する現行の方法では、採算性が高くなることから、横浜市地域のみに応募があり、他地域に応募がないことが懸念される。
		- 分割によりエリアが変わることで、サービスセンターの設置場所や、職員の配備体制の変更が必要になるなど、指定管理者の負担が増加する。 - 分割により指定管理者が増えた場合、業務の均質性を確保するための監督・指導のほか、モニタリングによる実施状況の確認や協定締結などの県の事務が煩雑化する。	

(4) 更なる地域割の見直しに対する県の考え方について（○良い点、●悪い点）

（効率性や採算性等への影響）

- 横浜等地域を分割することで、地域による管理戸数や維持修繕戸数及び計画修繕予定棟数の差は改善される。

<横浜等地域を相模川で分割する5地域案①>

- 水害や地震により相模川が分断された際、相模川以東と以西の各事業者によりそれぞれ業務の継続が可能となる。

- 相模川以西地域は広い面積に団地が点在していることから、他の地域に比べて採算性が低くなり、応募がないことが懸念される。また、団地の点在を踏まえ、サービスセンターを通常より増設させる場合は、県費の負担が増加する。

<横浜等地域を横浜市と横浜市以外の市町で分割する5地域案②>

- 地域による管理戸数や維持修繕戸数及び計画修繕予定棟数の差がより一層改善される。

- 横浜市地域は狭いエリアで管理戸数、維持修繕戸数及び計画修繕棟数が多く、他地域と比べて効率性や採算性が良いことから、横浜市地域のみに応募があり、他の地域に応募がないことが懸念される。

（負担の増加や事務の煩雑化）

- 分割によりエリアが変わることで、サービスセンターの設置場所や、職員の配備体制の変更が必要になるなど、指定管理者の負担が増加する。

- 分割により指定管理者が増えた場合、業務の均質性を確保するための監督・指導のほか、モニタリングによる実施状況の確認や協定締結などの県の事務が煩雑化する。

（新規参入の可能性）

- 県営住宅については、住宅の管理だけでなく、低額所得者である入居者の管理も求められるなど、民間の賃貸住宅の管理とは違う部分があることから、更に地域を分割して、管理戸数を減らしても、新規事業者が参入する可能性は低いと考えられる。

- 実際、直近2回の応募状況や、事業者へのヒアリング結果及び他自治体の状況からも、新規事業者の参入の可能性は低いと考えられる。

- 新規事業者の参入の可能性が低い中であって、分割する意義が薄い。



次期指定管理期間については、引き続き、「4地域」で募集することとしたい。

更なる分割については、事業者へのヒアリングや他自治体の状況を踏まえ、新規事業者の参入の可能性を考慮し、次々期以降も検討していくこととしたい。