

# 参考資料

## 鈴鹿市市営住宅指定管理者募集要項

- 【参考資料 1】 市営住宅の管理状況
- 【参考資料 2】 市営住宅管理に係る決算内訳（直近 6 年間）
- 【参考資料 3】 市営住宅施設一覧
- 【参考資料 4】 維持管理・保守点検
- 【参考資料 5】 一般修繕（市営住宅維持管理業務委託の実績）
- 【参考資料 6】 退去修繕（市営住宅維持管理業務委託の仕様）
- 【参考資料 7】 計画修繕
- 【参考資料 8】 鈴鹿市市営住宅条例
- 【参考資料 9】 鈴鹿市市営住宅条例施行規則
- 【参考資料 10】 鈴鹿市小集落改良住宅管理条例
- 【参考資料 11】 鈴鹿市小集落改良住宅管理条例施行規則

【参考資料 1】 市営住宅の管理状況

1 入居率・家賃収納率

(1) 入居戸数・入居率

(年度末現在)

団地名		管理戸数	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
定期募集 団地	一ノ宮団地	152	135	133	129	120	114	110	104
	十宮団地	136	128	126	125	126	127	129	131
	桜島団地	176	162	166	160	156	152	149	141
	ハイツ旭が丘	280	255	249	237	234	232	224	219
	高岡山杜の郷	120	101	104	104	102	99	95	95
	潮風の街磯山	154	141	139	137	136	138	138	144
入居停止 団地	岡田団地	216	140	123	117	112	106	102	93
	安塚団地	240	199	191	182	170	165	152	140
用途廃止 ・解体予 定団地	南旭が丘団地	32	26	20	17	12	7	5	4
	鼓ヶ浦団地	65	10	9	8	8	8	5	4
	東玉垣団地	35	27	27	26	24	22	17	16
定期募集 によらない 団地	東玉垣第2団地 (特目住宅)	14	10	8	9	8	6	8	6
	一ノ宮団地(団地内・ 地区内)(特目住宅)	28	25	23	24	22	22	23	22
	一ノ宮団地(団地内・ 地区内)(改良住宅)	70	66	65	65	68	66	62	62
計		1,718	1,425	1,383	1,340	1,298	1,264	1,219	1,181
入居率 (%)			82.9	80.5	78.0	75.6	73.6	71.0	68.7

(2) 家賃収納率

年度末現在	滞納決算額	滞納者数	家賃収納率		
			現年度	滞納繰越 (過年度)	
H30	63,034,319 円	241 名	94.5%	16.9%	81.9%
R1	71,266,729 円	267 名	93.4%	18.1%	80.4%
R2	71,854,091 円	284 名	94.0%	23.2%	80.3%
R3	77,892,535 円	264 名	93.9%	15.8%	78.3%
R4	79,948,243 円	274 名	94.7%	16.6%	77.9%
R5	75,997,707 円	268 名	95.5%	16.5%	77.9%

## 2 定期募集団地（5月，8月，11月，2月の年4回募集）

### （1）退去戸数

団地名	年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計	平均
一ノ宮団地		12	8	9	12	8	7	11	67	9
十宮団地		3	7	6	3	4	4	6	33	5
桜島団地		8	6	11	7	10	10	18	70	10
ハイツ旭が丘		18	18	18	9	16	17	14	110	16
高岡山杜の郷		12	12	10	5	11	7	7	64	9
潮風の街磯山		12	12	9	7	9	8	5	62	9
計		65	63	63	43	58	53	61	406	58

### （2）空き戸数

団地名	管理戸数	年度末 現在	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
一ノ宮団地	152	空き戸数	17	19	23	32	38	42	48
		入居率	88.8%	87.5%	84.9%	78.9%	75.0%	72.4%	68.4%
十宮団地	136	空き戸数	8	10	11	10	9	7	5
		入居率	94.1%	92.6%	91.9%	92.6%	93.4%	95.0%	96.3%
桜島団地	176	空き戸数	14	10	16	20	24	27	35
		入居率	92.0%	94.3%	90.9%	88.6%	86.4%	84.7%	80.1%
ハイツ旭が丘	280	空き戸数	25	31	43	46	48	56	61
		入居率	91.1%	88.9%	84.6%	83.6%	82.9%	80.0%	78.2%
高岡山杜の郷	120	空き戸数	19	16	16	18	21	25	25
		入居率	84.2%	86.7%	86.7%	85.0%	82.5%	79.2%	79.2%
潮風の街磯山	154	空き戸数	13	15	17	18	16	16	10
		入居率	91.6%	90.3%	89.0%	88.3%	89.6%	89.6%	93.5%
計	1,018	空き戸数	96	101	126	144	156	173	184
		入居率	90.6%	90.1%	87.6%	85.9%	84.7%	83.0%	81.9%

(3) 定期募集・申込件数・抽選倍率

団地名	年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
一ノ宮団地	募集 (件)	8	6	8	7	7	5	12	53
	申込 (件)	8	9	9	5	14	17	34	96
	倍率	1.0	1.5	1.1	0.7	2.0	3.4	2.8	平均 1.8
十宮団地	募集 (件)	7	5	4	10	15	13	4	58
	申込 (件)	23	13	17	15	15	22	13	118
	倍率	3.3	2.6	4.3	1.5	1.0	1.7	3.3	平均 2.0
桜島団地	募集 (件)	7	8	4	5	11	11	14	60
	申込 (件)	21	14	16	6	18	36	60	171
	倍率	3.0	1.8	4.0	1.2	1.6	3.3	4.3	平均 2.9
ハイツ旭が丘	募集 (件)	11	11	9	5	18	13	14	81
	申込 (件)	18	9	9	17	19	18	26	116
	倍率	1.6	0.8	1.0	3.4	1.1	1.4	1.9	平均 1.4
高岡山杜の郷	募集 (件)	21	18	15	8	10	6	9	87
	申込 (件)	27	19	19	5	27	30	34	161
	倍率	1.3	1.1	1.3	0.6	2.7	5.0	3.8	平均 1.9
潮風の街磯山	募集 (件)	9	6	9	11	18	11	8	72
	申込 (件)	25	13	9	31	40	31	30	179
	倍率	2.8	2.2	1.0	2.8	2.2	2.8	3.8	平均 2.5
計	募集 (件)	63	54	49	46	79	59	61	411
	申込 (件)	122	77	79	79	133	154	200	844
	倍率	1.9	1.4	1.6	1.7	1.7	2.6	3.3	平均 2.1

3 市営住宅の入居世帯の居住状況（令和6年度末現在） ※入居者は入居名義人をいう。

(1) 入居期間（全13団地）

入居の期間	戸数	構成比
0～9年	365戸	30.9%
10～19年	300戸	25.4%
20～29年	233戸	19.7%
30年以上	283戸	24.0%
計	1,181戸	100.0%
平均	19年	

(2) 家族構成 (全 13 団地)

世帯人数	入居戸数		入居者・同居者総数
		構成比	
1 人	451 戸	38.2%	451 人
2 人	413 戸	35.0%	826 人
3 人	163 戸	13.8%	489 人
4 人	112 戸	9.5%	448 人
5 人	31 戸	2.6%	155 人
6 人	10 戸	0.8%	60 人
7 人	1 戸	0.1%	7 人
計	1,181 戸	100.0%	2,436 人
平均	1 戸当たり 2.1 人		

(3) 入居者の年齢構成 (全 13 団地)

年代	人数	構成比
20 代	26 人	2.2%
30 代	80 人	6.8%
40 代	153 人	13.0%
50 代	242 人	20.5%
60 代	211 人	17.8%
70 代	286 人	24.2%
80 代	168 人	14.2%
90 代	14 人	1.2%
100 代	1 人	0.1%
計	1,181 人	100.0%
平均	62.6 歳 ※R4 年度 61.4 歳、R5 年度 62.0 歳	

(4) 入居者・同居者全員の年齢構成（全 13 団地）

年代	人数	構成比
20 代以下	687 人	28.2%
30 代	200 人	8.2%
40 代	283 人	11.6%
50 代	364 人	14.9%
60 代	302 人	12.4%
70 代	376 人	15.4%
80 代	206 人	8.5%
90 代	17 人	0.7%
100 代	1 人	0.1%
計	2,436 人	100.0%
平均	47.8 歳 ※R4 年度 46.7 歳、R5 年度 47.4 歳	

(5) 高齢者のみの世帯（全 13 団地）

高齢者のみの世帯			入居世帯数に対する構成比
単身高齢者世帯	60～74 歳	157 世帯	13.3%
	75 歳以上	200 世帯	16.9%
単身以外の高齢者のみの世帯	全員が 60～74 歳	51 世帯	4.3%
	入居名義人が 60～74 歳 同居者が 75 歳以上	13 世帯	1.1%
	入居名義人が 75 歳以上 同居者が 60～74 歳	29 世帯	2.5 %
	全員が 75 歳以上	49 世帯	4.2%
計		499 世帯	42.3%
※R4 年度 490 世帯、R5 年度 499 世帯			

(6) 団地別の高齢者のみの世帯数

団地名	管理戸数	単身高齢者数		単身以外の高齢者のみの世帯数				高齢者のみの世帯数計	入居世帯数計	入居世帯数に対する構成比
		60～74歳	75歳以上	全員60～74歳	入居者が60～74歳同居者が75歳以上	入居者が75歳以上同居者が60～74歳	全員75歳以上			
一ノ宮団地	152	14	20	2	1	2	2	41	104	39.4%
十宮団地	136	15	15	11	2	4	5	52	131	39.7%
桜島団地	176	18	18	6	2	1	5	50	141	35.5%
ハイツ旭が丘	280	24	32	7	4	2	13	82	219	37.4%
高岡山杜の郷	120	13	6	4	0	0	2	25	95	26.3%
潮風の街磯山	154	24	30	9	2	8	8	81	144	56.3%
岡田団地	216	16	20	3	0	4	5	48	93	51.6%
安塚団地	240	22	32	6	2	2	4	68	140	48.6%
南旭が丘団地	32	0	1	0	0	0	1	2	4	50.0%
鼓ヶ浦団地	65	0	1	0	0	0	0	1	4	25.0%
東玉垣団地	35	2	8	0	0	2	2	14	16	87.5%
東玉垣第2団地 (特目住宅)	14	1	3	0	0	0	0	4	6	66.7%
一ノ宮団地(団地内・ 地区内)(特目住宅)	28	0	0	1	0	1	1	3	22	13.6%
一ノ宮団地(団地内・ 地区内)(改良住宅)	70	8	14	2	0	3	1	28	62	45.2%
	1,718	157	200	51	13	29	49	499	1,181	42.3%

(7) 外国人がいる世帯（全 13 団地）

外国人がいる世帯数	入居世帯数に対する構成比
271 世帯 ※R4 年度 282 世帯、R5 年度 279 世帯	22.9%

(8) 団地別の外国人がいる世帯

団地名	管理戸数	外国人がいる世帯	入居世帯数計	入居世帯数に対する構成比
一ノ宮団地	152	31	104	29.8%
十宮団地	136	36	131	27.5%
桜島団地	176	43	141	30.5%
ハイツ旭が丘	280	42	219	19.2%
高岡山杜の郷	120	41	95	43.2%
潮風の街磯山	154	14	144	9.7%
岡田団地	216	15	93	16.1%
安塚団地	240	49	140	35.0%
南旭が丘団地	32	0	4	0%
鼓ヶ浦団地	65	0	4	0%
東玉垣団地	35	0	16	0%
東玉垣第 2 団地 (特目住宅)	14	0	6	0%
一ノ宮団地 (団地内・ 地区内) (特目住宅)	28	0	22	0%
一ノ宮団地 (団地内・ 地区内) (改良住宅)	70	0	62	0%
	1,718	271	1,181	22.9%

(9) 入居者の国籍（全 13 団地）

国籍	入居者数	入居者（世帯）数 に対する構成比
ペルー共和国	102	8.6%
ブラジル連邦共和国	92	7.8%
スリランカ民主社会主義共和国	17	1.4%
フィリピン共和国	14	1.2%
ボリビア多民族国	13	1.1%
インドネシア共和国	8	0.6%
大韓民国	7	0.6%
中華人民共和国	5	0.4%
モンゴル国	3	0.2%
タイ王国	2	0.2%
朝鮮民主主義人民共和国	2	0.2%
ネパール	2	0.2%
アルゼンチン共和国	1	0.1%
ベトナム社会主義共和国	1	0.1%
バングラデシュ人民共和国	1	0.1%
グレートブリテン及び北アイルランド連合王国（イギリス）	1	0.1%
計	271	22.9%
日本国	910	77.1%
合計	1,181	100.0%

#### 4 市営住宅の入居管理に係る主な業務量

入居管理に係る業務	業務の年間件数		
	R5 年度	R6 年度	
電話・窓口等の直接対応			
苦情・相談・要望等の電話・窓口対応（入居者、近隣住民、業者等）	2,317	2,440	
入居募集に関する電話対応	308	406	
入居募集に関する窓口対応	154	203	
毎年の収入申告に関する電話対応	225	223	
毎年の収入申告に関する窓口対応	112	111	
家賃の窓口支払い	501	642	
家賃滞納者（2か月以上滞納）に対する電話での指導	1,181	922	
入居者情報調査（警察捜査に係る照会）	7	13	
退去修繕の現場確認	105	104	
用途廃止団地から定期募集団地への住替え	6	3	
入居者希望による定期募集団地への住替え	0	1	
安否確認（安否不明の入居者住戸への突入）	7	6	
立入検査（ペット飼育禁止の指導）	71	54	
書類等の対応			
入居募集事務（入居案内、抽選会のお知らせ等）	154	203	
入居決定・契約事務	定期募集団地	38	42
	特目住宅、改良住宅	5	6
緊急入居（行政財産目的外使用許可）	1	2	
暴力団員の警察照会（入居審査、同居承認、入居承継承認等）	114	138	
収入申告事務 （改良住宅以外）	収入申告書・案内状の送付	1,179	1,136
	未申告者への催促状の送付	245	141
	書類不備者への通知書の送付	450	130
家賃決定通知書の送付	1,219	1,181	
家賃の減免申請	43	50	
家賃の徴収猶予	0	1	
同居承認申請	8	11	
入居承継承認申請	14	13	
一時不在承認申請	10	4	
模様替え承認申請	8	5	
同居者異動届出	57	69	
自動車保管場所使用承諾証明申請	76	90	
住宅家賃証明申請、入居期間証明申請、契約電流変更承認申請	13	28	
市営住宅返還届出	82	98	
退去立会、退去検査	82	98	
家賃滞納者（1か月滞納）に対する督促状の送付	2,411	1,861	
家賃滞納者（3か月以上滞納）とその連帯保証人に催告書の送付	399	175	
家賃滞納者分納相談、分納誓約	51	17	
市営住宅明渡し請求通知（家賃滞納者）	0	4	
市営住宅明渡し・賃料請求訴訟の提訴	10	4	