　　　　　　　　　　市営住宅の指定管理者制度導入に関する

サウンディング型市場調査実施要領

令和５年６月

鈴鹿市

　　市営住宅の指定管理者制度導入に関するサウンディング型市場調査実施要領

１　調査の目的

　市営住宅の住戸は，１,７３４戸（公営住宅１,６６４戸，改良住宅７０戸）あります。

公営住宅は，「公営住宅法」，「鈴鹿市市営住宅条例」に基づき，住まいの確保に困窮する低

所得者等に対し，改良住宅は，「鈴鹿市小集落改良住宅管理条例」に基づき，居住水準及び住環境の向上を図る必要がある地区の住民に対し，ともに低額な家賃で住居を提供し，健康で文化的な生活を支援するために建設された住宅です。

　市営住宅の管理運営は，市が入居者管理業務を行い，施設の保守点検・巡回，修繕，退去立会，入居者の苦情・相談等の対応（時間外対応を含む。）の業務は，平成２５年度から民間事業者に委託しています。

現状の課題として，入居者管理と修繕対応の窓口が分かれており非効率であること，施設の老朽化に伴う維持管理費の増加等があるため，市営住宅の管理運営の効率化，入居率向上による市民サービスの向上，及び家賃収納率の向上が図れるよう，令和7年度からの指定管理者制度導入を検討するにあたり，民間事業者等から広く意見・提案を求め，市場性の有無，アイデア・ノウハウ等を把握し，事業内容，要件等を整理するために実施するものです。

２　調査の概要

|  |  |
| --- | --- |
| 調査内容 | 市営住宅の指定管理者制度導入に関して導入可能な取組や事業要件及び参入意向等に関する調査 |
| 制度概要 | 別紙「公の施設の指定管理者制度運用指針」のとおり |
| 主な対話内容 | 1. 公募について 2. 事業内容・運営について   （３）入居管理について  （４）修繕について  （５）利用料金制について  （６）自主事業について  ※　各項目に対する提案については，可能な限り具体的な事例等を  交えたご提案をお願いします。 |
| 対象者 | 本市若しくは他の自治体で指定管理者の指定を受けている団体，または本市の公の施設について参入を検討している団体（グループの構成員となる予定の団体を含む。） |

３　市営住宅の状況及び指定管理業務の想定

　【資料１】市営住宅の施設状況　のとおり

【資料２】市営住宅の管理状況　のとおり

【資料３】指定管理業務の概要（現時点での想定）　のとおり

４　実施スケジュール

|  |  |
| --- | --- |
| 内容 | 実施時期 |
| 実施要領の公表 | 令和５年６月２２日（木） |
| 説明会の申し込み | 令和５年６月２２日（木）～７月５日（水） |
| 説明会の開催 | 令和５年７月７日（金）午前１０時～１２時 |
| 対話参加の申し込み | 令和５年７月１０日（月）～８月１０日（木） |
| 資料の提出 | 対話実施日の５開庁日前まで |
| 対話の実施 | 令和５年８月２８日（月）～９月４日（月） |
| 結果の公表 | 令和５年１０月下旬を予定 |

５　対話までの流れ

1. 説明会の開催

　　対話の実施にあたり，説明会を開催します。

　　参加を希望する場合は，別紙「説明会参加申込書」に必要事項を記入し，電子メールに添付のうえ，期間内に下記の申込先へ提出ください。

　【開催日時】　令和５年７月７日（金）午前１０時～１２時

　【場　　所】　鈴鹿市役所本館１２階１２０５会議室

　【申込期間】　令和５年６月２２日（木）から令和５年７月５日（水）

　【申 込 先】 鈴鹿市都市整備部住宅政策課

[jutakuseisaku@city.suzuka.lg.jp](mailto:jutakuseisaku@city.suzuka.lg.jp)

　　※　電子メールの件名は【説明会参加申込】としてください。

　　※　説明会への出席は，対話参加の必須条件ではありません。

（２）対話参加の申し込み

　　対話への参加を希望する場合は，別紙「参加申込書兼誓約書」に必要事項を記入し，電子メールに添付のうえ，期間内に下記申込先へ提出ください。

　【申込期間】　令和５年７月１０日（月）から令和５年８月１０日（木）

　【申 込 先】　鈴鹿市都市整備部住宅政策課

[jutakuseisaku@city.suzuka.lg.jp](mailto:jutakuseisaku@city.suzuka.lg.jp)

※　電子メールの件名は【サウンディング参加申込】としてください。

（３）資料提出

　　対話の際に使用する資料等がある場合は，任意様式により作成し，電子メールに添付のうえ，期日までに下記申込先へ提出ください。

　　なお，期日までに提出できない資料がある場合は，対話当日にその資料を５部持参してください。

　【提出期限】　対話実施日の５開庁日前

　【申 込 先】　鈴鹿市都市整備部住宅政策課

[jutakuseisaku@city.suzuka.lg.jp](mailto:jutakuseisaku@city.suzuka.lg.jp)

　　※　電子メールの件名は【サウンディング資料提出】としてください。

（４）対話の実施

　　知的財産保護の観点から，個別に対話を実施します。

　また，対話に出席する人数は，１申込団体につき３名以内とします。

　【実施日時】　令和５年８月２８日（月）から令和５年９月４日（月）のうち１日，９時から１６時までの間で，３０分から１時間程度（日程については，対話参加の申込期間終了後に別途調整し，申込団体の担当者宛てに実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。）

　【場　　所】　鈴鹿市役所本館内の会議室を予定しています。

　【対話内容】　「６　対話の内容」以降を確認ください。

６　対話の内容

　参加者自らが事業主体として参加することを前提に，市として提案いただきたい下表の項目に対し，実現可能である内容について，可能な限り具体的事例を交えた提案・課題・問題点等のご意見をいただきます。

　その後，市から質問し，または参加者からの質問に対して回答する形式で対話を行います。

　また，必要に応じて，対話実施後に追加の対話（書面による対話を含む。）やアンケート等を行う場合がありますので，ご協力をお願いします。

　なお，一部，お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

【主な対話項目】

|  |  |
| --- | --- |
| 項目 | 内容 |
| （１）公募について | 1. 参入意向及び市場性の有無について 2. 参入形態（単独・ＪＶ）について 3. 応募に必要な検討期間（準備期間）について |
| （２） 事業内容・運営について | 1. 妥当と考える指定期間について 2. 想定される組織体制（職員数・勤務体制等）について 3. 想定される事業費（人件費・管理費・自主事業経費等）について 4. 情報セキュリティ対策（プライバシーマーク取得等）について 5. 運営にあたり本市へ期待する支援や配慮について 6. 事業実施全般に関するご意見（提案・課題・問題点等）について |
| （３）入居管理に  　　ついて | 1. 滞納家賃の収納における有効な取組及び指定管理者の対応範囲   （訪問徴収等）について   1. 禁止行為（ペットの飼育，騒音，ゴミの放置，共用部分での私物の放置及び火気類の使用，迷惑駐車等）を繰り返す入居者に対する有効な取組及び指定管理者の対応範囲について 2. 不正入居者に対する有効な取組及び指定管理者の対応範囲について 3. 入居者の安否確認及び部屋で死亡した時の指定管理者の対応範囲について 4. 自治会等が行う共益費徴収の協力について |
| （４）修繕について | ① 市内業者の活用について  ② 資材・人件費の高騰及び施設の老朽化に伴う維持管理費の増加が生じる中，修繕件数を維持するための有効な取組について  ③ 修繕計画（保守点検結果等による必要修繕の優先順位付け等）の  考え方について |
| （５）利用料金制に  ついて | 1. 中層団地の駐車場は各戸１台（使用料無料）のため，敷地内や周辺道路への迷惑駐車のトラブルが増えており，その対策として，駐車場使用料の利用料金制を導入し，指定管理者が徴収した使用料により，駐車場管理（駐車場の割り振り，迷惑駐車対策，駐車場拡張等の整備）を行うことについて 2. 駐車場使用料の徴収に向けた駐車場調査，駐車場整備等に必要な準備期間と必要経費について 3. その他，市営住宅における利用料金制の導入事例について |
| （６）自主事業に  ついて | 1. 高齢者及び障がい者，外国人の入居者に対する有効な取組について 2. 市営住宅の集会所を活用した自主事業，共用部分の照明のＬＥＤ化，ＡＥＤの設置等，他の自主事業の事例について |

７　留意事項

1. 対話及び対話内容の取扱い

　　対話への参加実績は，指定管理者選定時の審査における評価の対象となりません。

　　対話の内容は，ノウハウに基づく貴重な意見であることから真摯に受け止め，民間活力の導入による新たな事業展開が見込まれる可能性があるものについては，事業内容やスキームへの反映等の対応を検討するための参考とさせていただきます。

　　ただし，公表資料及び双方の発言とも，あくまでも対話時点での想定のものとし，実施を確約するものではないことをご了承ください。

1. 調査に関する費用の負担

　　調査の参加に要する費用はすべて，申込団体の負担とします。

1. 実施結果の公表

　　調査の実施結果は，対話の内容を概要として取りまとめ，市ホームページにて公表しますが，公表にあたっては，提案事業者・団体の名称及び知的財産権に関わる内容は，原則非公開とします。

1. 参加資格
   1. 地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４の規定により，一般

競争入札の参加を制限されていない者であること

* 1. 地方自治法第２４４条の２第１１項の規定により，指定の取消しを受けたことがな

い者であること

* 1. 参加申込書提出時点で，指名停止を受けていない者であること
  2. 会社更生法（平成１４年法律第１５４号）に基づく更生手続開始の申立中若しくは

更生手続中又は民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく再生手続開始の申

立中若しくは再生手続中でない者であること

* 1. 法人等の役員又は経営に事実上参加している者に，鈴鹿市暴力団排除条例第２条第

１号に掲げる暴力団及びその関係者又は暴力団関係者と密接に関係を有する者がい

ないこと

1. 提供資料

　　提供資料は，本調査に関わる検討以外の目的で使用してはなりません。

　　また，本調査の参加者は，当該資料及び本調査で知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。

８　問い合わせ先

1. 市営住宅の施設・運営・業務，対話の内容に関すること

〒５１３－８７０１

　　鈴鹿市神戸一丁目１８番１８号

　　鈴鹿市　都市整備部　住宅政策課　住宅グループ

　　電話番号　０５９－３８２－７６１６

　　Ｆ Ａ Ｘ　０５９－３８２－８１８８

　　電子メールアドレス　jutakuseisaku@city.suzuka.lg.jp

（２）本調査の実施，運用指針等，本市の指定管理者制度運用全般に関すること

〒５１３－８７０１

　　鈴鹿市神戸一丁目１８番１８号

　　鈴鹿市　政策経営部　総合政策課　行政サービス改革グループ

　　電話番号　０５９－３８２－９０３８

　　Ｆ Ａ Ｘ　０５９－３８２－９０４０

　　電子メールアドレス　sogoseisaku@city.suzuka.lg.jp

　　　　　　　　　　　　　　　　　説明会参加申込書

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 団体名（法人名） | | |  |
| 構成員名（グループ参加を希望の場合にのみ記載） | | |  |
| 代表者名 | | |  |
| 団体所在地 | | |  |
| 参加者 | １人目 | 氏名 |  |
| 所属等 |  |
| 電話番号 |  |
| メールアドレス |  |
| ２人目 | 氏名 |  |
| 所属等 |  |
| 電話番号 |  |
| メールアドレス |  |
| ３人目 | 氏名 |  |
| 所属等 |  |
| 電話番号 |  |
| メールアドレス |  |
| 今回の調査を知ったきっかけ | | | □ 市ホームページ　　　　 　　□ 報道資料  □ その他（　　　　　　　　　　　 　　　　　　） |
| 【任意項目】  説明会において特に確認や質問したいこと  ※ 説明内容の参考とします。  ※ 任意項目は別紙添付も可  とします。 | | |  |

※ 参加人数は，１団体につき３名以内としてください。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　令和　　年　　月　　日

　鈴鹿市長

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　参加団体　所在地

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　団体名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　代表者氏名

　　　　　　　　　　　　　　　参加申込書兼誓約書

　下記のとおり，市営住宅における指定管理者制度の効果的な導入に向けたサウンディング型市場調査の参加を申し込みます。

　なお，同調査実施要領７の（４）参加資格の全てに該当していることを誓約します。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 担当者 | 氏名 | |  | | |
| 所属等 | |  | | |
| 電話番号 | |  | | |
| メールアドレス | |  | | |
| 構成員名（グループ参加を希望の場合にのみ記載） | | |  | | |
| 担当者以外の参加予定者 | | | 氏名 |  | |
| 所属等 |  | |
| 氏名 |  | |
| 所属等 |  | |
| 希望日程 | | 第１希望 | 月　 日（ 　） | | * 午前　□ 午後　□ どちらでもよい |
| 第２希望 | 月 　日（ 　） | | * 午前　□ 午後 □ どちらでもよい |
| 第３希望 | 月 　日（　 ） | | * 午前 □ 午後 □ どちらでもよい |

※ 対話の実施は，令和５年８月２８日（月）から令和５年９月４日（月）のうち１日，

９時から１６時までの間で，３０分から１時間程度となります。

参加希望日及び時間帯を第３希望まで全て記入してください。

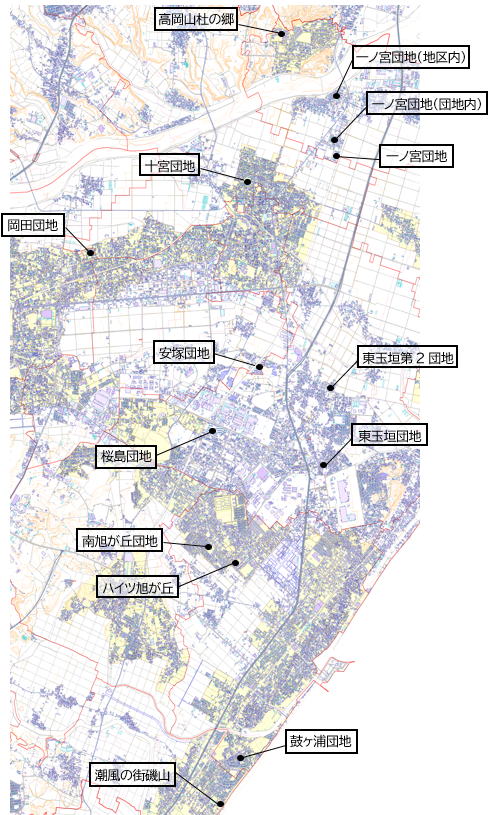
※ 本申込書受領後，調整のうえ，実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。

　 都合により，希望日程に添えない場合もありますので，予めご了承ください。

※ 対話に出席する人数は，１申請団体につき３名以内としてください。

【資料１】　市営住宅の施設状況

１　市営住宅広域図



|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 団地名 | 所在地 | 建築年度 | 敷地面積 | 棟数 | 管理  戸数 |
| 岡田団地 | 岡田三丁目地内 | 昭和49年  ～昭和50年 | 16,021.54㎡  ※一部市道含む | 9 | 216 |
| 安塚団地 | 安塚町・北玉垣町地内 | 昭和51年  ～昭和53年 | 20,085.86㎡ | 10 | 240 |
| 一ノ宮団地 | 一ノ宮町地内 | 昭和55年  ～昭和56年 | 11,446.73㎡ | 6 | 152 |
| 十宮団地 | 十宮三丁目地内 | 昭和57年  ～昭和60年 | 18,435.73㎡  ※一部市道含む | 5 | 136 |
| 桜島団地 | 桜島町五丁目  地内 | 昭和57年  ～昭和63年 | 15,759.89㎡ | 8 | 176 |
| ハイツ旭が丘 | 中旭が丘三丁目・四丁目地内 | 昭和62年  ～平成8年 | 29,171.36㎡  ※一部市道含む | 12 | 280 |
| 高岡山杜の郷 | 高岡台四丁目  地内 | 平成5年  ～平成9年 | 17,904.12㎡ | 8 | 120 |
| 潮風の街磯山 | 東磯山二丁目  地内 | 平成13年  ～平成20年 | 17,763.48㎡ | 10 | 154 |
| 南旭が丘団地 | 南旭が丘三丁目地内 | 昭和37年  ～昭和39年 | 5,730.00㎡  ※一部市道含む | 12 | 48 |
| 鼓ヶ浦団地 | 寺家一丁目地内 | 昭和39年  ～昭和54年 | 11,288.72㎡  ※一部市道含む | 16 | 65 |
| 東玉垣団地 | 東玉垣町地内 | 昭和42年 | 3,735.05㎡ | 9 | 35 |
| 東玉垣第2団地  （特目住宅） | 東玉垣町地内 | 昭和53年  ～平成6年 | 2,398.66㎡ | 7 | 14 |
| 一ノ宮団地（団地内）  （改良住宅） | 一ノ宮町地内 | 昭和51年  ～昭和53年 | 10,709.74㎡ | 22 | 44 |
| 一ノ宮団地（団地内）  （特目住宅） | 一ノ宮町地内 | 平成8年 | 1,014.43㎡ | 3 | 6 |
| 一ノ宮団地（地区内）  （改良住宅） | 一ノ宮町・高岡町地内 | 昭和52年  ～昭和54年 | 5,408.93㎡ | 13 | 26 |
| 一ノ宮団地（地区内）  （特目住宅） | 一ノ宮町・高岡町地内 | 昭和54年  ～平成2年 | 3,918.57㎡ | 11 | 22 |
| 計 | | | 190,792.81㎡ | 161 | 1,734 |

２　市営住宅の施設概要

※ 敷地面積に含まれる敷地内及び団地周囲の市道の管理は，市道路管理者が行います。

【資料２】　市営住宅の管理状況

１　市営住宅全団地

1. 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% |
| R1 | 71,266,729円 | 267名 | 93.4% | 18.1% |
| R2 | 71,854,091円 | 284名 | 94.0% | 23.2% |
| R3 | 77,892,535円 | 264名 | 93.9% | 15.8% |
| R4 | 79,948,243円 | 274名 | 94.7% | 16.6% |

（２）入居戸数・入居率 　　　　　　　　　 （年度末現在）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 団地名 | | 管理戸数 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 |
| 定期募集  団地 | 一ノ宮団地 | 152 | 135 | 133 | 129 | 120 | 114 |
| 十宮団地 | 136 | 128 | 126 | 125 | 126 | 127 |
| 桜島団地 | 176 | 162 | 166 | 160 | 156 | 152 |
| ハイツ旭が丘 | 280 | 255 | 249 | 237 | 234 | 232 |
| 高岡山杜の郷 | 120 | 101 | 104 | 104 | 102 | 99 |
| 潮風の街磯山 | 154 | 141 | 139 | 137 | 136 | 138 |
| 入居停止  団地 | 岡田団地 | 216 | 140 | 123 | 117 | 112 | 106 |
| 安塚団地 | 240 | 199 | 191 | 182 | 170 | 165 |
| 用途廃止・解体予定  団地 | 南旭が丘団地 | 48 | 26 | 20 | 17 | 12 | 7 |
| 鼓ヶ浦団地 | 65 | 10 | 9 | 8 | 8 | 8 |
| 東玉垣団地 | 35 | 27 | 27 | 26 | 24 | 22 |
| 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 |
| 一ノ宮団地（団地内・地区内）（特目住宅） | 28 | 25 | 23 | 24 | 22 | 22 |
| 一ノ宮団地（団地内・地区内）（改良住宅） | 70 | 66 | 65 | 65 | 68 | 66 |
| 計 | | 1,734 | 1,425 | 1,383 | 1,340 | 1,298 | 1,264 |
| 入居率 | | | 82.2% | 79.8% | 77.3% | 74.9% | 72.9% |

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 | 合計 | 平均 |
| 一ノ宮団地 | 12 | 8 | 9 | 12 | 8 | 49 | 10 |
| 十宮団地 | 3 | 7 | 6 | 3 | 4 | 23 | 5 |
| 桜島団地 | 8 | 6 | 11 | 7 | 10 | 42 | 8 |
| ハイツ旭が丘 | 18 | 18 | 18 | 9 | 16 | 79 | 16 |
| 高岡山杜の郷 | 12 | 12 | 10 | 5 | 11 | 50 | 10 |
| 潮風の街磯山 | 12 | 12 | 9 | 7 | 9 | 49 | 10 |
| 計 | 65 | 63 | 63 | 43 | 58 | 292 | **58** |

（２）空き部屋数

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 団地名 | 管理戸数 | 年度末現在 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 |
| 一ノ宮団地 | 152 | 空き部屋数 | 17 | 19 | 23 | 32 | 38 |
| 入居率 | 88.8% | 87.5% | 84.9% | 78.9% | 75.0% |
| 十宮団地 | 136 | 空き部屋数 | 8 | 10 | 11 | 10 | 9 |
| 入居率 | 94.1% | 92.6% | 91.9% | 92.6% | 93.4% |
| 桜島団地 | 176 | 空き部屋数 | 14 | 10 | 16 | 20 | 24 |
| 入居率 | 92.0% | 94.3% | 90.9% | 88.6% | 86.4% |
| ハイツ旭が丘 | 280 | 空き部屋数 | 25 | 31 | 43 | 46 | 48 |
| 入居率 | 91.1% | 88.9% | 84.6% | 83.6% | 82.9% |
| 高岡山杜の郷 | 120 | 空き部屋数 | 19 | 16 | 16 | 18 | 21 |
| 入居率 | 84.2% | 86.7% | 86.7% | 85.0% | 82.5% |
| 潮風の街磯山 | 154 | 空き部屋数 | 13 | 15 | 17 | 18 | 16 |
| 入居率 | 91.6% | 90.3% | 89.0% | 88.3% | 89.6% |
| 計 | 1,018 | 空き部屋数 | 96 | 101 | 126 | 144 | 156 |
| 入居率 | 90.6% | 90.1% | 87.6% | 85.9% | 84.7% |

（３）定期募集・申込件数・抽選倍率

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 団地名　 　　　　　年度 | | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | 計 |
| 一ノ宮団地 | 募集（件） | 8 | 6 | 8 | 7 | 7 | 36 |
| 申込（件） | 8 | 9 | 9 | 5 | 14 | 45 |
| 倍率 | 1.0 | 1.5 | 1.1 | 0.7 | 2.0 | 1.3 |
| 十宮団地 | 募集（件） | 7 | 5 | 4 | 10 | 15 | 41 |
| 申込（件） | 23 | 13 | 17 | 15 | 15 | 83 |
| 倍率 | 3.3 | 2.6 | 4.3 | 1.5 | 1.0 | 2.0 |
| 桜島団地 | 募集（件） | 7 | 8 | 4 | 5 | 11 | 35 |
| 申込（件） | 21 | 14 | 16 | 6 | 18 | 75 |
| 倍率 | 3.0 | 1.8 | 4.0 | 1.2 | 1.6 | 2.1 |
| ハイツ旭が丘 | 募集（件） | 11 | 11 | 9 | 5 | 18 | 54 |
| 申込（件） | 18 | 9 | 9 | 17 | 19 | 72 |
| 倍率 | 1.6 | 0.8 | 1.0 | 3.4 | 1.1 | 1.3 |
| 高岡山杜の郷 | 募集（件） | 21 | 18 | 15 | 8 | 10 | 72 |
| 申込（件） | 27 | 19 | 19 | 5 | 27 | 97 |
| 倍率 | 1.3 | 1.1 | 1.3 | 0.6 | 2.7 | 1.3 |
| 潮風の街磯山 | 募集（件） | 9 | 6 | 9 | 11 | 18 | 53 |
| 申込（件） | 25 | 13 | 9 | 31 | 40 | 118 |
| 倍率 | 2.8 | 2.2 | 1.0 | 2.8 | 2.2 | 2.2 |
| 計 | 募集（件） | 63 | 54 | 49 | 46 | 79 | 291 |
| 申込（件） | 122 | 77 | 79 | 79 | 133 | 490 |
| 倍率 | 1.9 | 1.4 | 1.6 | 1.7 | 1.7 | 1.7 |

（４）退去後修繕戸数・入居率（想定）

　定期募集団地は，（１）の表にある平均５８戸／年度の退去戸数（空き部屋の発生数）に対し，これまで退去後修繕ができていない空き部屋数を加えた戸数について，下表のとおり計画的に退去後修繕を行い，定期募集により入居を図ることで，令和１１年度に入居率１００％を目指したいと考えています。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 管理業務委託  H31～R6年度 | | 指定管理5年間 | | | | | 計 |
| R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 |
| 修繕戸数 | 45 | 112 | 95 | 95 | 95 | 60 | 60 | 562 |
| 入居率 | 83.4% | 88.7% | 92.3% | 96.0% | 99.6% | 99.8% | 100% |  |

３　市営住宅全団地における入居世帯の居住状況（令和４年度末現在）

（１）入居期間

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 入居の期間 | 戸数 | 構成比 |
| 0～9年 | 397戸 | 31.4% |
| 10～19年 | 341戸 | 27.0% |
| 20～29年 | 238戸 | 18.8% |
| 30年以上 | 288戸 | 22.8% |
| 計 | 1,264戸 | 100.0% |
| 平均 | 19年 | |

（２）家族構成

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 世帯人数 | 戸数 | 構成比 |
| 1人 | 452戸 | 35.8% |
| 2人 | 460戸 | 36.4% |
| 3人 | 187戸 | 14.8% |
| 4人 | 113戸 | 8.9% |
| 5人 | 35戸 | 2.8% |
| 6人 | 15戸 | 1.2% |
| 7人 | 2戸 | 0.2% |
| 計 | 1,264戸 | 100.0% |
| 平均 | 2.1人 | |

（３）入居名義人の年齢構成

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 年代 | 人数 | 構成比 |
| 20代 | 29人 | 2.3% |
| 30代 | 89人 | 7.0% |
| 40代 | 186人 | 14.7% |
| 50代 | 271人 | 21.4% |
| 60代 | 214人 | 16.9% |
| 70代 | 308人 | 24.4% |
| 80代 | 151人 | 11.9% |
| 90代 | 15人 | 1.2% |
| 100代 | 1人 | 0.1% |
| 計 | 1,264人 | 100.0% |
| 平均 | 61.4歳 | |

（４）入居者の年齢構成

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 年代 | 人数 | 構成比 |
| 20代以下 | 790人 | 29.7% |
| 30代 | 210人 | 7.9% |
| 40代 | 329人 | 12.3% |
| 50代 | 409人 | 15.4% |
| 60代 | 299人 | 11.2% |
| 70代 | 415人 | 15.6% |
| 80代 | 190人 | 7.1% |
| 90代 | 19人 | 0.7% |
| 100代 | 3人 | 0.1% |
| 計 | 2,664人 | 100.0% |
| 平均 | 46.7歳 | |

（５）高齢者のみの世帯

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 単身高齢者世帯 | 60～74歳 | 185世帯 |
| 75歳以上 | 158世帯 |
| 単身以外の高齢者のみの  世帯 | 全員が60～74歳 | 52世帯 |
| 入居名義人が60～74歳  同居人が75歳以上 | 15世帯 |
| 入居名義人が75歳以上  同居人が60～74歳 | 23世帯 |
| 全員が75歳以上 | 57世帯 |
| 計 | | 490世帯 |

（６）外国人がいる世帯

|  |  |
| --- | --- |
| 外国人がいる世帯 | 282世帯 |

【資料３】　指定管理業務の概要（現時点での想定）

　想定する業務については，あくまでも対話時点での想定のものとし，実施を確約するものではないことをご了承ください。

１　指定期間

　　５年間（令和７年度～令和１１年度）

２　受益者負担の取扱い

　　駐車場使用料は指定管理者の収入とし，利用料金制にて駐車場管理を行います。

３　指定管理業務の内容

市が行うべき業務（家賃・敷金収納・強制徴収（督促，催告，訴訟），決定・承認・許可等の行政判断が必要な業務）以外は，原則，指定管理者業務への移行を想定しています。

なお，家賃，敷金は，指定管理者の収入不可とし，駐車場使用料は収入可（利用料金制）

を想定しています。

1. 主な業務と役割分担

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 業務内容 | | | 市 | 指定  管理者 |
| 入居関係 | | 入居募集・抽選，入居手続き，入居審査，入居決定事務の支援 |  | 〇 |
| 入居決定 | 〇 |  |
| 敷金の徴収事務（納付書の発行，指定金融機関等で納付を案内） |  | 〇 |
| 入居契約 | 〇 |  |
| 家賃決定の事務支援 |  | 〇 |
| 家賃決定 | 〇 |  |
| 家賃の徴収事務（納付書の発行，指定金融機関等で納付を案内） |  | 〇 |
| 家賃調定 | 〇 |  |
| 家賃滞納者に対する事務支援 |  | 〇 |
| 家賃滞納者への対応（督促，催告，訴訟） | 〇 |  |
| 入居者の指導・管理  （要望・苦情・相談対応，禁止行為への指導，不正入居確認等） |  | 〇 |
| 入居に関する各種承認・許可の事務支援 |  | 〇 |
| 入居に関する各種承認・許可 | 〇 |  |
| 行政財産目的外使用許可 | 〇 |  |
| 不正入居者，高額所得者等に対する事務支援（明け渡し請求等） |  | 〇 |
| 不正入居者，高額所得者等への対応（明け渡し請求等） | 〇 |  |
| 業務内容 | | | 市 | 指定  管理者 |
| 入居関係 | 管理人の委嘱 | | 〇 |  |
| 駐車場管理  （利用料金制による使用料の収納，迷惑駐車の対応，駐車場整備等） | |  | 〇 |
| 防火管理業務 | |  | 〇 |
| 退去関係 | 退去手続き，退去検査 | |  | 〇 |
| 敷金・修繕費の清算，敷金の返還 | | 〇 |  |
| 未納家賃，修繕費の徴収事務  （納付書の発行，指定金融機関等で納付を案内） | |  | 〇 |
| 敷金・未納家賃・修繕費調定 | | 〇 |  |
| 維持管理・保守点検 | 汚水処理施設維持管理（契約・実施・報告）  簡易専用水道施設維持管理（契約・実施・報告）  特定建築物等定期点検（建築物）（契約・実施・報告）  特定建築物等定期点検（設備）（契約・実施・報告）  消防用設備等点検（契約・実施・報告）  遊具等保守点検（契約・実施・報告）  簡易専用水道施設（貯水槽）清掃（契約・実施・報告）  排水桝点検（中層団地敷地内）（契約・実施・報告）  昇降機保守点検（潮風の街磯山）（契約・実施・報告）  合併浄化槽清掃（安塚・桜島団地）（実施・報告）  自家用電気工作物保安管理（安塚，高岡山杜の郷）（実施・報告） | |  | 〇 |
| 合併浄化槽清掃（安塚・桜島団地）（契約）  自家用電気工作物保安管理（安塚，高岡山杜の郷）（契約） | | 〇 |  |
| 修繕 | 修繕計画（経常修繕，計画修繕等）の作成  １件あたり１３０万円未満（消費税込み）のもの  【参考】・退去後修繕の平均修繕費１２８万円／戸（実績値）  　　 　・令和５年度から定期募集団地の退去後修繕時に風呂設備（浴槽・風呂釜，給湯器）を設置（設置費５０万円程度） | |  | 〇 |
| 大規模修繕計画（長寿命化改修等）の作成  １件あたり１３０万円以上（消費税込み）のもの  国や県の補助金・交付金を活用するもの | | 〇 |  |
| 共益費 | 請求書（納付書）の発送  納付指導等の徴収支援（共益費の徴収は自治会等が実施） | |  | 〇 |
| 共通 | 業務全般に係る通知書等の文書の印刷，発送，配布 | |  | 〇 |
| 業務全般に係る電算入力（住宅管理システム），  入力状況・結果を市へ報告 | |  | 〇 |
| 住宅管理システムの保守 | | 〇 |  |

（２）指定管理者の事務所及び住宅管理システムについて

① 事務所

情報セキュリティ対策の確保及び市民サービスの向上の観点から，市の施設内または市庁舎に近接する民間施設の賃貸借を想定しています。

* 1. 住宅管理システム

住宅管理システム（富士通㈱ミックジェット）が搭載されたノートパソコン３台程

度を市が無料で貸し出します。

また，住宅管理システムは，庁内ネットワークＬＧＷＡＮ内にあるため，指定管理

者の事務所までのネットワーク配線（光回線等）については，市が行い，住宅管理シ

ステムの使用環境の整備を行う予定です。

（３）家賃，敷金，共益費の納付方法

　　　家賃，敷金，共益費（自治会が市へ納付する合併浄化槽・昇降機の維持管理費）の納

付方法は，現在，口座振替又は市窓口若しくは鈴鹿市指定金融機関，鈴鹿市収納代理

金融機関での現金払いとしています。

今後の納付方法は，指定管理者制度導入に伴い，口座振替での納付に加えて，コンビニエンスストア，スマートフォン等の電子機器での納付方法を検討しています。

なお，指定管理者事務所の窓口での現金払いを希望する者に対しては，現金の徴収は行わず，住宅管理システムから納付書を発行・配布し，鈴鹿市指定金融機関，鈴鹿市収納代理金融機関での現金払いを案内していただく予定です。