

松山市営住宅 現状の水準及び課題等

3

松山市開発建築部住宅課

現状の水準及び課題等

① 入居者管理業務

ア 募集関係業務

業務	現状の水準	現状の課題																																
入居者募集	【定期募集】 - 年3回募集を行い、住戸タイプ（1DK～4DK）ごとの公開抽選で入居者を決定している。 - 応募者全員に抽選結果を郵送している。 ・定期募集入居実績 <table><tr><th>年度</th><th>募集戸数</th><th>申込世帯数</th><th>入居世帯数</th></tr><tr><td>R5</td><td>89</td><td>625</td><td>72</td></tr><tr><td>R6</td><td>119</td><td>739</td><td>88</td></tr><tr><td>R7</td><td>141</td><td>974</td><td>100</td></tr></table> ※特別募集を含む 【随時募集】 - 定期募集で応募がなかった住戸は、申込先着順で入居者を決定している。 ※令和6年度以前は、定期募集と随時募集の対象団地を明確に分けるなど、制度が異なる。 ・随時入居実績 <table><tr><th>年度</th><th>入居世帯数</th></tr><tr><td>R5</td><td>54</td></tr><tr><td>R6</td><td>35</td></tr><tr><td>R7</td><td>24</td></tr></table> ・入居率 <table><tr><th>年度</th><th>入居率</th></tr><tr><td>R5</td><td>85.9%</td></tr><tr><td>R6</td><td>84.8%</td></tr><tr><td>R7</td><td>82.7%</td></tr></table>	年度	募集戸数	申込世帯数	入居世帯数	R5	89	625	72	R6	119	739	88	R7	141	974	100	年度	入居世帯数	R5	54	R6	35	R7	24	年度	入居率	R5	85.9%	R6	84.8%	R7	82.7%	- 当選後の辞退者が一定程度存在する。入居希望者が、申込みまでに部屋の様子や設備の状況等を十分に把握できていないことが要因と考えられる。 - 退去者数が入居者数を上回る状況が続いており、入居率が年々低下している。
年度	募集戸数	申込世帯数	入居世帯数																															
R5	89	625	72																															
R6	119	739	88																															
R7	141	974	100																															
年度	入居世帯数																																	
R5	54																																	
R6	35																																	
R7	24																																	
年度	入居率																																	
R5	85.9%																																	
R6	84.8%																																	
R7	82.7%																																	

イ 入居関係業務

業務	現状の水準	現状の課題
入居案内	抽選会以降、おおむね6週間で、入居説明会を開催している。 【申込みから入居までの流れ】 入居申込み⇒（約10日）⇒抽選会⇒（約2週間）⇒資格審査書類提出・審査⇒（約2週間）⇒入居決定⇒（約2週間）⇒入居説明会	特になし
公募以外による入居等	- 風水害や地震により罹災し、消防から全焼・全損・全壊等の罹災証明が発行され、かつ、市営住宅の入居要件を満たしている者については、特定入居を認めている。その際、対象を一部の団地に限定している。 - 入居替えは、身体機能上の理由（加齢に伴う階段の昇降困難等）による者がほとんどである。 - 入居替えの申請には、その必要性が確認できる医師の診断書の提出を義務付けている。	特になし

② 各種申請等関係業務

ア 申請の受付

業務	現状の水準(R7 年度実績)	現状の課題
入居承継承認申請	53 件	・特になし
同居承認申請	54 件	・特になし
入居替承認申請	17 件	・特になし
家賃等減免申請	161 件	・特になし
住宅模様替承認申請	84 件	・特になし

イ 届出の受付

業務	現状の水準(R7 年度実績)	現状の課題
世帯員異動届	125 件	・特になし
一時不在届	12 件	・特になし
連帯保証人変更届	10 件	・特になし

③ 入居者の保管義務違反等に関する業務

業務	現状の水準	現状の課題
保管義務違反	・近年入居した者については、動物の飼育をしない旨の誓約書を提出させている。 ・飼育を確認した場合は、訪問の上、指導を行っている。	・苦情があった場合は個別対応しているが、理解が得られにくく、対応に苦慮している。

④ 迷惑行為に関する相談・苦情対応業務

業務	現状の水準	現状の課題
相隣トラブル	・入居者間の両方で話し合うよう指導しているが、騒音が長時間続いているなど極端な場合は、調査の上、原因となっている入居者に改善指導を行っている。	・苦情があった場合は、訪問等により対応しているが、当事者間の認識の違いから解決に至らないことが多く、対応に苦慮している。

⑤ 住環境の維持管理に関する事務

業務	現状の水準	現状の課題
放置自動車等撤去業務	・放置自動車の発見後、現場状況の確認や記録を行い、自動車に所有者宛ての連絡票を掲示。 ・反応がなければ、所轄警察署への盗難・被害届の照会や運輸局への照会などを行う。 ・所有者が判明した場合は撤去依頼するが、判明せず、撤去が完了しない場合は、一定の周知期間を置いて処分している。	・所有者の判明に時間を要する。
放置自転車撤去業務	・放置自転車への警告書の貼布、防犯登録による所轄警察署への照会を管理人が行う。 ・盗難車でないことが確認された自転車について、管理人の依頼に基づき撤去を行う。	・仕事をしている管理人にとっては負担となっている。

⑥ 清掃等業務

業務	現状の水準	現状の課題
除草	● 通常は入居者が定期的に除草を行っている。 ● 三光、朝美及び大峰団地には傾斜地、太山寺及び三光団地には大型の公園・広場があるため、要望があった場合に限り指定管理者が行っている。	● 入居者の高齢化のため、除草が困難になっている。
害虫駆除	● 突発的にシロアリ、ハチ等の害虫駆除を行うことがある。	● 特になし
鳥類防除	● 入居中の部屋は、入居者負担でベランダの糞清掃、防除ネットの設置を行っている ● 空き部屋及び共用部分は、指定管理者が行っている。	● 入居者の中には、ベランダのハト対策を行っておらず、多量の糞を放置する者がおり、苦情の原因となっている。

⑦ 収入認定関係業務

ア 収入申告

業務	現状の水準	現状の課題
収入報告書の配布	● 例年6月中旬頃、全戸に指定管理者を通じて配布している。 ● 収入報告書の未提出者は、翌年度の家賃が近傍同種家賃となり、トラブルの原因となるため、未提出者には、文書による催促を年2回行っている。	● 催促してもなお、毎年約50世帯が未提出となっている。
収入報告書の受付	● 指定管理者が受け付けている。 ● 収入状況の調査に同意する旨の署名により、課税証明書の添付を省略可能としている。 ● 上記対象者の課税情報は本市が抽出し、公営住宅システムに反映させている。 ● 障がい者には身体障害者手帳の写し等を、離職者には離職票等を添付させている。	● 一時的に業務量が増加し、事務処理に時間を要する。

イ 収入認定及び家賃決定通知書の送付

業務	現状の水準	現状の課題
家賃決定通知書の送付	● 家賃決定の意見を述べる期間として30日を確保するため、2月下旬に決定通知を発送している。 ● 家賃決定通知書の作成及び封入作業は市が行っている。	● 業務量が多く、事務処理に時間を要する。
納入通知書の送付	● 口座振替払以外の入居者には、年度当初に、年間の納入通知書を送付している。	● 業務量が多く、事務処理に時間を要する。

⑧ 収納等管理業務

業務	現状の水準	現状の課題												
市営住宅等使用料の徴収率	令和7年度現年分の市営住宅使用料徴収率は、98.08%で、駐車場使用料は98.80%である。 年度別徴収率 <table> <tr> <th>年度</th><th>住宅使用料</th><th>駐車場使用料</th></tr> <tr> <td>R5年度</td><td>96.78 %</td><td>98.97 %</td></tr> <tr> <td>R6年度</td><td>97.21 %</td><td>98.06 %</td></tr> <tr> <td>R7年度</td><td>98.08 %</td><td>98.80 %</td></tr> </table>	年度	住宅使用料	駐車場使用料	R5年度	96.78 %	98.97 %	R6年度	97.21 %	98.06 %	R7年度	98.08 %	98.80 %	- 令和8年5月時点で、過年度分の住宅使用料の滞納額は50,546千円となっており、回収に苦慮している。 - 滞納の高額化、長期化を防ぐためにも、初期滞納段階の徴収を強化する必要がある。
年度	住宅使用料	駐車場使用料												
R5年度	96.78 %	98.97 %												
R6年度	97.21 %	98.06 %												
R7年度	98.08 %	98.80 %												
訪問徴収	- 徴収嘱託員が訪問して領収し、翌日市に入金・報告している。 - 徴収嘱託員の領収による令和7年度の住宅使用料は48,994,836円で、全体の約6.5%、駐車場使用料は3,081,788円で、全体の約5.5%を占める。	電話・訪問時間は、約束等をしている場合を除き、原則午前9時から午後8時までとしており、その時間以外の時間しか在宅してない場合の対応が困難である。												
口座振替の促進	- 入居者が口座振替依頼書を記入・押印の上、指定金融機関の窓口提出する。毎月20日締め切りで、翌月納期分から口座振替を開始する。 - 新入居者には口座振替を勧奨し、敷金納付時に銀行窓口への提出を依頼している。 - 令和7年度の収納額に占める口座振替の割合は、住宅使用料が68.96%、駐車場使用料が73.23%となっている。	現入居者に対する口座振替への更なる加入促進が課題である。												

⑨ 駐車場管理業務

業務	現状の水準	現状の課題
駐車場管理	一部の団地では、指定管理者から団地自治会に駐車場の日常管理業務を委託している。	空き区画への無断駐車や来客用駐車場の長時間駐車など、ルールに反した駐車への対応に苦慮している。

⑩ 施設管理業務

業務	現状の水準	現状の課題																
一般・緊急・空家修繕	- 指定管理者が行う修繕工事の発注業者は、市の登録業者から実績などを考慮して選定し、質の確保及び地場産業の活性化に努めている。 - 緊急修繕については 365 日 24 時間体制で対応している。	- 緊急修繕は入居者の生活に支障がないよう対応を行っているが、躯体劣化部などは復旧に至っていない部分がある。 - 耐用年数が過ぎた設備機器については、緊急修繕に対応できるように、常時、在庫を確保する必要がある。 - 予期せぬ事故による停電や機器故障により入居者の生活に支障をきたす場合がある。 - 退去修繕については、近年の資材高騰等の影響下においても募集戸数を確保するため、修繕費が低額な案件を優先せざるを得ず、本来早期に修繕すべき案件が滞留している。																
	【修繕工事の状況】（指定管理者分）																	
	<table><tr><th>年度</th><th>一般修繕</th><th>緊急修繕</th><th>退去修繕</th></tr><tr><td>R 5</td><td>31,694</td><td>20,282</td><td>33,297</td></tr><tr><td>R 6</td><td>44,532</td><td>18,746</td><td>24,023</td></tr><tr><td>R 7</td><td>41,376</td><td>18,102</td><td>26,504</td></tr></table>		年度	一般修繕	緊急修繕	退去修繕	R 5	31,694	20,282	33,297	R 6	44,532	18,746	24,023	R 7	41,376	18,102	26,504
	年度		一般修繕	緊急修繕	退去修繕													
	R 5		31,694	20,282	33,297													
	R 6		44,532	18,746	24,023													
	R 7		41,376	18,102	26,504													
	（松山市分／工事費 100～200 万円分）																	
	<table><tr><th>年度</th><th>一般修繕</th><th>緊急修繕</th><th>退去修繕</th></tr><tr><td>R 5</td><td>0</td><td>5,234</td><td>10,676</td></tr><tr><td>R 6</td><td>1,998</td><td>4,549</td><td>2,653</td></tr><tr><td>R 7</td><td>999</td><td>1,236</td><td>14,762</td></tr></table>		年度	一般修繕	緊急修繕	退去修繕	R 5	0	5,234	10,676	R 6	1,998	4,549	2,653	R 7	999	1,236	14,762
	年度		一般修繕	緊急修繕	退去修繕													
R 5	0	5,234	10,676															
R 6	1,998	4,549	2,653															
R 7	999	1,236	14,762															
※いずれも単位は千円																		

修繕の可否判断	●修繕負担区分表に基づいて、指定管理者負担又は入居者負担の判断を行っている。	●入居者負担となる修繕について、内容によっては入居者の理解が得られにくく、対応に苦慮する場合がある。
建物の定期検査	●建物の外壁については、毎月数回団地を巡回し、目視及び打診（手の届く範囲）で点検を行い、異常があった場合は、随時部分補修を行っている。 ●建築基準法（昭和25年法律第201号）第12条第2項及び第4項に基づく建築物を定期点検する制度が設けられている。 建築物 ➡ 3年ごとに 建築設備 ➡ 1年以内ごと（昇降機は除く）	●特になし
退去関係	●入居者から退去の申出に基づき、日程調整の上、本人等の立会いのもと退去検査を行う。 ●過失修繕箇所の確認のため、入居者から退去検査前の事前検査を希望される場合がある。 ●検査完了後、敷金返還の手続きを行い退去となるが、過失修繕箇所があり、当該修繕を指定管理者に委任する場合は、敷金から修繕費を差し引いて還付する。 ●入居者が修繕を行う場合は、指定管理者が修繕箇所の確認のため、再検査を行う必要がある。	●過失修繕を求めた際に、入居時から損傷・汚損していたとの主張でトラブルになるケースがある。

⑪ 保守点検業務

業務	現状の水準	現状の課題
エレベーター保守点検	●全団地フルメンテナンス方式のため、指定管理者が製造元指定のメンテナンス業者と維持管理契約を締結している。	●特になし
給水施設保守点検	●現在の委託契約先は3社である。	●特になし
給水施設清掃	●清掃作業は、断水が伴うため、入居者等との相互協力のもと業務を行っている。	●特になし
給水施設水質検査	●国に登録している検査機関で水質検査を実施している。	●特になし
消防設備等保守点検	●消防法（昭和28年法律第186号）の規定により総合点検を行っている。 ●保守点検の内容によっては、屋内点検が必要となるため、入居者との調整が生じる。	●今後、改修による消防設備設置に伴い、点検が必要な団地がある。
樹木維持管理	●低木の管理は入居者負担としている。	●入居者の高齢化により、高木だけではなく、低木の剪定依頼が年々多くなっている。
三光団地電気工作物保安管理	●対象物が高圧受電であるため、電気事業法（昭和39年法律170号）に基づき巡視及び点検を行っている。 ●電気主任技術者が点検を行う必要がある。	●特になし
污水处理施設法定検査	●放流水の水質を検査し、污水处理施設の良い保全水準を保っている。 ●浄化槽法（昭和58年法律第43号）第57条第1項に基づき指定される指定検査機関が行う必要がある。	●特になし

汚水処理施設 水質検査	●現在の委託契約先は1社である。	●特になし
汚水処理施設 保守点検	●対象団地の保守点検について指定管理者が一括して事業者と委託契約を行い、対象団地の入居者負担分の支払いについて、指定管理者と団地自治会が個別に契約を行っている。 ●空き部屋や月の途中入退去者の部屋分は、指定管理者が全部又は一部を負担している。	●入居者の減少と共益費の未納の発生により、入居者負担分の全額支払いが困難な団地があり、当該不足分を指定管理者が負担している。
日常的及び定期的な 団地内の点検	●建物及び共同施設を定期的に点検し、異常箇所等を早期に発見し、修復している。	●高所にある異常箇所については、足場等が必要なため、対応に苦慮している。
遊具点検	●管理区域の遊具については、月1回巡回し、目視等により点検を行っている。 ●年1回の法定点検は、資格業者に委託している。 ●遊具は新設しておらず、既存の遊具について、修繕可能なものは修繕し、改修や交換が必要な場合は撤去を進めている。	●法定点検で異常が確認される遊具が増えており、計画的に修繕や撤去を進める必要がある。

⑫ その他管理業務

事務	現状の水準	現状の課題
管理人関係	●原則、全ての団地に管理人を置いている。 ●管理人は、施設管理に係る指定管理者との取り次ぎや退去希望者への届出書類の提供等を担っている。 ●管理人には、対象住戸数×月額100円の管理人手当を、年3回（8月、12月、翌年度4月）に分けて支出している。	●源泉徴収票の発行が年度をまたいでおり、事務が煩雑となっている。 ●現管理人に次期管理人の推薦を依頼しているが、候補が見つからないケースや選定に時間を要するケースがある。
防火管理者業務	●指定管理者の総括責任者が防火管理者となっている。 ●令和7年度は、38団地で消防訓練を実施している。	●訓練への参加者の増加に向けた周知及び啓発が必要とされる。
入居者安否確認	●現在2団地で希望者を対象に行っている。 ●他の入居者から安否不明の情報提供があった場合は、連帯保証人や親族等に連絡し、安否を確認する。 ●連絡が取れない場合は、警察官立会いのもと開錠し、立入調査を行う必要がある。	●単身高齢者の入居者の増加に伴い、安否確認依頼も増加している。安否確認のさらなる充実が望まれる。