

質問回答書（松山市営住宅指定管理者募集）

質問	回答
① 業務仕様書 3 ページ第 2-2 に記載がございます、募集戸数の目標を 260 戸以上と設定されている考え方について、団地ごとに募集戸数の目標を設定し、それらを積み上げて 260 戸以上としているなど、目標戸数の算定に係る考え方がございましたら、ご教示ください。 また、入居需要の高い地域に所在する団地など、貴市において今後、入居者募集や修繕を重点的に実施することが望ましいとお考えの団地がございましたら、併せてご教示いただけますと幸いです。	① 近年、入居者数が退去者数を下回る状況（過去 3 年間の年平均：入居 141 戸／退去 185 戸）が続いた結果、令和 3 年度当初に 90.1%あった入居率が、令和 8 年度当初には 82.8%にまで低下しています。 そのため、令和 9 年度からの 5 年間で集中的に修繕戸数及び募集戸数を増やし、令和 13 年度末までに令和 3 年度当初の水準へ回復させることを目指しています。 令和9年度からの5年間、年平均 75 戸増加させることで、令和3年度当初の水準に回復すると見込んでおり、目標値の 260 戸は、退去戸数 185 + 増加戸数 75 戸で設定しています。 また、本市市営住宅の入居率は、立地以上に設備面の充実度との相関関係が認められます。そのため、エレベーターがある団地のほか、浴槽・風呂釜及び洋式トイレが設置されている団地は、入居者募集や修繕の優先度が高いと考えています。
② 「松山市営住宅 現状の水準及び課題等」の 1 ページ①に記載がございます令和 7 年度実績について、申込世帯数 974 世帯に対し、入居世帯数 100 世帯、随時入居実績 24 世帯となっておりますが、申込世帯数と入居実績に差が生じている主な要因についてご教示ください。	② 定期募集において、募集戸数を超える応募があったことが主な要因です。顕著な例では、令和 7 年度第1回定期募集の高砂団地で募集戸数2戸に対し、146 世帯の応募がありました。一方で、応募がなかった住戸もあり、これらは先着順の随時募集を行い、全て入居に至っています。