豊橋市営住宅指定管理
令和７年度事業計画書

令和７年３月３１日

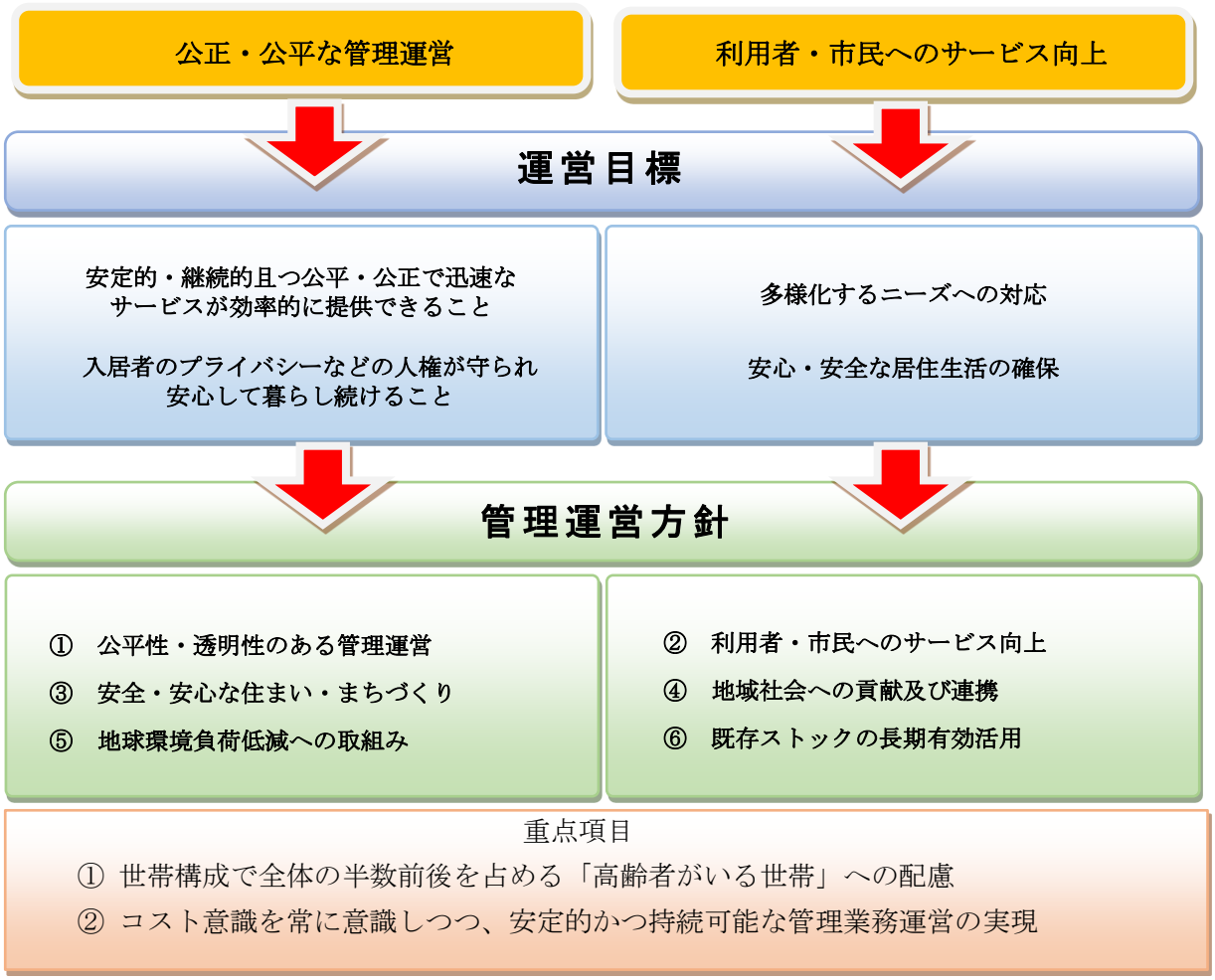
サーラ不動産株式会社

令和７年度指定管理業務事業計画書

１　管理運営に当たっての基本方針

サーラ不動産（以下「当社」という）が豊橋市営住宅の指定管理業務に取り組んで２期 10 年が経過いたしました。そして令和７年度からは第３期目がスタートいたします。これまで貴市において蓄積してまいりました市営住宅管理の経験に加え、他自治体で培ったノウハウ・実績も踏まえながら運営してまいります。

当社では、公営住宅法・関係法令の理念と役割、豊橋市住宅マスタープラン、及び令和５年３月策定の豊橋市市営住宅等長寿命化計画に定める種々の方針等を十分に認識した管理運営が重要であると考えております。



全ての入居者に対して、公平、公正、平等な対応と人権尊重に努めるとともに、住民の高齢化に対応するため、住宅自治会、管理人はもとより、福祉施策を担う市の生活福祉課や長寿介護課、地域包括支援センター、社会福祉協議会、民生委員の方々等とも親密な情報共有、連携を取ることにより、木目細やかな支援体制を構築し、親しまれ、信頼される管理運営に努めます。同時に入居者の方々の立場に立ち、状況を良く理解した上で、人権に十分配慮した対応に努めてまいります。

また、市営住宅の既存ストックを有効活用しながら、一般管理業務や維持修繕業務の効率化を図り、地元企業をより効果的に活用し、地域と共生・貢献する役割を果たしてまいります。

2　管理運営に関する具体的事項

（1）従前からの主な変更点

ア　申請方法の多様化

営業時間は、午前 9 時から午後 6 時までとなります。なお、これまでは申請者がセンターに来訪して書類を受け取り、それに内容を記載して申請していた諸手続きにつきまして、郵送受付が可能なものを貴市と協議し、今後はホームページから書類をダウンロードし、郵送等で申請が可能になるよう、利便性の向上を図ってまいります（令和 8 年度末までを目途に逐次整備予定)。

イ　定期募集方法の見直し

新規入居者の募集は、入居可能な住戸をリリースする定期募集を年 6 回の奇数月に行ってまいりました（キャンセル等で入居者が決まらなかった住戸は毎月随時募集として行っています)。定期募集は原則として公開抽選によって入居者を決めますが、平成 28 年度からは、住宅困窮度合いをポイント化し、その得点の高い方が優先的に入居できる「困窮度判定（ポイント制)」を年 3 回導入してまいりました。

令和 7 年度からは、困窮度判定による定期募集を、5 月と 11 月の年 2 回に集約し、逆に公開抽選を年 4 回とすることで、より多くの方々に対して抽選の機会を提供してまいります。

ウ　家賃減免の一斉受付方法の一部見直し

当社では、毎年 2 月前後に時期を定め、翌年度の家賃に対する減免申請の一斉受付を実施してまいりました。住人全世帯の約半数前後の方々がその期間に申請をされるため、休日を挟んで約 2 週間に渡ってセンター事務所とは別に会場を設けて受付を行っております。日によって申請来場者数が偏る傾向があり、長い待ち時間が発生する場合があります。また単身居住のご高齢の方など、公共交通機関を乗り継いだりタクシーで来場されるなど、体力的にも経済的にも負担がかかっております。

令和 7 年度からは一部居住者に対し（ 概ね 75 歳以上の単身居住高齢者、且つ年金以外に収入が無く、現在も減免を受けている方などを想定)、貴市と協議の上、郵送による減免受付を実施し、入居者の利便性向上を図ります。

（２）令和７年度入居者募集スケジュール

令和７年度の定期募集、随時募集は次のスケジュール予定表に基づいて実施してまいります。

【令和７年度募集スケジュール予定表（定期・随時・困窮度判定）】

募集月	募集形態	案内書配布＆ﾎｰﾑﾍﾟｰｼﾞ更新	申込受付期間	抽選会	結果発表（随時案内通知発送）	説明会開催日
(R6 年度)3 月	随時･定期募集(公開抽選)	(R6 年度)3/3	(R6 年度)3/3～11	(R6 年度)3/14	(R6 年度)3/24	(R6 年度)4/4
(R7 年度)4 月	随時募集	4/1	4/1～	―	4/22	5/9
5 月	随時･定期募集(困窮度判定)	5/1	5/1～13	5/16※1	5/23	6/5
6 月	随時募集	6/2	6/2～	―	6/20	7/4
7 月	随時･定期募集(公開抽選)	7/1	7/1～9	7/16	7/24	8/5
8 月	随時募集	8/1	8/1～	―	8/22	9/5
9 月	随時･定期募集(公開抽選)	9/1	9/1～9	9/12	9/19	10/2
10 月	随時募集	10/1	10/1～	―	10/24	11/6
11 月	随時･定期募集(困窮度判定)	11/4	11/4～12	11/14※1	11/21	11/28
12 月	随時募集	12/1	12/1～	―	12/19	1/8
1 月	随時･定期募集(公開抽選)	1/5	1/5～13	1/15	1/16	1/23
2 月	随時募集	2/2	2/2～	―	2/20	3/5
3 月	随時･定期募集(公開抽選)	3/2	3/2～10	3/13	3/23	(R7 年度)4/3

※1…困窮度判定募集時の抽選会は、状況に応じて実施します。

（３）口座振替登録率の維持に向けた取り組み

令和６年 10 月付の指定管理者募集要項５ページ 11-(9)の、市が求める目標①「口座振替登録率の維持」については、過去５年間においても一貫して取り組んでまいりました。

具体的には、新規契約者への説明時、申請等のため既存入居者がセンターに来訪した時、滞納賃料支払時など、常に口座振替の説明を行い、且つ実際に銀行で登録の行動を促すため､｢口座振替依頼書｣をお渡しすることを心掛けてまいりました。

令和７年度からはこれをさらに強化すべく、口座振替のお願いメッセージを記載した小さな書面を口座振替依頼書と一緒にお渡しする活動を行ってまいります。

（４）家賃等滞納者率の減少に向けた取り組み

前述（３）口座振替登録率維持の目標とともに、同要項、市が求める目標②「家賃等滞納者率の

減少」についても過去 5 年間、同様に目標として取り組んでまいりました。毎月 20 日過ぎに 1･2 ヵ月滞納者に関するリストを作成し、当該リストを用いて職員が分散して督促の電話を掛けてまいりました。

令和 7 年度からも地道に督促電話を継続してまいります。また慢性的に督促電話に出ない相手に対しては、事務担当者専用の携帯電話からショートメール発信等も合わせて行ってまいります（月 10 件前後目標）。

（5）長期収入超過者の削減に向けた取り組み

最低賃金の上昇に合わせて入居者の収入が増加すると仮定した場合、中長期的に見て収入超過者の全体数が増えることが推測されます。それに合わせ、長期収入超過者に該当する方が増加するのは避け辛いと思われます。

同要項、市が求める目標③「長期収入超過者の削減」につきましても、過去 5 年間取組んでまいりました。住み慣れた住戸からの転居は誰しも気が進まない気持ちになることを十分に理解しつつ、該当入居者からセンターに連絡が入った場合には、民間賃貸への転居の話題に触れ、決断して頂くように促し、年度末時点で 10%以上削減を目指します。

（6）実質入居率維持に向けた取り組み

令和 6 年 10 月付の指定管理者募集要項 5 ページ 11-(9)の、市が求める目標④「実質入居率の維持」に向けて、入居が見込める住戸を「入居推進住戸」と位置付け、以下の取り組みを実施いたします。

ア　入居推進住戸を優先した修繕の実施

エレベーターや浴室設備が設置され且つ建築年数が比較的新しい住戸の場合、入居希望者が多い傾向があります（＝入居推進住戸）。しかし従前入居者の部屋の利用方法に問題があり、その修復に多額の費用を要する場合、限られた修繕費予算の有効利用のため、比較的修繕費がかからない住戸を優先して修繕してまいりました（高額修繕住戸を 1 戸修繕するよりも、低額修繕費住戸を 2 戸修繕することを優先した）。

令和 7 年度からは、実質入居率の維持という目標達成のため、高額修繕費を要する住戸であっても、入居推進住戸に該当する場合には、修繕の優先度合と費用の程度に関する「修繕ランク」を貴市と協議の上定め、優先的に修繕を実施してまいります。

イ　部屋を大切に使ってもらうための啓蒙（模様替えの禁止・ゴミ放置禁止の周知）

市営住宅の場合、次の入居者が入居するにあたって実施する室内の原状回復工事は、次の入居者の生活に支障が無い範囲での修繕内容を基本とし、市の費用負担で実施いたします。故に、部屋をきれいに使ってもらえれば、原状回復工事費用を少額に抑えることができます。

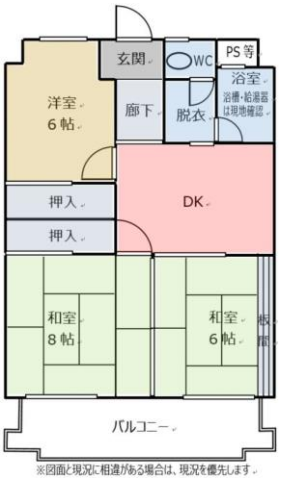
新規入居者については入居説明会、既存入居者に対しては掲示板や住宅通信などを利用して、お部屋をできるだけ大切に使用し、市の修繕費負担を減らすための協力を入居者の方々に啓蒙してまいります。

ウ　ホームページを活用し、募集物件を魅力的に紹介します。

(ｱ) 間取り図の掲載

物件のイメージを理解してもらうために間取り図の活用は重要です。

令和６年度、試験的に一部住宅の間取り図をホームページへ掲載いたしました。令和７年度では募集物件を中心として、積極的に間取図を掲載してまいります。



(ｲ) 重点入居推進住宅のイメージアップ

前芝住宅、才ノ神住宅といったエレベーター付の高層階住宅について、イメージアップのための追加情報を掲載いたします（室内写真・周辺環境など）。

(ｳ) 入居可能物件の積極的掲載

過去に募集を行い、なかなか入居が決まらなかったために募集を中断している住宅などがあれば、適宜ホームページに掲載してまいります。

（７）安心・安全で住みやすい住環境作り

安心・安全で住みやすい住環境作りに向け、当社では指定管理期間中に以下の活動をしてまいります。

ア　声掛け運動の継続実施（自主事業）

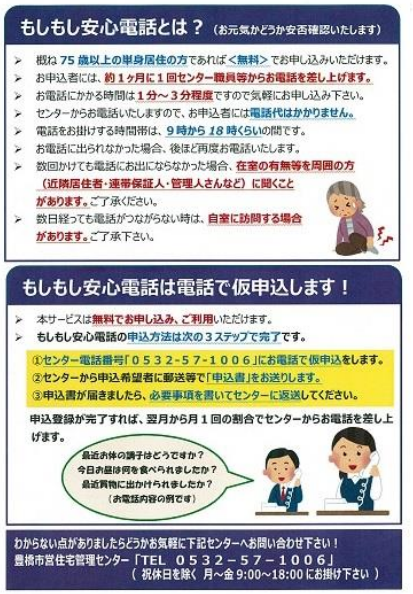
声掛け運動は、第一回目の指定管理受託時以来継続してまいりました。その目的は、独居高齢者や近隣居住者等が、お互いに声を掛けあうことで安否を確認し合い、少しでも孤立死を減少させるというものです。声掛け運動の参加希望者は、玄関ドアに「マグネットステッカー」を貼り付けます。またそのステッカーを貼っている居住者には、周りの居住者からも意識的に声をかけてもらうという運動です。

令和 7 年度では、古くなったステッカーの貼り替え交換とともに、新規の運動参加者を募集いたします。

55mm×55mm

イ　もしもし安心電話の継続実施（自主事業）

声掛け運動を実施した住宅の中で、年齢が概ね 75 歳以上の独居高齢者を対象として、「もしもし安心電話」を実施しております。希望される方に対して月に 1 回電話をかけ、直近の状況などをお話しいたします。現在 60 名前後の方が登録しておられます。



数日電話をかけても通じない場合、管理人等に連絡を入れて住戸や郵便受けなどの外観チェックを依頼するとともに、包括支援センターや緊急連絡先などに急な入院をされたかの確認を実施し、必要に応じて貴市と相談の上、安否確認を行っています。

令和 7 年度におきましても本事業を継続するとともに、新規希望者の募集を実施いたします。

ウ　ハートフルサポートの実施（自主事業）

健常者なら何ら問題ない作業でも、高齢者や体が不自由な方にとっては大変なものとなります。当社はこれまで、それらの方々に対し、ハートフルサポーターとして、無償で軽作業サービスを実施して参りました。

令和 7 年度以降もそれを継続し、入居者の方々とのコミュニケーションを深めてまいります（ただし、健常者の方につきましては可能な限り自己対応をお願いしております）。

エ　移動販売スーパーの導入（自主事業）

高齢で車の運転ができない方や、体が不自由な方にとって、日常の買い物は大変な作業となります。比較的近場のスーパーであっても、タクシーを使わなければならない場合もあります。

現在 2 事業者により、7 住宅において移動スーパーを導入しておりますが、令和 7 年度はこれを少なくとも 10 住宅に展開いたします。

オ　福祉関係機関や自治会との情報共有強化

急な体調変化により、申請が出せないまま入院してしまいしばらく不在となるケースはしばしば発生いたします。声掛け運動で「最近姿を見かけない」「新聞が溜まっている」といった近隣からの通報も頂いております。そんな時は、包括支援センターや社会福祉協議会、自治会などから近況に関する情報を教えてもらい、緊急連絡先や連帯保証人にも確認を取ったうえで、いよいよ安否確認するかどうかの判断をいたします。

安否確認は、時として一刻を争う場合があります。スムーズに対応できるよう、今後も日頃から周辺関係者との情報交換を密に行ってまいります。

カ　入居者ニーズの把握に向けたアンケート調査の継続実施

当社では、入居者の属性、ニーズ等の把握のため、令和 6 年度入居者を対象に、アンケートを実施しました。発送数 3,017 通に対し、2,264 通の回答（回答率 75.04%）を得ることが出来ました。

昨年度に引き続き、令和 7 年度もアンケートを実施いたします。全ての入居者を対象とし、全入居者対象の送付物にアンケート用紙を同封の上発送を予定しております。

（8）防災意識の向上に向けての取り組み

市営住宅においては、高齢化の進行により各住宅において自治会の役員のなり手不足に直面している状況であり、組織としての行動が取り辛いという問題点があります。そんな中で例えば「自衛消防隊を組織する」という試みを掲げても、うまく機能しないことが推測されます。

従いまして当社では、入居者一人ひとりの防災意識の向上に重点を置いてまいります。

ア　防災マップのポルトガル語対応（自主事業）

当社では、平成 30 年度において、各住宅ごとに指定避難場所の場所を地図表示した防災マップを日本語表記で作成し、各掲示板に掲示しました。

令和 7 年度からはポルトガル語表記を加え、既存の防災マップのリニューアルを逐次実施してまいります。

豊橋市営住宅管理センターより 市営住宅にお住まいの皆様へ

西部住宅にお住まいの皆様へ

風水害・地震・津波・高潮など、自然災害は思いも寄らぬ被害を私たちにもたらすことがあります。万が一被害にあってしまった場合、もしくは被害の恐れのある場合、豊橋市では以下の避難所を開設いたします。

【第一指定避難所】	災害により被害を受け自分の家などを失い居住できなくなったとき、又は被害のおそれのある場合に避難する場所です。
【第二指定避難所】	第一指定避難所が収容能力を超えた場合などに開設します。

本市営住宅の場合、近隣で開設される第一・第二指定避難所は下の地図の場所となります。指定避難所は、ご自身の属する校区に関わらず、「安全に避難できる避難所」を利用することができます（下の地図に他校区の施設が記載されて無い場合、豊橋市ホームページ等でご確認下さい）。
なお状況によっては住宅内にとどまり、災害が過ぎるのを待つ方が安全な場合もあります。災害時にはテレビ、ラジオ等で常に豊橋市からの避難情報を確認し、各自で安全を確保するよう心掛けましょう。
避難にあたっては、独居老人住戸など、近隣同士で声を掛け合い、互いの安否を確認し合うことも大変大切なことです。住民の皆様で力をわせて、被害を最小限に抑えましょう。

【近所の指定避難場所はここです】（なお沙田小学校と青少年センターは津波避難ビルに指定されています）

地図番号	避難場所	区分
①	沙田校区市民館	第一指定避難所
②	沙田小学校	第二指定避難所（津波避難ビル）
③	青少年センター	第二指定避難所（津波避難ビル）

イ　防災担当者の選任

台風やゲリラ豪雨・地震などの、ある程度広域にまたがる災害が発生した場合など、各住宅の周辺エリアも含めた被害状況の情報収集を目的として、当社では 40 人前後の防災担当者を選任しております。住宅管理人が兼務している場合もありますが、できるだけ住民の方にもご協力いただけるように呼び掛けています。防災担当者には報酬は無く、全くのボランティアではありますが、選任することにより防災意識を高めていただくきっかけにしていただきたいと考えています。

ウ　独居高齢者世帯に対する消火スプレーの配布及び消防訓練の実施について

令和 7 年度におきまして、貴市住宅課及び豊橋消防署と同行の上、75 歳以上の独居入居者に対して個別訪問の上、消火スプレーの配布及び防火に関する説明を実施してまいります。

また消防訓練につきまして、住民間のコミュニケーションを図る場として、訓練終了後に集会所等に軽いお菓子や飲み物を用意し、「（仮称）ふれあい喫茶」を自主事業として行うことを検討いたします。

3　令和 7 年度収支計画（税込）

収入	指定管理料		３８８，７４０千円
	自主事業収入		－千円
	その他収入	自販機等手数料収入	９２４千円
		①　収入　計	３８９，６６４千円
支出	管理料	人件費、需用費、役務費、委託費、賃借料等	１６１，３０４千円
	修繕料	緊急修繕、空家修繕、一般工事	２２８，３６０千円
		②　支出　計	３８９，６６４千円
収支差額　①－②			０　円

支出概要

【管理費】

管理センター職員の定期昇給、および繁忙期の業務を迅速かつ円滑に行うための臨時職員雇用、及び令和 7 年度から 5 年間、住宅用火災警報器の取り付けの業務が発生するため、臨時職員雇用を予定しているため、人件費が増加しております。

また、委託業務におきまして、令和 7 年度は 3 年に一度の「建築基準法第 12 条第 2 項・第 4 項に基づく定期点検」の費用を一括計上いたしております。

保全業者からの値上要請に柔軟に対応し、協力を得られる関係作りを行うとともに、業務効率化や各種業務の見直しなどにより、経費を有効に使うよう心掛けてまいります。

【修繕費】

令和 7 年度から 5 年間の修繕費の予算内訳は下図の通りとなっております。

	その他工事						小計	空家修繕	緊急修繕	修繕料予算
	水道メーター更新 @35千円		住宅用火報器更新 @3千円		消火器更新	その他樹木等				
	個数	工事代	個数	工事代						
R7	317	11,095	1,924	5,772	3,000	3,000	**22,867**	**144,500**	**60,993**	**228,360**
R8	458	16,030	1,679	5,037	3,000	3,000	**27,067**	**144,500**	**49,533**	**221,100**
R9	399	13,965	2,511	7,533	3,000	3,000	**27,498**	**144,500**	**52,534**	**224,532**
R10	605	21,175	2,840	8,520	3,000	3,000	**35,695**	**144,500**	**56,481**	**236,676**
R11	553	19,355	1,808	5,424	3,000	3,000	**30,779**	**144,500**	**53,345**	**228,624**

◇緊急修繕

緊急修繕の内容は、個別住戸の設備の老朽化対応、破損に対する修繕や設備更新漏水対応修繕などが多くを占めています。優先度、負担区分を明確にしたうえで適正に対応してまいります。

令和 7 年度は、これまでと同様、各種設備の定期点検時の指摘事項などを優先実施はもとより、できるだけ費用を圧縮して、空家修繕に注力できるよう努力して参ります。

◇空家修繕

本事業計画の２（６）ア及びイに基づき、1 戸でも多く空家修繕を行い、入居が可能な状態にできるように努力して参ります。令和 7 年度における修繕目標戸数を 170 戸以上とします。また、入居推進住戸においては、退去修繕時に優先的に浴室給湯設備を設置するよう、貴市とお打ち合わせしながら進めてまいります。

なお修繕を実施する優先度合につきましては、入居推進の度合により、貴市との協議で下表のとおり原則基準を定め、全体の修繕費予算とのバランスを図りながら進めてまいります。

修繕優先ランク	選定基準	原則的な修繕内容
A	バリアフリー化されていて入居希望者が多い住宅	退去住宅は全て修繕実施 極端に高額な修繕費を要するものは協議
B	エレベーターが設置されている、又は比較的築浅であり、今後も長期的に維持管理する住宅	修繕費が戸当 120 万円以下の場合は修繕実施 それ以外は協議
C	築年数 40 年前後であり、高層階について入居希望者が少ない住宅	3 階以下は修繕費が戸当 120 万円以下は修繕実施 4 階以上は同 60 万円以下は修繕実施 それ以外は要協議
D	次期建替等予定の住宅	3 階以下は修繕費が戸当 90 万円以下は修繕実施 それ以外は要協議
E	建替予定住宅（募集停止が近い）	3 階以下は修繕費が戸当 30 万円以下は修繕実施 それ以外は要協議
F	募集停止住宅	修繕は実施しない

◇一般工事

令和 7 年度の一般工事は、消火器更新が 16 住宅 111 個、同機能点検 17 住宅 121 個、水道メーター更新が 5 住宅 317 のほか、住宅用火災警報器更新を 4 住宅 1,924 個予定いたしております。

4　その他

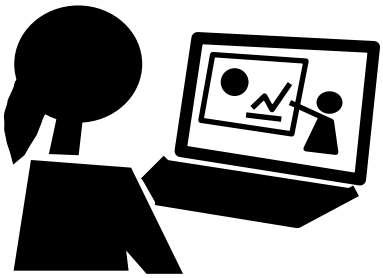
（1）研修実施による社員能力向上

【令和 7 年度研修スケジュール】

研修名	内　容	方法	実施時期
JPAC 通信教育	R7 個人情報保護教育（管理ｾﾝﾀｰ）	通信教育	R7.4～R8.3 月
情報ｾｷｭﾘﾃｨ研修	春期全社員教育（Sala ｸﾞﾙｰﾌﾟ）	e-ﾗｰﾆﾝｸﾞ方式	R7.5 月
労務管理研修	ビジネスコーチング研修	外部講師	R7.6 月
ﾋﾞｼﾞﾈｽﾏﾅｰ研修	ｸﾚｰﾑ電話対応（Sala ｸﾞﾙｰﾌﾟ）	外部講師	R7.8 月
ｺﾝﾌﾟﾗｲｱﾝｽ研修	夏季全社員教育（Sala ｸﾞﾙｰﾌﾟ）	e-ﾗｰﾆﾝｸﾞ方式	R7.8 月
ﾋﾞｼﾞﾈｽﾏﾅｰ研修	訪問･来客対応（Sala ｸﾞﾙｰﾌﾟ）	外部講師	R7.8 月
情報ｾｷｭﾘﾃｨ研修	秋期全社員教育（Sala ｸﾞﾙｰﾌﾟ）	e-ﾗｰﾆﾝｸﾞ方式	R7.11 月
ｺﾝﾌﾟﾗｲｱﾝｽ研修	冬季全社員教育（Sala ｸﾞﾙｰﾌﾟ）	e-ﾗｰﾆﾝｸﾞ方式	R8.1 月

※これ以外にも適当と思われる研修について、随時参加を実施いたしております。

※市主催の各種研修にも積極的に参加いたします。



（２）年間スケジュール表

令和７年度の年間スケジュール概要を以下の表にまとめました。なお日常の通常業務は除きました。

（単位：月）

【事務系業務】	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
定期募集（公開抽選）				■		■				■		■
定期募集（困窮度判定）		■						■				
随時募集	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
収入申告				■	■	■	■	■	■			
一括減免申請受付											■	
アンケート送付及び回収集計・分析・協議				■	■	■	■	■	■	■	■	
住宅通信			■						■			
ホームページ整備（間取り・情報量増）	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
声掛け運動・もしもし電話	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
絵手紙教室							■	■				
防災情報の掲示	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
防災担当者配置	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
【維持保全系】（毎月実施のものを除く）	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
受水･高架槽清掃点検、受水槽法定点検				■	■	■						
簡易専用水道検査							■					
水道メーター更新			■	■								
電気設備･避雷針点検				■								
テレビ共聴アンテナ点検								■				
消防設備点検						■						■
消火器更新						■	■					
住宅用火災警報器更新					┅	┅	■	■	■			
緊急通報設備点検								■				
児童遊具設備点検									■			

以上