

令和4年度 指定管理者制度導入施設の管理運営状況について

住宅課

1 施設の概要等

施設名	県営城東住宅外 15 住宅 (16 住宅 2,182 戸)		
所在地	福山市本町外		
設置目的	県民が健康で文化的な生活を営むことができるように、住宅に困窮する低額所得者等(低所得者、高齢者、障害者等)を対象とした住宅を整備し、低廉な家賃(支払可能)で提供して居住の安定を確保することにより、県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。		
施設・設備	16 住宅 2,182 戸		
指定管理者	4 期目	R2.4.1~R7.3.31	(株) 東急コミュニティー
	3 期目	H27.4.1~R2.3.31	堀田・誠和共同企業体
	2 期目	H22.4.1~H27.3.31	堀田・誠和共同企業体
	1 期目	H19.4.1~H22.3.31	山陽土建工業(株)・山崎建設(株) 共同企業体

2 施設利用状況

利用状況	年度	管理戸数	政策空家数	入居戸数	増減	政策空家除入居率
	4 期	R4	2,182 戸	381 戸	1,246 戸	△83 戸
R3		2,189 戸	679 戸	1,329 戸	△48 戸	88.0%
R2		2,189 戸	685 戸	1,377 戸	△197 戸	91.6%
3 期平均 H27~R1		2,207 戸	476 戸	1,574 戸	△288 戸	90.9%
2 期平均 H22~H26		2,212 戸	99 戸	1,862 戸	△116 戸	88.1%
1 期平均 H19~H21		2,217 戸	23 戸	1,978 戸	△57 戸	90.2%
H18 (導入前)		2,233 戸	36 戸	2,035 戸	— 戸	92.6%
増減理由	入居戸数の減は、建替等の事業を推進するため入居募集の停止、高層階への入居希望者の減少、利便性が低い等の理由によるものである。					

3 利用者ニーズの把握と対応

調査実施内容	【実施方法】	【対象・人数】
	修理要望・苦情・相談等を、電話により 24 時間体制で受け付けているほか、平日の日中は事務所等での面談対応も行っている。	管理している県営住宅の住民・入居応募者
	【主な意見】	【その対応状況】
	水道等各種設備の修理要望 住民同士のトラブル	修理内容の状況に応じて対応を実施。 基本的には住民間・自治会で対応すべき旨を伝えたいうえで、可能な対応を実施。

4 県の業務点検等の状況

項目	実績	備考
報告書	年度	○ 事業報告書
	月報	○ 月次業務報告書
	日報 (必要随時)	○ 随時
管理運営会議 (県営住宅使用料等滞納整理対策協議会、県営住宅管理担当者会議)	【特記事項等】 ①快適な住居環境の維持及び向上、②管理業務の効率化、③入居者ニーズの把握、④長寿命化などに努め、概ね計画どおりの実績を上げた。	【指定管理者の意見】 県営住宅入居者の良好なコミュニティ形成のバックアップ及び、入居希望者へのより豊かかつ的確な住宅情報の提供を目指し、順調な管理を行っている。 【県の対応】 設置目的を達するよう指定管理者を指導している。
現地調査 (8月に実施)		
現地実地調査 (随時)		

5 県委託料の状況

(単位：千円)

県委託料 (決算額)	年度		金額	対前年度増減	料金 収入 (決算額)	年度		金額	対前年度増減	
	4期	R4		195,156		△9,784	該当なし			
R3			204,940	34,110						
R2			170,830	6,549						
3期平均 H27～R1			164,281	2,088						
2期平均 H22～H26			162,193	△2,523						
1期平均 H19～H21			164,716	—						

6 管理経費の状況

(単位：千円)

項目		R4 決算額	R3 決算額	前年度差	主な増減理由等
収入	県委託料	195,156	204,940	△9,784	空家修繕費の減
	料金収入	0	0	0	
	その他収入	0	0	0	
	計(A)	195,156	204,940	△9,784	
支出	人件費	34,164	34,164	0	
	光熱水費	0	0	0	
	設備等保守点検費	16,314	16,442	△128	定期点検費等の減
	清掃・警備費等	5,596	5,657	△61	駐車場管理委託費等の減
	施設維持修繕費	113,321	122,265	△8,944	空家修繕費の減
	事務局費	20,892	21,500	△608	事務費の減
	その他	0	0	0	
	計(B)	190,287	200,028	△9,741	
収支①(A-B)		4,869	4,912	△43	
自主事業 (※)	収入(C)	0	0	0	
	支出(D)	0	0	0	
	収支②(C-D)		0	0	
合計収支(①+②)		4,869	4,912	△43	

※ 自主事業：指定管理者が自らの責任で、更なる施設サービスの向上のために提案・実施する事業

7 管理運営状況

項目		指定管理者 (事業計画、主な取組、新たな取組など)	県の評価
施設の 効用発揮	○施設の設置目的に沿った業務実績	県営住宅の設置目的、特徴を理解し公正・公平な住宅管理を実施した。 入居者にとって快適な管理を遂行するため、各種研修により、適切な人材の育成を行っている。	事業計画に基づき、施設の維持管理を行い、入居者対応や各種手続き等を適切に行っている。 多様な入居者に対して、それぞれの要望にあった適切な対応により、サービス向上を図っている。 修繕については、共通修繕、一般修繕を適切に行い、入居者の住環境の維持・改善を図っている。
	○業務の実施による、県民サービスの向上	県営住宅をホームページでPRし、申込資格や収入基準等の情報を提供している。また各種申請書類をダウンロード可能としサービス向上を図っている。	
	○業務の実施による、施設の利用促進	各団地の住宅管理者及び、自治会長名簿を整備し、平素からコミュニケーションを図り、円滑な業務実施ができるように配慮している。	
	○施設の維持管理	施設の老朽化などに伴う修繕・点検業務においては、計画的に、あるいは入居者からの連絡等により、適切に実施した。	
管理の 人的物的 基礎	○組織体制の見直し	業務の受付体制においては、警備保障会社のサービスを利用し、時間外においても電話転送機能により、担当者に対応できる体制をとっている。 また、緊急時においても24時間対応できるように緊急連絡一覧表・緊急連絡網を整備し、対応できる体制をとっている。 一定金額以上の修繕について、複数見積を実施し、単価の抑制を図り、経費の削減に取り組んでいる。また、空家修繕においては、地域や時期を調整し、一括発注することにより、工期や経費の減少を図っている。	指定管理業務について、委託料の範囲内で適正に実施している。施設の保守・維持管理には民間のノウハウを活用して実施している。また、創意工夫することにより、サービス水準を維持しつつ、経費の縮減に取り組んでいる。 執行体制については、事業計画に基づき、適切な体制となっている。また、時間外における火災等の緊急時の場合でも、24時間体制の電話受付など、迅速な対応ができる体制となっている。
	○効率的な業務運営		
	○収支の適正		
総括		快適な居住環境の維持及び向上を図るために、自治会総会や巡回点検時などあらゆる機会を利用し、入居者との情報交換に努めている。 また、入居応募者への対応も公営住宅制度を厳守し、的確かつ迅速に処理している。	施設の維持管理業務のため、定期的な巡視点検、保守点検を実施するとともに、これらの点検等を通じて施設の状況把握に努めている。また、緊急時の対応等についても、必要性等を考慮しつつ、着実に実施している。

8 今後の方向性（課題と対応）

項目	指定管理者	県
短期的な対応 (令和5年度)	適切な県営住宅の管理運営を行う。	○適切な管理運営が行われるよう引き続き指導を行っていく。 ○建替え事業に伴う移転等を適切に実施する。
中期的な対応	施設の老朽化に伴い、計画的な修繕が必要となっており、県と連携して実施する。	少子高齢化や人口減少等、社会経済情勢の変化を踏まえ、計画的な維持管理等を図り、適正な供給水準を確保する。