平成 25 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	県営東町住宅外 8 住宅（9 住宅 786 戸）		
所　在　地	三原市東町外		
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	9 住宅 786 戸		
指定管理者	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	堀田・誠和共同企業体

2　施設利用状況

	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
利用状況	2 期	26	― 戸	― 戸	― 戸	― 戸	― %
		25	786 戸	86 戸	686 戸	△12 戸	98.0%
		24	786 戸	0 戸	698 戸	△25 戸	88.8%
		23	786 戸	0 戸	723 戸	△16 戸	92.0%
		22	786 戸	0 戸	739 戸	△6 戸	94.0%
	1 期平均	19～21	786 戸	0 戸	745 戸	△4 戸	94.8%
	18（導入前）		786 戸	0 戸	749 戸	― 戸	95.3%
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を停止したこと，及び高齢化の進展による高層階への入居希望者の減少等によるものである。						

3　利用者ニーズの把握と対応

	実施方法	対象･人数
調査実施内容	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	修理内容の状況に応じて対応を実施。
	○住民同士のトラブル	基本的には住民間・自治会で対応すべき旨を伝えたうえで，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（収納対策協議会，収入認定担当者会議）（５月に県庁にて実施）		【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，概ね計画通りの実績を上げた。 【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富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】 ・　管理運営会議や事務所調査の機会を通じて，引き続き指定管理者のスキルアップに努める。	
事務所調査（７月，12 月に実施）			
現地実地調査（随時）			
計画修繕のヒアリング（３月）			

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(前期)増減	料金収入（決算額）	年度	金額	対前年度(前期)増減
	2 期	25	54,000	△9,240		該当なし		
		24	63,240	9,240				
		23	54,000	△2,079				
		22	56,079	△9,847				
	1 期平均 19～21		65,926	—				

6　管理経費の状況

（単位：千円）

項　目			H25 決算額	H24 決算額	前年度差	○主な増減理由等
委託事業	収入	県委託料	54,000	63,240	△9,240	
		料金収入	—	—	—	
		その他収入	—	—	—	
		計(A)	54,000	63,240	△9,240	
	支出	人 件 費	12,000	12,000	0	
		光熱水費	—	—	—	※事務局費に含む
		設備等保守点検費	5,521	6,125	△604	
		清掃･警備費等	1,709	1,709	0	
		施設維持修繕費	31,186	39,889	△8,703	○緊急修繕の減
		事務局費	3,584	3,517	67	
		その他	0	0	0	
		計(B)	54,000	63,240	△9,240	
	収支①(A-B)		0	0	0	
自主事業(※)	収　入(C)		—	—	—	
	支　出(D)		—	—	—	
	収支②(C-D)		—	—	—	
合計収支(①+②)			0	0	0	

※　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 ○業務の実施による，県民サービスの向上 ○業務の実施による，施設の利用促進 ○施設の維持管理	○　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。 ○　県営住宅の存在をホームページで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。 ○　入居者に対しては，自治会に積極的に参加するように呼びかけている。自治会組織の強化育成や，自治会との協力体制の構築に努め，住居環境の更なる充実に取組んでいる。 ○　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。	○　事業計画に基づき，施設の維持管理を行い，入居者対応や各種承認手続き等を適切に行っている。 ○　空家が生じた場合，空家修繕を適切に行い，早期に募集している。これにより平成 25 年度の入居率は前年度を上回っている。 ○　修繕については，平成 25 年度は緊急対応の修繕がなかったため，全体では減少している。
管理の人的物的基礎	○組織体制の見直し ○効率的な業務運営 ○収支の適正	○　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，担当者が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は，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・維持管理を民間のノウハウを活用して適切に実施している。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，経費の縮減に取組んでいる。 ○　執行体制については，事業計画に基基づき，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。
総　括		○　快適な居住環境の維持及び向上を図るために，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 （平成 26 年度）	○　適切な県営住宅の管理運営を引き続き行っていく。	○　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。
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，計画的な維持保全等を図り，適正な供給水準を確保する。