

平成 28 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	県営二河住宅外 12 住宅 (13 住宅 1,052 戸)		
所在地	呉市西中央四丁目外		
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	13 住宅 1,052 戸		
指定管理者	3 期目	H27. 4. 1~H32. 3. 31	ビルックス (株)
	2 期目	H22. 4. 1~H27. 3. 31	ビルックス (株)
	1 期目	H19. 4. 1~H22. 3. 31	ビルックス (株)

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
	3 期	28	1,052 戸	150 戸	826 戸	23 戸	91.6%
27		1,032 戸	117 戸	803 戸	△105 戸	87.8%	
2 期平均 22~26		1,064 戸	106 戸	908 戸	△48 戸	94.8%	
1 期平均 19~21		1,103 戸	99 戸	956 戸	0 戸	95.2%	
18 (導入前)		1,077 戸	95 戸	956 戸	— 戸	97.4%	
増減理由	管理戸数及び入居戸数の増は、登町住宅の一部建替完了によるものである。						

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、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、概ね計画どおりの実績を上げた。 【指定管理者の意見】 総合ビル管理業, マンション管理業, 建設業のノウハウを活かした快適な生活空間作りに努力してきたことにより、概ね順調に推移している。		
事務所調査 (7月, 12月に実施)	【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
	3期	28	76,704	5,543		該当なし		
	27	71,161	3,839					
2期平均 22~26		67,322	885					
1期平均 19~21		66,437	—					

6 管理経費の状況

(単位：千円)

項目		H28 決算額	H27 決算額	前年度差	主な増減理由等	
委託事業	収入	県委託料	76,704	71,161	5,543	施設維持修繕費の増
		料金収入	—	—	—	
		その他収入	—	—	—	
		計(A)	76,704	71,161	5,543	
	支出	人件費	16,331	17,000	△669	労働保険費の減
		光熱水費	—	—	—	※事務局費に含む
		設備等保守点検費	8,805	9,360	△555	建築物定期点検費の減
		清掃・警備費等	1,984	2,187	△203	駐車場管理委託費の減
		施設維持修繕費	48,506	38,365	10,141	空家修繕の増
		事務局費	1,078	4,249	△3,171	空家修繕増に伴い、車輛関係費・会議費の減
		その他	0	0	0	
		計(B)	76,704	71,161	5,543	
	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	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○関係法令の遵守, 県有財産の長寿命化等を管理運営にかかわる基本方針とし, 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, 教育研修等を行い, 適切な人材の育成を行っている。 ○業務遂行によって得られた事例を社内に蓄積し, サービス向上に努めている。 ○自治会等と連携し, 円滑なコミュニケーションを図りながら, 快適で安全に生活してもらえよう働きかけている。また, 地震等の災害時において, 自治会等の共同防衛機能が発揮できるよう, 防災訓練などを行っている。 ○施設の老朽化などに伴う修繕・点検業務を計画的に実施している。緊急修繕についても迅速に対応している。 	<ul style="list-style-type: none"> ○入居者対応等については県と情報の共有化に努めるとともに課題の解決に取り組んだ。 ○空家修繕を適切に行い, 早期に募集できる状態にすることにより, 入居率の安定を図っており, 平成28年度の入居率は昨年より若干増加している。 ○修繕については, 共通修繕, 一般修繕及び空家修繕を適切に行い, 入居者の住環境の維持・改善を図っている。
管理の人的基礎	<ul style="list-style-type: none"> ○組織体制の見直し ○効率的な業務運営 ○収支の適正 	<ul style="list-style-type: none"> ○民間の建物管理で培ったさまざまなノウハウを最大限に活用し, 質の高い管理を実施した。 ○業務時間外の受付においては, 転送システムにより, 各担当者に入居者からの問い合わせ等が伝わる体制をとっている。 ○緊急時においても緊急用携帯を持ち回りで所持し, 24時間対応できる体制をとっている。 ○建物の予防・保全を重視し, 建物点検・巡視等に重点を置き, 住宅の長寿命化を図った。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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。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。
総括		<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○維持管理業務の総合的な把握に努め, 経費削減に考慮しつつ, 定期的な巡視点検, 保守点検及び異常時の対応等を経費削減に考慮しつつ, 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29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。