

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	県営丸子山住宅外7住宅（8住宅523戸）		
所在地	竹原市竹原町外		
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	8住宅523戸		
指定管理者	3期目	H27.4.1～H32.3.31	(株) くれせん
	2期目	H22.4.1～H27.3.31	(株) くれせん
	1期目	H19.4.1～H22.3.31	(株) くれせん

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	523戸	0戸	459戸	△22戸	87.8%
27		523戸	0戸	481戸	△18戸	92.0%	
2期平均 22～26		523戸	0戸	499戸	△7戸	95.5%	
1期平均 19～21		523戸	0戸	506戸	△7戸	96.7%	
18(算入前)		523戸	0戸	513戸	－戸	98.1%	
増減理由	入居戸数の減は、施設の老朽化や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

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】 県営住宅入居者及び県民のニーズへの明確かつ迅速な対処を通じた, 常に高いサービスの提供を心がけ, 概ね順調に推移している。 【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。	
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
	3期	28	41,556	1,151		該当なし		
27		40,405	1,361					
2期平均 22～26		39,044	2,906					
1期平均 19～21		36,138	—					

## 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	41,556	40,405	1,151	施設維持修繕費の増
		料金収入	—	—	—	
		その他収入	—	—	—	
		計(A)	41,556	40,405	1,151	
	支出	人件費	11,530	11,530	0	
		光熱水費	—	—	—	※事務局費に含む
		設備等保守点検費	8,370	8,370	0	
		清掃・警備費等	1,313	1,313	0	
		施設維持修繕費	15,660	14,509	1,151	緊急修繕の増
		事務局費	4,683	4,683	0	
その他		0	0	0		
計(B)	41,556	40,405	1,151			
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"> <li>○施設の設置目的に沿った業務実績</li> <li>○業務の実施による, 県民サービスの向上</li> <li>○業務の実施による, 施設の利用促進</li> <li>○施設の維持管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公営住宅の果たすべき役割を認識し, 入居者サービスの向上が図れるよう, 安全で公正な管理運営を行った。</li> <li>○入居者にとって快適な管理を遂行するため, 各種研修に参加し, 適切な人材の育成を行っている。このことが県民へのサービス向上につながった。</li> <li>○相談・要望・苦情等に真摯・親身に対応している。時間がかかる案件については入居者に中間報告を行っている。</li> <li>○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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業計画に基づき, 適切な住宅管理がなされている。</li> <li>○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いるが, 平成28年度の入居率は昨年より若干減少している。</li> <li>○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。</li> </ul>
管理の人的基礎	<ul style="list-style-type: none"> <li>○組織体制の見直し</li> <li>○効率的な業務運営</li> <li>○収支の適正</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○業務の受付体制については, 電話転送機能により, 業務時間外においても, 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時間対応できる体制をとっている。</li> <li>○住宅修繕について, 金額が大きいものについては, 相見積を実施し, 単価の抑制を図り, 経費の削減に取り組んでいる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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, 経費の削減に取り組んでいる。</li> </ul>
総括		<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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着実に実施している。</li> </ul>

## 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。