

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	県営城東住宅外 16 住宅 (17 住宅 2, 212 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	17 住宅 2, 212 戸		
指定管理者	3 期目	H27. 4. 1~H32. 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
	3 期	28	2, 212 戸	411 戸	1, 662 戸	△41 戸	92. 3%
27		2, 212 戸	380 戸	1, 703 戸	△159 戸	93. 0%	
2 期平均		22~26	2, 212 戸	99 戸	1, 862 戸	△116 戸	88. 1%
1 期平均		19~21	2, 217 戸	23 戸	1, 978 戸	△57 戸	90. 2%
18 (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、高齢化の進展による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、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。		
事務所調査 (8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)			

## 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	172,300	10,613		該当なし		
	27	161,687	△506					
2期平均	22~26	162,193	△2,523					
1期平均	19~21	164,716	—					

## 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	172,300	161,687	10,613	施設維持修繕費の増
		料金収入	—	—	—	
		その他収入	—	—	—	
		計(A)	172,300	161,687	10,613	
	支出	人件費	24,000	24,000	0	
		光熱水費	—	—	—	※事務局費に含む
		設備等保守点検費	13,525	13,536	△11	
		清掃・警備費等	5,717	5,717	0	
		施設維持修繕費	122,207	111,370	10,837	計画修繕の増
		事務局費	6,851	7,064	△213	車輛費の減
		その他	0	0	0	
		計(B)	172,300	161,687	10,613	
	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>○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。</li> <li>○入居者にとって快適な管理を遂行するため, 各種研修により, 適切な人材の育成を行っている。</li> <li>○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。</li> <li>○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尽力し, 住居環境の更なる充実に努めている。</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, 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。</li> <li>○第2期からの業務開始で7年を経過し, 各職員の業務の理解も深まり, 入居者のサービス向上につながっている。</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>○H28.4.14に発生した熊本地震の緊急対応や被災者への避難用住宅の受入等, 迅速かつ適切に対応した。</li> </ul>
管理の人的物的基礎	<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。</li> <li>○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。</li> <li>○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, 一括発注をすることにより, 工期や経費の減少を図っている。</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。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。</li> <li>○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。</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>○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。</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。