

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	県営第二上安住宅(P F I 事業対象団地)		
所在地	広島市安佐南区上安二丁目		
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	110 戸		
指定管理者	3 期目	H26. 4. 1~H31. 3. 31	合同産業(株)
	2 期目	H21. 4. 1~H26. 3. 31	合同産業(株)
	1 期目	H17. 10. 6~H21. 3. 31	合同産業(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	110 戸	0 戸	110 戸	3 戸	100.0%
27		110 戸	0 戸	107 戸	2 戸	97.3%	
26		110 戸	0 戸	105 戸	△3 戸	95.5%	
2 期平均		21~25	110 戸	1 戸	108 戸	— 戸	99.1%
1 期平均		17~20	110 戸	0 戸	109 戸	— 戸	99.1%
増減理由	施設が比較的新しく、入居率は 100%となった。						

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】 業務開始から 11 年を経過し、各自治会との関係もスムーズとなり、各職員も業務に習熟してきた等、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)			

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	9,068	0	該当なし			
		27	9,068	0				
		26	9,068	278				
	2期平均 21~25		8,790	1,951				
	1期平均 17~20		6,839	—				

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
収入	県委託料	9,068	9,068	0	
	料金収入	—	—	—	
	その他収入	—	—	—	
	計(A)	9,068	9,068	0	
支出	人件費	2,427	2,185	242	人件費の増
	光熱水費	—	—	—	※事務局費に含む
	設備等保守点検費	3,183	3,183	0	
	清掃・警備費等	1,100	1,100	0	
	施設維持修繕費	1,741	2,176	△435	一般修繕の減
	事務局費	617	424	193	事務用品費の増
	その他	0	0	0	
	計(B)	9,068	9,068	0	
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>○法令等に従った適正管理, 公平で迅速な管理運営を基本理念とし, 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>○快適な居住環境の維持向上のため, 自治会加入と積極的な参加を促し, 協力しながら自治組織を育成していくよう努めた。</li> <li>○施設の点検業務においては, 計画的に実施した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施設が新しいため, 平成28年度の入居率は100%となった。</li> <li>○入居者にはきめ細かい対応ができ, サービス向上につながっている。</li> <li>○施設が新しいこともあり, 入居希望者が多い。空家が生じた場合は, 速やかに対応することで, 入居率の安定を図っている。</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>○業務の組織体制は, 「業務4グループ」と「緊急センターS Q24」により構成されている。</li> <li>○業務時間外や緊急時には, 緊急センターS Q24が24時間対応を行っている。</li> <li>○業務総括責任者を選任し, 業務を総合的に把握させることにより, 効率的な維持修繕業務の執行を図っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施設の管理運営について業務を指定管理料の範囲内で適切に実施している。民間施設の管理で培われた経験等により, 効率的に業務を運営している。</li> <li>○緊急時や時間外の対応についてはシステムを構築することで, 迅速な対応ができるようになっている。</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, 維持管理に係る組織体制を整備し, 迅速で的確な緊急時の対応, 効率的な維持修繕業務の執行及び自治会活動の活発化などに努めている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○民間施設の維持管理についての豊富な経験を生かし, 経費削減に考慮しつつ, 業務を適切に実施している。</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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施設が新しく, また1団地のみでの管理であり, 特に問題はない。</li> <li>○適切な県営住宅の管理運営を引き続き行っていく。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○広島市との入居募集情報の共有, 募集案内書等の相互配布, 広報の共同実施等をさらに推進し, 行政サービスの向上を図る。</li> </ul>
中期的な対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>○現在は施設が新しいため, 一般修繕と空家修繕だけであり修繕費が少ないが, 指定管理第3期目は, 施設の計画的な修繕が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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, 施設の長寿命化を確保する。</li> <li>○広島市との一層の連携に向けて, 入居募集業務の一元化のため, 必要となる対応について具体的に検討を進めていく。</li> </ul>