

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	県営平成ケ浜住宅（PFI 事業対象団地）		
所在地	安芸郡坂町平成ケ浜		
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	60 戸		
指定管理者	3 期目	H26. 4. 1～H31. 3. 31	フジタビルメンテナンス（株）
	2 期目	H21. 4. 1～H26. 3. 31	フジタビルメンテナンス（株）
	1 期目	H18. 4. 1～H21. 3. 31	フジタビルメンテナンス（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
	利用状況	3 期	28	60 戸	4 戸	53 戸	△5 戸
27			60 戸	0 戸	58 戸	2 戸	96.7%
26			60 戸	0 戸	56 戸	△2 戸	93.3%
2 期平均		21～25	60 戸	0 戸	58 戸	— 戸	97.3%
1 期平均		18～20	60 戸	0 戸	58 戸	— 戸	96.7%
増減理由	入居戸数の減は、建替等の事業を推進するための入居募集の停止によるものである。						

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、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 10 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。	
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）		

5 県委託料の状況

(単位：千円)

県委託料 (決算額)	年度		金額	前年度(前期)増減	料金 収入 (決算額)	年度		金額	前年度(前期)増減
	3期	28	5,128	0		該当なし			
27		5,128	0						
26		5,128	485						
2期平均 21~25		4,643	506						
1期平均 18~20		4,137	—						

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	5,128	5,128	0	
		料金収入	—	—	—	
		その他収入	—	—	—	
		計(A)	5,128	5,128	0	
	支出	人件費	1,296	1,296	0	
		光熱水費	—	—	—	※事務局費に含む
		設備等保守点検費	2,808	2,808	0	
		清掃・警備費等	0	0	0	
		施設維持修繕費	902	882	20	
		事務局費	122	142	△20	
その他		0	0	0		
計(B)	5,128	5,128	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"> ○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"> ○県営住宅の設置目的, 特徴を理解し, 「より安全で安心な子育て住まい」を目標とし, 住宅管理を実施した。 ○各種研修においては, 入居者にとって快適な管理を遂行するため, 適切な人材の育成を行っている。 ○入居者からの疑問・苦情等は内容, 経過, 処理等を記録し, データ化することによって, 事後の対策等を図っている。 ○巡回点検時, 連絡会等の機会を利用して情報交換に努め, 良好で魅力的なコミュニティとなるように自治組織の育成を図っている。 ○施設の点検業務においては, 計画的に適切に実施した。 ○収納率の向上に貢献し, 安全な現金管理を行っている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○施設の維持点検, 入居者対応, 各種承認等の業務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が, 平成 28 年度の入居率は, 建替等の事業を推進するための入居募集の停止により, 昨年より若干減少している。 ○戸数が少ないことから, 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。
	<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"> ○緊急時には, 電話回線利用の 24 時間遠隔監視を行い, また技術スタッフが緊急出動できる体制をとっている。 ○定期的な点検等を確実に実施することにより, 不具合箇所の早期発見に努め, 住宅の長寿命化とライフサイクルコストの低減を図っている。 	<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。
総括		<ul style="list-style-type: none"> ○より安全で安心な子育て住まいづくりを目指して, 緊急時の体制整備, 入居者のニーズ把握及び入居者との情報交換に努めている。 ○また, これまでの経験を生かし, より適切な県営住宅の管理や入居応募者への対応に努めている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○維持修繕業務や入居者対応など経費削減に考慮しつつ, 適切に行っている。

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)	<ul style="list-style-type: none"> ○施設が新しく, また 1 団地のみの管理であり, 特に問題はない。 ○適切な県営住宅の管理運営を引き続き行っていく。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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。