

令和6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10住宅（11住宅964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	11住宅964戸		
指定管理者	4期目	R2.4.1～R7.3.31	ビルックス（株）
	3期目	H27.4.1～R2.3.31	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
	4期	R6	964戸	234戸	666戸	△35戸	91.2%
		R5	964戸	170戸	701戸	△14戸	88.3%
		R4	964戸	152戸	715戸	△31戸	88.1%
		R3	964戸	137戸	746戸	△15戸	90.2%
		R2	964戸	120戸	761戸	△32戸	90.2%
	3期平均 H27～R1		1,029戸	140戸	793戸	△115戸	89.2%
	2期平均 H22～H26		1,064戸	106戸	908戸	△48戸	94.8%
	1期平均 H19～H21		1,103戸	99戸	956戸	0戸	95.2%
	H18（導入前）		1,077戸	95戸	956戸	—戸	97.4%
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	修理内容の状況に応じて対応を実施。
	住民同士のトラブル	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（県営住宅使用料等滞納整理対策協議会、県営住宅管理担当者会議）	【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。 【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。		
現地調査（R6.12月に実施）			
現地実地調査（随時）			

5 県委託料の状況

(単位：千円)

	年度		金額	対前年度増減		年度	金額	対前年度増減
県委託料 (決算額)	4期	R6	78,806	△5,743	料金 収入 (決算額)	該当なし		
		R5	84,549	393				
		R4	84,156	374				
		R3	83,782	5,654				
		R2	78,128	443				
	3期平均 H27～R1		77,685	10,363				
	2期平均 H22～H26		67,322	885				
	1期平均 H19～H21		66,437	—				

6 管理経費の状況

(単位：千円)

項 目			R6 決算額	R5 決算額	前年度差	主な増減理由等
委託事業	収 入	県委託料	78,806	84,549	△5,743	空家修繕費の減
		料金収入	0	0	0	
		その他収入	0	0	0	
		計(A)	78,806	84,549	△5,743	
	支 出	人 件 費	17,350	17,350	0	
		光熱水費	0	0	0	
		設備等保守点検費	10,236	10,045	191	建築物定期点検費の増
		清掃・警備費等	2,083	2,083	0	
		施設維持修繕費	42,591	51,130	△8,539	空家修繕費の減
		事務局費	6,546	3,941	2,605	通信費の増
		その他	0	0	0	
		計(B)	78,806	84,549	△5,743	
		収支①(A-B)	0	0	0	
自主事業 (※)	収 入(C)		0	0	0	
	支 出(D)		0	0	0	
	収支②(C-D)		0	0	0	
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	○施設の設置目的に沿った業務実績	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、入居者数の向上を図っている。 修繕については、計画修繕、一般修繕を適切に行い、入居者の住環境の維持・改善を図っている。
	○業務の実施による、県民サービスの向上	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。	
	○業務の実施による、施設の利用促進	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。	
	○施設の維持管理	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。	
管理の 人的物的 基礎	○組織体制の見直し	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。	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。
	○効率的な業務運営	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。	
	○収支の適正	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。	
総 括		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。	総合的な施設状況の把握に努め、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。
		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。	

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 (令和7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。 ○入居率の低い住宅について、入居ニーズに沿った募集方法を検討する。
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、計画的な維持管理等を図り、適正な供給水準を確保する。