

令和元年度 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 15 住宅 (16 住宅 2,189 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	16 住宅 2,189 戸		
指定管理者	3 期目	H27. 4. 1~R2. 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	R1	2,189 戸	570 戸	1,439 戸	△67 戸
H30		2,212 戸	536 戸	1,506 戸	△55 戸	89.9%
H29		2,212 戸	481 戸	1,561 戸	△101 戸	90.2%
H28		2,212 戸	411 戸	1,662 戸	△41 戸	92.3%
H27		2,212 戸	380 戸	1,703 戸	△159 戸	93.0%
2 期平均 H22~H26		2,212 戸	99 戸	1,862 戸	△116 戸	88.1%
1 期平均 H19~H21		2,217 戸	23 戸	1,978 戸	△57 戸	90.2%
H18 (導入前)		2,233 戸	36 戸	2,035 戸	一戸	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。管理戸数の減は北美台住宅の用途廃止によるもの。					

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たくて、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)	<b>【特記事項等】</b> 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。 <b>【指定管理者の意見】</b> 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。 <b>【県の対応】</b> 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 (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	対前年度増減	料金 収入 (決算額)	年度		金額	対前年度増減
	3期	R1		164,417		2,917	該当なし		
H30			161,500	0					
H29			161,500	△10,800					
H28			172,300	10,613					
H27			161,687	△506					
2期平均H22～H26		162,193	△2,523						
1期平均H19～H21		164,716	—						

6 管理経費の状況

(単位：千円)

項目		R1 決算額	H30 決算額	前年度差	主な増減理由等	
委託事業	収入	県委託料	164,417	161,500	2,917	緊急修繕費の増, 消費税の増
		料金収入	0	0	0	
		その他収入	0	0	0	
		計(A)	164,417	161,500	2,917	
	支出	人件費	23,751	24,000	△249	職員給与費, 法定福利費等の減
		光熱水費	0	0	0	
		設備等保守点検費	13,787	13,522	265	点検等委託費の増
		清掃・警備費等	5,659	5,659	0	
		施設維持修繕費	114,465	111,696	2,769	計画修繕費, 緊急修繕費の増
		事務局費	6,755	6,584	171	事務費の増
その他		0	0	0		
計(B)	164,417	161,461	2,956			
収支①(A-B)		0	39	△39		
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	39	△39		

※ 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	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。 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。	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。 第2期からの業務開始で8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。
	○業務の実施による, 県民サービスの向上	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。	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。
	○業務の実施による, 施設の利用促進	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。	駅家住宅において, 世帯向け規格の住宅を単身入居可能住宅として募集を追加するなど, 入居者のニーズに沿った募集方法を検討している。
	○施設の維持管理	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。	
管理の人的物的基礎	○組織体制の見直し	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, 担当者に対応できる体制をとっている。	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。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。
	○効率的な業務運営	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。	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。
	○収支の適正	一定金額以上の修繕について, 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。	
総括		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。 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。	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。

## 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2年度)	適切な県営住宅の管理運営を行う。	建替え事業に伴う移転等を適切に実施する。
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, 計画的な維持保全等を図り, 適正な供給水準を確保する。