

令和5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	県営成井住宅外7住宅（8住宅523戸）		
所在地	竹原市下野町外		
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	8住宅523戸		
指定管理者	4期目	R2.4.1～R7.3.31	(株)くれせん
	3期目	H27.4.1～R2.3.31	(株)くれせん
	2期目	H22.4.1～H27.3.31	(株)くれせん
	1期目	H19.4.1～H22.3.31	(株)くれせん

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	R5	523戸	0戸	406戸	9戸
R4		523戸	0戸	397戸	△4戸	75.9%
R3		523戸	0戸	401戸	△24戸	76.7%
R2		523戸	0戸	425戸	△27戸	81.3%
	3期平均 H27～R1	523戸	0戸	452戸	△47戸	86.4%
	2期平均 H22～H26	523戸	0戸	499戸	△7戸	95.5%
	1期平均 H19～H21	523戸	0戸	506戸	△7戸	96.7%
	H18（導入前）	523戸	0戸	513戸	－戸	98.1%
増減理由	入居戸数は例年並みである。					

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。	
現地調査（8月に実施）	【指定管理者の意見】 県営住宅入居者及び県民のニーズへの明確かつ迅速な対処を通じた、常に高いサービスの提供を心がけ、概ね順調に推移している。	
現地実地調査（随時）	【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。	

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
	4期	R5		44,347		△7,494	料金 収入 (決算額)	該当なし	
R4			51,841	8,544					
R3			43,297	△962					
R2			44,259	1,458					
3期平均 H27～R1			42,801	3,757					
2期平均 H22～H26			39,044	2,906					
1期平均 H19～H21			36,138	—					

6 管理経費の状況

(単位：千円)

項 目		R5 決算額	R4 決算額	前年度差	主な増減理由等	
委託事業	収 入	県委託料	44,347	51,841	△7,494	緊急修繕費の減
		料金収入	0	0	0	
		その他収入	0	0	0	
		計(A)	44,347	51,841	△7,494	
	支 出	人件費	14,325	14,595	△270	人件費の減
		光熱水費	0	0	0	
		設備等保守点検費	8,923	8,926	△3	浄化槽保守管理料の減
		清掃・警備費等	1,313	1,313	0	
		施設維持修繕費	17,332	24,582	△7,250	緊急修繕費の減
		事務局費	2,454	2,427	27	消耗品費の増
その他		0	0	0		
計(B)	44,347	51,843	△7,496			
	収支①(A-B)	0	△2	2		
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	△2	2		

※ 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	<p>公営住宅の果たすべき役割を認識し、入居者サービスの向上が図れるよう、安全で公正な管理運営を行った。</p> <p>入居者にとって快適な管理を遂行するため、各種研修に参加し、適切な人材の育成を行っている。このことが県民へのサービス向上につながった。</p> <p>相談・要望・苦情等に真摯・親身に対応している。時間がかかる案件については入居者に中間報告を行っている。</p> <p>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。</p>	<p>事業計画に基づき、適切な住宅管理がなされている。</p> <p>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、入居者数の安定を図っているが、前年より若干減少している。</p> <p>修繕については、共通修繕、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。</p> <p>入居率の低い住宅において、単身入居可能住宅を拡大し、入居率の向上に努めている。</p>
	○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		
管理の 人的物的 基礎	○組織体制の見直し	<p>業務の受付体制については、電話転送機能により、業務時間外においても、担当者が対応できる体制をとっている。また、緊急時においても24時間対応できる体制をとっている。</p> <p>住宅修繕について、金額が大きいものについては、相見積を実施し、単価の抑制を図り、経費の削減に取り組んでいる。</p>	<p>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、経費の削減に取り組んでいる。</p>
	○効率的な業務運営		
	○収支の適正		
総括		<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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着実に実施している。</p>

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6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、計画的な維持管理等を図り、適正な供給水準を確保する。