

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	4期目	H31.4.1～R8.3.31	フジタビルメンテナンス（株）
	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
	4期	R5	60戸	0戸	56戸	△1戸
R4		60戸	0戸	57戸	0戸	95.0%
R3		60戸	0戸	57戸	△2戸	95.0%
R2		60戸	0戸	59戸	2戸	98.3%
R1		60戸	0戸	57戸	1戸	95.0%
	3期平均 H26～H30	60戸	1戸	56戸	△2戸	94.9%
	2期平均 H21～H25	60戸	0戸	58戸	0戸	96.7%
	1期平均 H18～H20	60戸	0戸	58戸	—戸	96.7%
増減理由	施設が比較的新しく、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、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（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17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。
現地調査（8月に実施）	【指定管理者の意見】	
現地実地調査（随時）	【県の対応】	

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	R5	6,511		0	料金 収入 (決算額)	該当なし	
R4			6,511	△550					
R3			7,061	550					
R2			6,511	△424					
R1			6,935	1,807					
3期平均 H26～H30		5,128	485						
2期平均 H21～H25		4,643	506						
1期平均 H18～H20		4,137	—						

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	6,511	6,511	0	
		料金収入	0	0	0	
		その他収入	0	0	0	
		計(A)	6,511	6,511	0	
	支出	人件費	1,200	2,824	△1,624	人件費の減
		光熱水費	0	0	0	
		設備等保守点検費	3,056	3,056	0	
		清掃・警備費等	0	0	0	
		施設維持修繕費	1,744	1,651	93	計画修繕費の増
		事務局費	511	757	△246	事務費の減
その他		0	0	0		
計(B)	6,511	8,288	△1,777			
	収支①(A-B)	0	△1,777	1,777		
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	△1,777	1,777		

※ 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 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>施設の点検業務においては、計画的に適切に実施した。</p> <p>収納率の向上に貢献し、安全な現金管理を行っている。</p>	<p>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。</p> <p>施設が新しいため、入居戸数は例年並みである。</p> <p>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。</p>
管理の 人的物的 基礎	<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 	<p>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。</p> <p>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。</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、経費の縮減に取り組んでいる。</p>
総括		<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</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)	<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。 	<p>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。</p>
中期的な対応	<p>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4期目は、施設の計画的な修繕が必要となる。</p>	<p>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、施設の長寿命化を確保する。</p>