

指定管理者制度導入施設の管理運営実績について(令和4年度)

調査表

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 施設名   | 県営住宅(県北エリア、27団地)    |
| 指定管理者 | 延岡日向宅建協同組合          |
| 指定期間  | 平成31年4月1日～令和6年3月31日 |
| 県所管部課 | 県土整備部 建築住宅課         |

1 施設利用状況

| 指標           | R4   | R3  | R2  | 増減理由等 |
|--------------|--|-----|-----|-------|
| 入居募集戸数(単位:戸) | 96   | 98  | 101 |       |
| 応募者数(単位:人)   | 210  | 238 | 282 |       |
| 新規入居戸数(単位:戸) | 73   | 107 | 92  |       |
| 退去者戸数(単位:戸)  | 83   | 125 | 134 |       |
| コメント         | 新規入居戸数に比べて、退去者戸数の方が10戸多くなっている。入居募集戸数の更なる確保に向けて、退去修繕における維持保全料の効率的な執行が求められる。 |     |     |       |

2 施設収支状況

(単位:千円)

| 収入        | R4                              | R3     | R2     | 支出      | R4     | R3     | R2     |
|-----------|---------------------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|
| 指定管理料     | 62,613                          | 62,613 | 62,613 | グループ管理費 | 23,805 | 23,859 | 23,859 |
|           |                                 |        |        | 人件費     | 22,127 | 21,163 | 20,714 |
|           |                                 |        |        | 印刷、広告費等 | 1,363  | 1,483  | 1,433  |
|           |                                 |        |        | 駐車場管理費  | 3,325  | 3,322  | 3,313  |
|           |                                 |        |        | その他     | 9,549  | 9,824  | 10,370 |
| 合計(①)     | 62,613                          | 62,613 | 62,613 | 合計(②)   | 60,169 | 59,651 | 59,689 |
| 収支差額(①-②) | 2,444                           | 2,962  | 2,924  |         |        |        |        |
| コメント      | 指定管理料が効率的に執行されるとともに、適正な管理が行われた。 |        |        |         |        |        |        |

3 管理運営状況

※下線部分は、令和4年度に新たに取り組んだ内容

| 事項     | 実施内容   |   |
|--------|--|---|
| 維持管理業務 | 清掃   |   |
|        | 保守・点検  | 建築基準法に基づく建築物・建築設備の定期点検、昇降機保守管理(毎月実施)、遊具施設点検(年1回)、消防設備点検(年2回)、簡易水道検査(年1回)、浄化槽検査(年1回)、貯水槽清掃(年1回)      |
|        | 警備   |   |
|        | 修繕   | 一般修繕の実施、緊急修繕の実施等  |
|        | 備品等管理  |   |
|        | 安全対策   | 日常の目視による建物等の点検、緊急連絡網の整備(24時間連絡体制の構築)、安全マニュアルの策定   |
|        | その他  |   |
| 企画運営業務 | サービス提供体制整備                                     | 各種申請書などの受付窓口の利便性向上(8箇所、受付時間:平日8:30～18:30、住宅管理センターのみ土曜日8:30～17:15及び日曜日・祝日(GW及び年末年始を含む)の繁忙期にも受付窓口を開設) |
|        | イベント等ソフト面充実                                    | 募集住戸の内覧の実施、消防訓練の実施、見守り活動の実施等  |
|        | 施設設備等ハード面充実                                    |   |
|        | その他  | 現年度分家賃徴収率 97.69%(R3 R4.3.31現在) → 97.62%(R4 R5.3.31現在)   |
| 管理運営体制 | 指定管理者と各団地を担当する各社が緊密に連携し、適正に業務に取り組んでいる。         |   |
| コメント   | 住宅管理のノウハウを活かして、家賃の高い徴収率の維持と、利用者サービスの向上が図られている。 |   |

4 利用者満足度状況(利用者満足度調査、苦情・要望対応)

| 調査等方法  | アンケート調査(7月実施)                                 |
|--|---|
| 調査結果、主な苦情・要望内容   | その対応結果等                                       |
| 入居者1,831名のうち788名(43.04%)から回答があり、管理会社及び職員の対応について、75%以上の方から「満足」又は「やや満足」との回答を得た。一方で、修繕への早期対応の要望や、違法駐車などマナーに関する苦情があった。 | 「やや不満」、「不満」の回答について、その理由を参考とし、今後の対応に活かすよう検討する。 |

5 総合評価

|          |   |
|----------|---|
| 評価コメント   | 家賃の徴収率が高い水準で維持されている。また、アンケート調査では、利用者から一定の評価を得られており、県営住宅の管理が適切に行われている。                       |
| 今後の課題と対応 | これまでのノウハウや取組を活かし、サービス面の一層の向上を図ることが必要である。また、管理業務においては、制度改正への対応等が求められるため、引き続き職員の資質向上を図る必要がある。 |