

指定管理者制度導入施設の管理運営実績について(令和5年度)

調査表

| | |
|-------|---------------------|
| 施設名 | 県営住宅(県央・県南エリア、81団地) |
| 指定管理者 | 一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会 |
| 指定期間 | 令和5年4月1日～令和10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 | R5 | R4 | R3 | 増減理由等 |
|--------------|--|-----|-----|--------------------------|
| 入居募集戸数(単位:戸) | 197 | 275 | 240 | 人口減少、県営住宅の老朽化等による入居者の減少。 |
| 応募者数(単位:人) | 487 | 539 | 499 | |
| 新規入居戸数(単位:戸) | 252 | 206 | 235 | |
| 退去戸数(単位:戸) | 342 | 329 | 370 | |
| コメント | 新規入居戸数に比べて、退去戸数の方が90戸多くなっている。応募が見込める住戸を選定して修繕し、効率的に入居募集を行う必要がある。 | | | |

2 施設収支状況

(単位:千円)

| 収入 | R5 | R4 | R3 | 支出 | R5 | R4 | R3 |
|-----------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 指定管理料 | 200,000 | 188,426 | 188,426 | グループ管理費 | 83,483 | 77,589 | 77,657 |
| その他 | 73 | 73 | 76 | 人件費 | 41,774 | 43,536 | 41,651 |
| | | | | 印刷、広告費等 | 10,720 | 7,813 | 8,367 |
| | | | | 駐車場管理費 | 11,496 | 11,410 | 11,405 |
| | | | | その他 | 34,932 | 33,873 | 34,795 |
| 合計(①) | 200,073 | 188,499 | 188,502 | 合計(②) | 182,405 | 174,221 | 173,875 |
| 収支差額(①-②) | 17,668 | 14,278 | 14,627 | | | | |
| 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5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、緊急修繕、退去修繕の実施等 |
| | 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(設備業者等と連携した24時間連絡体制の構築)、安全マニュアルの策定 |
| 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(18箇所、受付時間:平日及び土曜日(日祝日、年末年始、5月連休を除く)8:30から18:00まで) |
| | イベント等ソフト面充実 | 消防訓練の実施、県住新聞(入居者へのお知らせ等)の発行、民生委員等と協力しての見守り活動の実施、募集住戸の内覧の実施、指定管理者ホームページへの住戸間取り写真掲載、入居希望者及び入居者向けフリーダイヤルの設置 |
| | 施設設備等ハード面充実 | |
| | その他 | 現年度分家賃徴収率 97.64%(R4 R5.3.31現在)→97.46%(R5 R6.3.31現在) |
| 管理運営体制 | 指定管理者と各団地を担当する地区管理会社が緊密に連携し、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 |
| 入居戸数5,084戸のうち2,304戸(45.32%)から回答があり、管理会社及び職員の対応について、70%以上の世帯から「満足」又は「やや満足」との回答を得た。一方で、修繕の要望や、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。 |