

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	R5	R4	R3	増減理由等
入居募集戸数(単位:戸)	93	96	98	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)	190	210	238	
新規入居戸数(単位:戸)	91	73	107	
退去戸数(単位:戸)	105	83	125	
コメント	新規入居戸数に比べて、退去戸数の方が10戸以上多くなっている。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	62,613	62,613	62,613	グループ管理費	23,773	23,805	23,859
				人件費	22,182	22,127	21,163
				印刷、広告費等	1,232	1,363	1,483
				駐車場管理費	3,332	3,325	3,322
				その他	10,132	9,549	9,824
合計(①)	62,613	62,613	62,613	合計(②)	60,651	60,169	59,651
収支差額(①-②)	1,962	2,444	2,962				
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(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 97.62%(R4 R5.3.31現在)→97.26%(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1,793戸のうち711戸(39.65%)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。