別紙様式１

令和７年度　指定管理者運営状況点検・評価シート

対象施設名	新浜町団地県営住宅	施設所在地	徳島市新浜町一丁目
指定管理者名	亀井組グループ	指定期間	令和5年3月1日～令和20年3月31日
施設所管課	住宅課	【連絡先】	088-621-2590

１　施設の概要

設置年月日	平成17年～令和4年
設置目的	住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅
施設内容	徳島市　平成17年建設　１棟　46戸　高層耐火構造 徳島市　平成19年建設　１棟　30戸　中層耐火構造 徳島市　平成21年建設　１棟　40戸　中層耐火構造 徳島市　令和4年建設　２棟　27戸　中層準耐火構造
利用料金等	徳島県営住宅の設置及び管理に関する条例に基づき各入居者の家賃として決定
開館日・休館日等	なし

２　指定管理者の業務

指定管理者の業務内容	・利用の促進に関する業務（入居者の募集、入退去手続等） ・住宅使用料の徴収に関する業務 ・施設の維持管理に関する業務（修繕等） ・住宅巡回業務 ・その他管理運営に関し必要な業務（電算システムへの入力、要望苦情相談処理等） ※「awaもくよんプロジェクト」特定事業契約に基づく県営住宅維持管理業務を同契約における協力企業（徳島県住宅供給公社）により実施

３　施設の管理体制

管理体制	正職員　0　名　臨時職員　17　名　計　17　名 協力企業（徳島県住宅供給公社）で培われた関係機関、協力法人及び自治会等との連携を強化し管理を行っている。管理部門全職員が相互補完し、土日、祝祭日を問わず対応している。

４　施設の利用状況

		４月	５月	６月	７月	８月	９月	１０月	１１月	１２月	１月	２月	３月	計
利用者数（人）	R7年度	130	131	129	132	130	130	131	131	131	133	132	132	1,572
	R6年度	129	128	128	131	131	130	132	131	130	131	131	130	1,562
	R5年度	124	124	124	134	134	133	133	132	132	130	130	128	1,558

		新浜町団地					計
施設毎利用料金収入（千円）	R7年度	38,787					38,787
	R6年度	39,292					39,292
	R5年度	39,160					39,160

５　収支の状況

（単位：千円）

項　目		令和７年度	令和６年度（前年度）	令和５年度（前々年度）
収入	指定管理料	23,133	21,864	21,864
	利用料金収入	0	0	0
	事業収入	0	0	0
	その他	0	0	0
	計	23,133	21,864	21,864
支出	人件費	5,205	1,861	2,289
	管理運営費	970	1,645	2,991
	修繕費	8,380	14,534	11,827
	委託費	5,477	5,385	4,757
	計	20,032	23,425	21,864
収支		3,101	-1,561	0

※項目は、事業報告書等に合わせて、適宜、変更すること。

※計画額や予算額との乖離が大きいもの、費目の内訳が分かりにくいもの等、詳細な説明が必要な場合には、別途、説明の追加や参考資料の添付など確認可能な形とすること。

６　コスト削減・サービス向上に関する取組状況

コスト削減の取組	県の厳しい財政状況を認識し、下記のコストの縮減を図り業務に取り組むこととしている。 スケールメリットによる効果として、点検業務及び修繕に関する発注事務（見積もり依頼～契約）、入居者の定期募集及び抽選等の入居者関係事務、巡回指導員によるパトロールを、管理代行と併せて実施している。 また、業務改善による効果として、各住宅の写真や図面をパソコン上で共有し、問い合わせ等に写真や図面を見ながら的確に対応することでの対応時間の短縮、収入申告事務においてマイナンバーの利用拡大、並びにエレベーターなど重要な施設点検においては、独自のチェックリストを活用し、正確性と効率性を確保している。 さらに、修繕工事の執行において、複数の業者から見積もりを取り実勢価格を把握するとともに、請負対象額が100万円以上の工事は、原則指名競争入札で実施することにより競争性を確保している。
サービス向上の取組	協力企業（徳島県住宅供給公社）の公的住宅（県営住宅、県職員住宅）の管理で培われてきた経験等を活かし的確で公平な管理を行うとともに、公社全職員が相互補完し利用者及び入居希望者へのサービスの向上に努めている。一部具体例としては次のような事に取り組んでいる。 ①単身高齢者や障害者など住宅弱者といわれる方が増加傾向にあることから巡回指導員の巡回を徹底し、入居者の各種相談、苦情、要望などを聞くことに努め、現地でのコミュニケーションを充実させている。また、特に入居時において独居老人等には緊急連絡先を確認しておき緊急時に備えている。 ②入居者に対してはより快適で安心できる住空間を提供するために必要な修繕を迅速、的確に行っている。

７　自主事業の取組状況

自主事業取組状況	①管理対象建物には、老朽化している建物が存在しており、外壁劣化に伴うコンクリート落下等の危険を回避する必要があることから、不定期ではあるが団地巡回時等に目視等による調査を実施し、建物の安全性を把握している。問題がある箇所は、迅速に修繕を行い、入居者等の安全確保に努めている。また、建築設備については、修繕業者との連絡体制を構築し、不具合発生に対し迅速に対応できるようにしている。 ②増加傾向にある独居老人の安否確認の要請には、最優先で取り組むことにしている。 ③家賃滞納者への訪問督促の際、収入未申告者への催促、減免の対象となる可能性のある者への制度の説明等を実施し、家賃の負担を軽減できるよう努めている。

８　管理運営業務に係る点検・評価

項　　目	評　価	点　検　結　果
①利用者ニーズの把握・分析と利用促進 ・利用者ニーズの把握 ・利用者ニーズへの対応 ・施設の利用促進	A	・個々の住民の意見だけでなく、住民組織である自治会の意見も把握しバランスと迅速な対応を行っている。 ・高齢者等への電話での対応が困難な案件については、巡回指導員、施設担当者ができるだけ現地対応を行っている。 ・また、入居者からの相談が多い制度（変更入居、家賃減免等）は定期的に周知している。
②自主事業 ・計画した自主事業の実施	A	・団地の各棟の外壁などを目視により、不良部分がないか調査し、緊急の修繕に対応するなど有効な自主事業を行っている。
③適正な維持管理 ・施設の保守管理・修繕 ・年間作業計画に基づく適正な維持管理 ・県備品等の適正な管理	A	・法令で定められた点検や検査は、最優先で実施し、点検結果等は公社内で共有している。 ・入居者の要望に基づく修繕は、まず、要望を受けた段階で個人負担、自治会負担又は県負担を判断し、速やかに修繕工事を実施している。 ・速やかな修繕工事を行うため、業種（建築工事、水道・管工事、電気工事等）ごとに、一般修繕工事指定業者を選定している。
④収支計画 ・収支計画の達成状況 ・コスト削減の状況 ・外部委託の状況	A	・収支計画に沿った適正な執行が行われており、対象施設の修繕費、事務所運営経費の削減に努めている。
⑤管理運営体制等 ・管理運営業務計画書 ・職員の配置、研修計画 ・諸規程の整備 ・利用料金の徴収、減免 ・モニタリングの実施状況	A	・県が承認した管理運営体制、業務計画に基づいた業務遂行ができている。
⑥職員体制 ・職員の労働条件	A	・職員の労働条件については、徳島県に準じており（徳島県住宅供給公社職員就業規則を徳島県職員の労働条件の条例等の改正に準じて改正している。），理事長、常務理事等の管理職が適正に管理している。
⑦地域への貢献 ・地元雇用の状況 ・地元企業への業務委託	A	・修繕等は地元企業への発注を原則とし、指名競争入札に付する工事においても、指名業者は地域性を考慮して決定している。
⑧地域との連携 ・地元団体等との連携	A	・自治会とコミュニケーションを図り丁寧な対応と適切な指導を行っている。 ・迷惑行為への指導や美観の確保など近隣へ配慮した管理を心がけている。 ・公社職員による体系的な指導体制を構築し、年度当初に管理上の注意、必要事項について指導する。また、緊急時の業務に備え、公社と業者の間に緊急連絡体制を整備し、迅速な対応ができるようにしている。
⑨安全管理 ・安全管理体制、事故防止体制 ・災害等発生時の対応体制 ・マニュアルの整備、職員教育 ・個人情報保護への適正対応	A	・夜間、休日の緊急時に備え、公社と業者の間に緊急連絡体制を整備し、迅速な対応ができるようにしている。 ・個人情報の保護などに関する要綱を策定し、適正な取扱いを徹底している。 ・個人情報保護、事故防止、災害・緊急時の対応体制について研修を行っている。

項　　目	評　価	点　検　結　果
⑩環境への配慮 ・環境対策の状況	A	・法令で定められた浄化槽の点検や排水水質検査はもとより、住宅施設の修繕において環境負荷の軽減に資する製品の使用やリユースを図るとともに、アイドリングストップなど管理運営業務上の配慮、及び放置自転車の処分など県営住宅の環境維持にも取り組んでいる。
⑪その他 ・関係法令の遵守状況 ・情報公開請求への対応体制	A	・情報公開要綱を策定して、公開請求に対応している。
総合評価	A	・概ね協定書の内容どおりの成果があり、適正な管理運営が行われている。

〈評価指標〉　Ｓ：協定書の内容や目標を上回る成果があり、優れた管理運営が行われている。
Ａ：概ね協定書の内容どおりの成果があり、適正な管理が行われている。
Ｂ：協定書の内容や目標を下回る項目があり、さらなる工夫や努力が求められる。
Ｃ：管理運営が適正に行われたとは認められず、改善を要する。

※　項目については、事業計画書と整合性をはかる。

９　その他（今後の課題及び対応等）

施設利用者（入居者）について、民間賃貸住宅では敬遠されがちな高齢単身者や障がい者などがさらに増加すると思われることから、適切なサービス、事故防止、安全対策が求められており、巡回指導の充実、自治会とのさらなる連携等が必要となる。