

別紙様式 1

平成 2 6 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等	施設所在地	徳島市新浜町 1 丁目5-1他
指定管理者名	徳島県住宅供給公社	指定期間	平成24年4月1日～平成27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	昭和37年～平成21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	新浜町団地 徳島市 昭和37年～39年建設 3 棟 72戸 中層耐火構造 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 高層耐火構造 徳島市 平成21年建設 1 棟 40戸 高層耐火構造 大麻団地 鳴門市 昭和41年～42年建設 4 棟 104戸 中層耐火構造
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）
------------	--

3 施設の管理体制

管理体制	正職員 5 名 臨時職員 7 名 計 12 名 ※その他県営住宅（44団地）の管理代行を含む
------	---

4 施設の利用状況

利用者数 (人)		4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	1 0 月	1 1 月	1 2 月	1 月	2 月	3 月	計
	2 6 年度	227	233	233	233	233	233	232	232	234	233	230	228	2, 781
	2 5 年度	238	237	234	231	232	232	231	231	229	229	229	228	2, 781
	2 4 年度	247	246	246	246	247	245	244	242	239	237	237	236	2, 912

施設毎 家賃収入 (千円) ※県の歳入		新浜町団地	大麻団地				計
	2 6 年度	34, 095	9, 449				43, 544
	2 5 年度	33, 100	9, 273				42, 373
	2 4 年度	34, 033	9, 411				43, 444

5 収支の状況

(単位：千円)

項 目		平成26年度	平成25年度（前年度）	平成24年度（前々年度）
収 入	指定管理料	22,605	26,177	14,627
	利用料金収入		0	0
	事業収入		0	0
	その他		0	0
	計	22,605	26,177	14,627
支 出	人件費	5,331	5,183	5,183
	管理運営費	674	655	655
	事業費	16,600	20,339	8,789
	その他	0	0	0
	計	22,605	26,177	14,627
収支		0	0	0

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	・人件費の削減としては、平成18年度から期末勤勉手当を含め5%の減額措置を講じ、平成20年4月から27年3月まで県職員の給与引き下げと同様の措置を講じている。 ・事務所経費等の削減としては、節電、効率的な電話対応、公用車のアイドリングストップの励行による燃料費の縮減等を実施し、管理対象施設の維持修繕費においては、市場価格を調査し、適正で低廉な価格で委託等を行っている。
サービス向上の取組	・公的住宅（県営住宅、公社賃貸住宅、県職員住宅）の管理で培われてきた経験等を活かした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。 ・対象施設を含む県営住宅は、低所得者に対する居住に関するセーフティーネットとして重要な役割を持っており、特に住宅弱者と言われる単身高齢者や障害者などが増加傾向にあることから巡回を徹底し、入居者の各種相談、苦情、要望などを直接聞くことにより、現地でのコミュニケーションを充実させている。 ・建物が建築後50年前後も経過しており、一部には建替計画も進められているが、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に行っている。 ・入居者募集の際には、団地の所在、配置、平面図や写真を準備し、入居希望者に説明を行っている。

7 自主事業の取組状況

自主事業取組状況	・管理対象建物には老朽化しているものがあり、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建物の安全性を把握するため、定期的に目視等による調査を実施し、問題がある箇所は、迅速に修繕を行い、入居者等の安全性確保に努めている。
----------	---

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	・個々の入居者の意見だけでなく、団地内自治会の意見も聞いて、バランスのとれた対応に努めている。 ・高齢者等で電話での対応が困難な場合も多いため、できるだけ訪問して現地対応するよう心がけている。
②自主事業 ・計画した自主事業の実施	A	・老朽化した建物も多いことから、業種別に毎年指定業者を定め、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	・事業計画どおり適正な維持管理ができています。
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ます。
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	・地元業者を緊急修繕業者として配置し、地元への配慮と対応の迅速化を図っている。
⑧地域との連携 ・地元団体等との連携	A	・団地自治会及び入居者の中から専任した管理人と連携し、施設の適正な管理を行っている。 ・定期的な巡回指導により、団地周辺地域への迷惑行為等がないよう配慮している。
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、休日の緊急時にも迅速に対応できる体制が整備されている。 ・個人情報の保護などに関する研修を行っている。

項 目	評 価	点 検 結 果
⑩環境への配慮 ・環境対策の状況	A	・管理施設の美化清掃等に関して自治会指導を行っている。 ・事務所では、節電、節水、アイドリングストップ等の対策を行っている。
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	・概ね協定書の内容とおりの成果があり、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 : 概ね協定書の内容とおりの成果があり、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害者などがますます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。