

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	R6	R5	R4	増減理由等
入居募集戸数(単位:戸)	194	197	275	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)	524	487	539	
新規入居戸数(単位:戸)	191	252	206	
退去戸数(単位:戸)	362	342	329	
コメント	新規入居戸数に比べて、退去戸数の方が171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	R6	R5	R4	支 出	R6	R5	R4
指定管理料	200,000	200,000	188,426	グループ管理費	83,824	83,483	77,589
その他	29	73	73	人件費	40,960	41,774	43,536
				印刷、広告費等	8,092	10,720	7,813
				駐車場管理費	11,434	11,496	11,410
				その他	35,495	34,932	33,873
合 計(①)	200,029	200,073	188,499	合 計(②)	179,805	182,405	174,221
収支差額(①-②)	20,224	17,668	14,278				
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6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
	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(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 97.46%(R5 R6.3.31現在) →97.81%(R6 R7.3.31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4,985戸のうち2,197戸(44.07%)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、駐輪場の使用方法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。