

指定管理者制度導入施設の管理運営実績について(令和6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	県北住宅管理センター(代表構成員:一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会、構成員:延岡日向宅建協同組合)
指定期間	令和6年4月1日～令和11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)	90	93	96	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)	140	190	210	
新規入居戸数(単位:戸)	85	91	73	
退去戸数(単位:戸)	115	105	83	
コメント	新規入居戸数に比べて、退去戸数の方が30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	69,000	62,613	62,613	グループ管理費	26,755	23,773	23,805
その他	5	0	0	人件費	15,095	22,182	22,127
				組合管理費	15,500	0	0
				駐車場管理費	2,052	3,332	3,325
				その他	8,829	11,364	10,912
合計(①)	69,005	62,613	62,613	合計(②)	68,231	60,651	60,169
収支差額(①-②)	774	1,962	2,444				
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
清掃	
維持管理業務	<p>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)</p> <p>警備</p> <p>修繕 一般修繕、緊急修繕、退去修繕の実施等</p> <p>備品等管理</p> <p>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</p> <p>その他</p>
企画運営業務	<p>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(6箇所、受付時間:平日8:30～18:00、県北住宅管理センターのみ土曜日8:30～17:15、日・祝日、年末年始及びゴールデンウィークは休業)</p> <p>イベント等ソフト面充実 消防訓練の実施、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</p> <p>施設設備等ハード面充実</p> <p>その他 現年度分家賃徴収率 97.26%(R5 R6.3.31現在)→97.25%(R6 R7.3.31現在)</p>
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1,758戸のうち652戸(37.09%)から回答があり、管理会社及び職員の対応について、約70%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、駐車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。