

指定管理者制度導入施設の管理運営実績について(令和4年度)

調査表

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	平成30年4月1日～令和5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	R4	R3	R2	増減理由等
入居募集戸数(単位:戸)	275	240	230	
応募者数(単位:人)	539	499	461	
新規入居戸数(単位:戸)	206	235	214	
退去者戸数(単位:戸)	329	370	398	
コメント	新規入居戸数に比べて、退去者戸数の方が100戸以上多くなっている。入居募集戸数の更なる確保に向けて、退去修繕における維持保全料の効率的な執行が求められる。			

2 施設収支状況

(単位:千円)

収入	R4	R3	R2	支出	R4	R3	R2
指定管理料	188,426	188,426	188,426	グループ管理費	77,589	77,657	78,344
その他	73	76	518	人件費	43,536	41,651	42,931
				印刷、広告費等	7,813	8,367	8,600
				駐車場管理費	11,410	11,405	11,724
				その他	33,873	34,795	34,049
合計(①)	188,499	188,502	188,944	合計(②)	174,221	173,875	175,648
収支差額(①-②)	14,278	14,627	13,296				
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4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	一般修繕の実施、緊急修繕の実施等
	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(17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18:30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 97.88%(R3 R4.3.31現在) → 97.64%(R4 R5.3.31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
入居者5,197名のうち2,337名(44.97%)から回答があり、管理会社及び職員の対応について、80%以上の方から「満足」又は「やや満足」との回答を得た。一方で、修繕への早期対応の要望や、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。