

〔指定管理者制度導入施設〕〔A調書〕

事業評価調書〔途中評価〕（平成29年度）

1. 施設の名称等

施設名称	県営住宅（西海市を除く）	事業所管	土木部	住宅課
所在地	長崎市、佐世保市、諫早市、大村市、長与町、時津町	課（室）長名	三原 真治	
総合計画上の位置づけ	基本戦略			
	施策			
	事業群			

2. 施設の概要

設置年月日	昭和24年 4月 1日								
設置法令等	長崎県営住宅条例第3条 （平成9年 3月21日）								
設置目的	住宅に困窮する低所得者及び不良住宅の除去等に伴い住宅に困窮する者を低廉な家賃で入居させるため								
利用対象者等	県営住宅入居者								
施設内容	82団地 12,380戸								
施設の利用料金体系	入居者の所得及び公営住宅の立地条件、住戸面積、管理開始からの経過年数等に応じ家賃を設定。毎年見直し有り。平成28年度平均家賃は、28,961円								
類似施設の設置状況	近隣各県の指定管理者制度状況	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県
	委託管理戸数(平成29年3月末)	29,087	6,596	12,380	8,530	8,648	8,970	12,091	17,194
	平成28年度管理委託費(千円)	2,897,434	463,329	758,982	551,519	371,359	24,290	515,236	264,634
	管理委託費については各県管理委託の内容が異なり一律に比較できないものである。								

区 分 (単位：千円)	平成25年度 (実績)		平成26年度 (実績)		平成27年度 (実績)		平成28年度 (実績)		平成29年度 (計画)	
	財 源	国 庫	10,504	10,744	10,823	0	0	0	0	0
その他(住宅使用料等)		364,082	400,159	493,789	361,962	378,668	361,962	378,668	378,668	
一般財源		803,267	788,612	733,462	860,106	862,951	860,106	862,951	862,951	
事業費<A>		1,177,853	1,199,515	1,238,074	1,222,068	1,241,619	1,222,068	1,241,619	1,241,619	
内 訳	管理運営負担金	721,029	746,065	779,663	756,564	772,000	756,564	772,000	772,000	
	その他(火災保険料)	456,824	453,450	458,411	472,699	469,619	472,699	469,619	469,619	
	人件費	38,077	36,830	36,779	36,817	36,817	36,817	36,817	36,817	
合計<C=A+B>		1,215,930	1,236,345	1,274,853	1,258,885	1,278,436	1,258,885	1,278,436	1,278,436	
単位あたりコスト		98	99	102	101	103	101	103	103	

(説明) 「 県営住宅1戸あたりの管理コスト 」 = C ÷ (管理戸数)
 【管理戸数】25年度・・・12,395戸、26年度・・・12,431戸、27年度・・・12,471戸、28年度・・・12,413戸、29年度・・・12,380戸

3. 指定管理者の概要

指定管理者の名称等	所在地 長崎市元船町17番1号 名称 長崎県住宅供給公社	代表者氏名 理事長 岩崎 直紀
指定期間	平成28年4月1日 ~ 平成32年3月31日	
業 務	施設(設備)の維持・修繕等	
利用料金制	導入済	未導入
選定方法	公募	非公募

4. 成果指標の達成状況及び管理運営に要した経費等の収支状況

成果指標の達成状況	入居率	(目標値の根拠) ストックの有効活用 経済情勢や募集する住戸 に左右されるため 時間外の緊急修繕に迅速 に対応するため		<29年度実施における変更点>				
	入居応募件数			入居率 = (管理戸数 - 空家戸数) / (管理戸数 - (準備中空家 + 政策空家))				
	時間外電話代行サービス件数							
	実績		平成25年度 (実績)	平成26年度 (実績)	平成27年度 (実績)	平成28年度 (実績)	平成29年度 (計画)	
		単位						
	a	目標値	100	100	100	100	100	
	b	実績値	99	97	99	95		
	c	達成率b/a	%	99	97	99	95	
	a	目標値	数値目標なし	数値目標なし	数値目標なし	数値目標なし	数値目標なし	
	b	実績値	2,953	2,525	2,069	2,099		
c	達成率b/a	%						
a	目標値	数値目標なし	数値目標なし	数値目標なし	数値目標なし	数値目標なし		
b	実績値	226	221	282	288			
c	達成率b/a	%						
指定管理者の収支状況	事業計画 (H 28)		平成25年度 (実績)	平成26年度 (実績)	平成27年度 (実績)	平成28年度 (実績)	平成29年度 (計画)	
	(千円)	実績 - 計画						
収入	利用料金	0						
	県負担金	756,564	2,418	721,029	746,065	779,663	758,982	
	その他	0						
	計a	756,564	2,418	721,029	746,065	779,663	758,982	
	支出b	756,564	-1,156	747,432	756,089	786,971	755,408	
	うち人件費	58,031	-6,246	80,526	54,915	54,307	51,785	
	収支a-b	0	3,574	-26,403	-10,024	-7,308	3,574	
配置職員数 (人)	常勤	非常勤	常勤 13 非常勤 4	常勤 13 非常勤 4	常勤 13 非常勤 4	常勤 13 非常勤 4	常勤 13 非常勤 4	

この収支は指定管理者が行う管理運営にかかるものであり、この他に県が直接負担したものととしては、「2 施設の概要」の「県予算」の「その他」がある。

5. 平成28年度事業の実施状況・実績の検証

管理運営の状況	計	画	実績
	<p><指定管理者実施分> 入退去関係業務を適切に行う。 修繕に関する業務を適切に行う。 家賃等に関する業務を適切に行う。 収入申告に関する業務を適切に行う。 駐車場に関する業務を適切に行う。 入居申込者及び入居者へのサービス向上を行う。</p> <p><県実施分> 家賃及び駐車場使用料の決定、督促を行う。</p>		<p><指定管理者実施分> 募集戸数472戸、応募戸数2,099件、退去検査572件など適切に行われた。 修繕件数6,034件適切に行われた。 家賃減免申請等952件適切に行われた。 収入申告書の配布、集約(全入居者)及び未提出者への指導など適切に行われた。 駐車場申込、返還受付など2,230件適切に行われた。 下記サービスの向上が行われた。 申込案内書の配布場所の増設 28年度は、県内61ヶ所で申込案内書を配布した。 23年度から引き続き ・ 定期募集の抽選後、応募の無かった住戸の再募集を行っている。 ・ 入居申込受付期間を土日を含む4日間で実施。 ・ 業務時間を9時～19時まで実施。 ・ 就業時間外の緊急修繕に対応するため、音声応答転送装置によるテレホンサービスを実施。 ・ 災害・事故対応45件、苦情・要望対応580件を実施した。 ・ 60歳になる入居者に生活状況調査書を送付し健康等把握 ・ 入居者のうち75歳以上の単身高齢者851名を個別訪問し、健康相談・生活相談を行った。</p> <p><県実施分> 家賃徴収率は98.25%で全国4位と高水準を保っている。</p>
	<p>検証</p> <p>県営住宅の維持、管理は協定書に沿って適正に実施されている。 申込案内書の配布場所を増設するなど、入居申込者へのサービス向上を図っている。 定期募集時に入居決定者にアンケートを実施し指定管理者としての自己評価を行い、サービス向上に努めている。 単身高齢者への個別訪問に取り組むなど、サービス向上を図っている。 家賃徴収率は98.25%で全国4位と高水準を保っている。</p>		

収支計画・実績

< 指定管理者実施分 >

(単位：千円)

主な項目	計画	実績	増減理由・収支改善の取り組み等
収入 a	756,564	758,982	2,418千円の増 「ガス事業法」にかかるガス管取替工事による増加
うち県負担金	756,564	758,982	
支出 b	756,564	755,408	1,156千円の減
うち修繕費 保守管理費	639,734	642,865	3,131千円の増 退去補修、修繕件数及びガス管取替工事による増加
うち人件費	58,031	56,025	2,006千円の減
うち事務費	58,799	56,518	2,281千円の減
収支a-b	0	3,574	

収支の状況

< 県実施分 >

県の収入は、4,313,225千円で内訳は以下のとおり
 家賃・駐車場使用料 4,242,501千円
 諸収入 4,660千円
 財産収入 66,064千円

県の負担金以外の支出は465,903千円で内訳は以下のとおり
 国有資産等所在市町村交付金 338,043千円
 家賃徴収人件費 57,809千円
 県営住宅火災保険 18,972千円
 電算システム委託料 4,505千円
 システム端末借り上げ代 135千円
 通信運搬費 4,845千円
 その他 39,809千円

検 証

損益は改善傾向にあり、今年度は3,574千円の黒字に転換している。
 黒字化の要因としては、新たな5年間の指定管理業務に係る申請が行われた際、申請額に電気料金の値上がり分が反映されていたが、結果的に値下がりしたほか、人件費が見込みを下回ったこと等による。

指定管理者制度の導入効果を踏まえた施設の設置目的の達成状況の総合評価

B

(説明)

成果指標である入居率は平成28年度末時点では100%を下回っているものの、空き住戸は次回以降の定期募集にかけているところであり、年間を通してほぼ100%の入居率となっている。
 施設の維持管理は、適正に実施されており、特筆すべき問題点は見当たらない。
 利用者へのサービス向上のため、75歳以上の単身高齢者への個別訪問等の取り組みを実施している。

6. 平成29年度事業の実施にあたり見直した内容

内 容

家賃徴収員の配置を一部見直し徴収員の数を削減したが、徴収率が下がらないように公社窓口での徴収率アップを図るなど効率的な運用並びに計画的な支出の執行を、より一層努めさせる。

7. 平成29年度事業の評価

視点	評価	判定理由
・施設の設置目的にあった管理運営が行われているか。	a	恣意的な管理とならないよう公正・公平な運営により、公的賃貸住宅の設置目的に沿った管理が行われている。
・住民の公平かつ平等な利用の確保が行われているか。	a	公平な募集となるよう、募集受付業務は厳正に実施されている。
・利用者に質の高いサービスの提供が行われているか。	a	就業時間外の緊急対応サービスを実施するなど、利用者に対するサービス向上に努めている。
・施設・設備の維持管理は適切に行われているか。	a	迅速、公平な修繕をする為に、基準等を作成しその遵守を徹底している。
・収入の確保に向けた取り組みが行われているか。	a	指定管理者が家賃を受領できるようにするなど収入確保の取り組みが行われている。
・経費節減に向けた取り組みが行われているか。	a	人件費・保守管理費から省エネ活動に至る様々な面での経費削減の取り組みが行われている。
(その他の観点)	評価区分 (a : 行われている b : 一部行われていない c : 行われていない)	

指定管理者の行う管理運営等に関する評価

	視点	評価	理由	
施設の在り方についての評価	必要性	・県民ニーズに照らして、事業の必要性が薄れていないか。	a. 薄れていない b. 一部薄れている c. 薄れている	入居応募倍率は4.38倍と高く必要性は高い。
		・事業を取りまく環境、経済情勢などの変化に適応しているか。	a. 適応している b. 一部適応していない c. 適応していない	高齢化策として、EV取付及び住戸改善工事を順次実施している。
		・市町または民間に移管・移譲することが適当（可能）ではないか。	a. 適当（可能）でない b. 一部適当（可能）でない c. 適当（可能）である	優先入居や家賃決定等、公平な管理執行の観点から行政主体としての判断が必要な点がある。
	効率性	・県の負担や業務量に見合った活動結果が得られているか。	a. 得られている b. 一部得られている c. 得られていない	入札制度の導入により負担金は大幅に削減された。
		・指定管理者制度以外で、同一の県負担や業務量でより大きな活動結果が得られる手法に代えられないか。	a. 代えられない b. 一部代えられない c. 代えられる	公営住宅については、管理代行制度でも同一の県の負担により管理可能であると思うが、県が管理する住宅は、特定公共賃貸住宅や改良住宅など公営住宅以外の住宅があり、これらの住宅については、管理代行制度での維持管理ができないため。
	有効性	・指定管理者制度は、施設の設置目的の達成に十分寄与する手法となっているか。	a. なっている b. 一部なっていない c. なっていない	良好な運営管理、サービスの提供を行っており、入居申込者アンケートでも概ね良好な回答が得られている。
・事業効果をさらに上げる余地はないか。		a. 余地はない b. 一部余地がある c. 余地がある	指定管理者の窓口で家賃を受領できるようにするなど改善に努めておりますが、さらなるサービス向上について検討してまいります。	
(その他の観点)				

8. 平成30年度事業の実施に向けた方向性

区分	現状維持	改善	移管	廃止
<p>(説明：30年度事業の実施に向けた方向性の理由・見直しの内容)</p> <p>今年度同様、公的賃貸住宅の設置目的に沿った公正・公平な管理を行ってまいります。 事務スペースの効率的配置による光熱水費の節約の検討など事務費の経費節減を促してまいります。 人員配置の更なる見直し、道路公社・土地開発公社との事務共通化の推進に加え、指定管理者から提出された事業計画書に基づき、さらなる利用者サービス向上に向けて取り組んでまいります。</p> <p>(上段に加え、成果指標達成状況が「未達成」であるのに現状維持の場合はその理由を以下に記載)</p>				