

〔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30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		課（室）長名	高屋	誠
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	1 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、12,474戸																																																					
施設の利用料金体系	入居者の所得及び住戸の立地条件、住戸面積、供用開始からの経過年数等に応じて家賃を決定。																																																					
類似施設の設置状況	<table><tr><td>近隣各県の指定管理者制度状況</td><td>福岡県</td><td>佐賀県</td><td>長崎県</td><td>熊本県</td><td>大分県</td><td>宮崎県</td><td>鹿児島県</td><td>沖縄県</td></tr><tr><td>委託管理戸数(平成29年3月末)</td><td>29,087</td><td>6,596</td><td>12,380</td><td>8,530</td><td>8,648</td><td>8,970</td><td>12,091</td><td>17,194</td></tr><tr><td>平成28年度管理委託費(千円)</td><td>2,897,434</td><td>463,329</td><td>758,982</td><td>551,519</td><td>371,359</td><td>24,290</td><td>515,236</td><td>264,634</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="9">※管理委託費については各県管理委託の内容が異なる。</td></tr></table>									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る。								
	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る。																																																						
県 予 算	区 分 (単位：千円)		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 (実績)	平成30年度 (計画)																																															
	財 源	国 庫	10,744	10,823	0	0	0																																															
		その他（住宅使用料等）	400,159	493,789	361,962	233,862	236,462																																															
		一般財源	788,612	733,462	860,106	867,566	844,498																																															
	事業費＜A＞		1,199,515	1,238,074	1,222,068	1,101,428	1,080,960																																															
	内 訳	管理運営負担金	746,065	779,663	756,564	767,152	772,000																																															
		その他（国有財産等所在市町村交付金等）	453,450	458,411	472,699	470,385	308,960																																															
		人件費＜B＞	36,830	36,779	36,817	38,047	24,653																																															
	合計＜C＝A＋B＞		1,236,345	1,274,853	1,258,885	1,139,475	1,105,613																																															
	単位あたりコスト		99	102	101	92	91																																															
(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】26年度・・・12,431戸、27年度・・・12,471戸、28年度・・・12,413戸、29年度・・・12,380戸、30年度・・・12,474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 33 年 3 月 31 日
業 務	①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	① 入居率			(目標値の根拠) ①空住戸活用を図るため ②募集住戸と雇用・経済情勢や個々の需要とのマッチングを図るため ③時間外の緊急修繕等に迅速に対応するため		＜30年度実施における変更点＞ 変更点なし			
	② 入居応募件数								
	③ 時間外電話代行サービス件数								
	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 (実績)	平成30年度 (計画)	
		単位							
	①	a	目標値		100	100	100	100	100
		b	実績値		97	99	95	95	
		c	達成率b/a	%	97	99	95	95	
	②	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		2,525	2,069	2,099	1,686	
		c	達成率b/a	%	—	—	—	—	
	③	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		221	282	288	234	
		c	達成率b/a	%	—	—	—	—	
指定管理者の収支状況		事業計画 (H 29)		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 (実績)	平成30年度 (計画)	
		(千円)	実績－計画						
収入	利用料金								
	県負担金		772,000	-4,768	746,065	779,663	758,982	767,232	772,000
	その他								
	計a		772,000	-4,768	746,065	779,663	758,982	767,232	772,000
支出b		772,000		756,089	786,971	755,408	765,271	772,000	
うち人件費		57,894	-3,406	54,915	54,307	51,785	54,488	59,107	
収支a-b		0	1,961	-10,024	-7,308	3,574	1,961	0	
配置職員数(人)		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	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しては、「2 施設の概要」の「県予算」の「その他」がある。

5. 平成29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	
	＜指定管理者実施分＞ ①入退去関係業務を適切に行う。 ②修繕に関する業務を適切に行う。 ③家賃等に関する業務を適切に行う。 ④収入申告に関する業務を適切に行う。 ⑤駐車場に関する業務を適切に行う。 ⑥入居申込者及び入居者へのサービス向上を行う。 ＜県実施分＞ ①家賃（含む駐車場使用料）の決定、督促を行う。		＜指定管理者実施分＞ ①募集戸数526戸、応募戸数1,686件、退去検査572件等適切に行われた。 ②緊急修繕対応件数6,066件適切に行われた。 ③家賃減免、収入区分更正及び入居承継ないし同居承認申請の受付等983件適切に行われた。 ④収入申告書の配布、集約（全入居者）及び未提出者への指導等適切に行われた。 ⑤駐車場申込、返還受付など2,170件適切に行われた。 ⑥下記サービスの向上が行われた。 ○入居申込案内書兼誓約書を大幅改訂し、記入例、記入方法の説明記述を簡潔、明快な表現に改善 ○受付会場にも入居申し込みの記入具体例を掲示 ○新規入居者向けのガイドブック「もってこいノート」を6年半振りに改訂し、より分かりやすく説明、解説 ○23年度からの引き続き ・ 定期募集の抽選後、応募の無かった住戸の再募集を行い、随時入居需要に対応 ・ 入居申込受付期間を土日を含む4日間で実施 ・ 窓口対応業務時間を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672件実施 ・ 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1,016名を個別訪問し、健康相談・生活相談を実施 ＜県実施分＞ ①家賃徴収率は98.25%で全国5位と高水準を保持。 (平成28年度末実績：29年度末の全国集計は未済)	

収 支 の 状 況	検 証			
	○指定管理者としての基幹業務である県営住宅の維持・管理は、適正に実施されており、窓口対応や各種申請手続き等に関するサービス向上にも、積極的に取り組んでいる。 ○高齢者に対する健康状況の把握及び単身の後期高齢者に対する個別訪問、相談事業の展開など、新たなサービス提供の充実・強化にも対応している。 ○今後、より入居者の生活実態やニーズに即応したサービス提供の拡充に努める必要がある。			
	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	772,000	767,232	
	うち県負担金	772,000	767,232	要精算経費である修繕費の精算減額による
	支出 b	772,000	765,271	
	うち修繕費 保守管理費	604,634	600,890	住居及び管理施設の維持・補修工事の発注時期の見誤りによる未支出額が発生
	うち人件費	54,730	54,488	
	うち事務費	55,451	52,709	
	収支a-b	0	1,961	修繕費等に未支出額が発生したため収支差額が発生
	＜県実施分＞			
	○県の収入は、4,185,245千円で内訳は以下のとおり 家賃・駐車場使用料 4,184,184千円 諸収入 144千円 財産収入 917千円			
	○県の負担金以外の支出は254,456千円で内訳は以下のとおり 国有財産等所在市町村交付金 132,081千円 家賃徴収人件費 51,319千円 県営住宅火災保険 20,030千円 電算システム委託料 6,457千円 住宅管理システムサーバ借り上げ代 601千円 通信運搬費 5,852千円 その他 38,116千円			
	検 証			
	人件費や事務管理費の縮減に取り組む姿勢は評価できるが、修繕費等の執行管理については、維持・補修工事の発注時期の見誤りによる執行残が発生しており、年間施工計画策定のあり方や発注時期の見極め、優先施工順位の決め方等、見直しを進めることが必要である。			
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) ○数値目標を設定した成果指標である入居率は、この数年間95%程度で推移しており、より需要に即した空き住戸の提供が可能になるよう、応募者の需要動向や立地条件、交通のアクセス状況等団地ごとの特徴の把握に努める必要が認められる。 ○施設の維持管理は適正に実施されており、夜間や休日等の緊急補修等への対応も充実・強化を図っているため、特筆すべき問題は見当たらない。 ○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組みをはじめ、福祉・保健関係機関との連携の強化にも努めている。				

6. 平成30年度事業の実施にあたり見直した内容

内 容
平成29年度の補修・修繕に要する経費の執行管理に適切性を欠いたために、本来、当該年度中に施工すべき補修・修繕が実施できなかったことから、結果的に負担金の返納が生じることとなっている。従来から四半期ごとに負担金の執行状況の経過報告を求めることとしているが、指定管理者との相互の情報や認識の共有化が不十分であったと認められる。30年度は、これらの反省に立って必要な時期に所要の工事が適切に執行されるよう指導、監督を強化するとともに、情報と認識の共有化を深化させる。

7. 平成30年度事業の評価

視点		評価	判定理由
指定管理者の行う管理運営等に関する評価	・施設の設置目的にあった管理運営が行われているか。	a	居住者等への恣意的な対応とならないよう公正・公平な業務執行に努めており、公営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	特に公平・中立的な対応が求められる入居募集業務を中心に、厳正な業務執行体制が確立されている。
	・利用者に質の高いサービスの提供が行われているか。	a	夜間や休日の緊急対応サービスの提供に不断的な努力を傾けており、多様化、複雑化する居住者からのサービス要求への対応に積極的に取り組んでいる。
	・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、その基準に沿った執行を徹底している。
	・収入の確保に向けた取り組みが行われているか。	a	家賃収納や駐車場利用に係る諸手続きの補助・支援業務等を通じて、収入確保への協力体制が確立している。
	・経費節減に向けた取り組みが行われているか。	a	人件費及び一般管理費の節減や効率的執行に積極的に取り組んでおり、徐々に収支改善効果が上がって来ている。
(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)			
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	入居応募倍率は3.28倍と高いレベルを維持しており、低廉かつ上質な賃貸住宅への需要は高止まりしていることから、公営住宅の必要性は全く薄れていない。
	必要性	・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	高齢化社会の進展や障がい者、子育て世帯等に配慮したユニバーサルデザインへの需要の高まり、さらに耐震性強化等も勘案して、外付けEVの設置及び住戸改善工事と併せ団地集会所の改築等を順次実施している。
	必要性	・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	当該住宅の所在地市町、立地状況、居住者の理解・協力等条件が整えば、所在地の市町への移管が可能である。
	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	入居者募集の受付、決定に至る業務や家賃決定の根拠となる収入申告について、申告書類の発送や受付等の補助、支援業務を中心に、県が直営で行った場合かなりの負担となる業務の軽減に大きく寄与している。
	効率性	・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、管理代行制度も設けられているが、本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。
	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 ・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	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。 指定管理者において家賃収納を行うとともに、高齢者の見守りサービスにも取り組むなど、サービス向上に不断的な努力を重ねているが、高齢化の一層の進展を見据え、今後さらに福祉・保健分野にまたがるサービスの拡充・強化を図る必要がある。
(その他の観点)			

8. 平成31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
(説明：31年度事業の実施に向けた方向性の理由・見直しの内容) ○引き続き、公営住宅の設置目的に沿った公正・公平な管理を行っていく。 ○一方で、人件費及び一般管理費のさらなる節減や効率的執行、土地開発公社及び道路公社との事務執行体制の共同化、一元化の一層の推進等が必要である。 ○今後とも高齢社会化の進展に伴い、居住者に占める高齢者や単身者の割合が増高することが予想されることから、福祉・保健関係機関との連携強化やサービスの高度化、多様化を一層進める必要がある。 (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)				