

事業評価調書〔途中評価〕（令和元年度）

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	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、12,409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	全国統計資料は5年おきに調査・集計（直近は平成28年度実施）								
	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。									

区分 (単位：千円)	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 (実績)	令和元年度 (計画)
	国庫	10,823	0	0	0
財源 その他（住宅使用料等）	465,740	463,976	464,399	440,548	458,906
一般財源	733,462	860,106	867,566	865,084	875,878
事業費<A>	1,210,025	1,324,082	1,331,965	1,305,632	1,334,784
内訳 管理運営負担金	779,663	756,564	767,152	783,000	779,110
その他（国有財産等所在市町村交付金等）	458,411	472,699	470,385	527,420	355,449
人件費	36,779	36,817	38,047	38,578	38,782
合計<C=A+B>	1,246,804	1,360,899	1,370,012	1,344,210	1,373,566
単位あたりコスト	100	110	111	108	110

（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】27年度：12,471戸、28年度：12,413戸、29年度：12,380戸、30年度：12,474戸、令和元年度：12,409戸

※ 県予算の財源内訳については、実績額の計上に齟齬が認められたため修正している。

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		
指定期間	平成28年4月1日	～	令和3年3月31日	代表者氏名 田淵 哲也
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	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 (実績)	令和元年度 (計画)
	単位						
	a 目標値	b 実績値					
① 入居率			100	100	100	100	100
			99	95	95	93	
	c 達成率b/a %		99	95	95	93	
② 入居応募件数			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
			2,069	2,099	1,686	1,485	
	c 達成率b/a %		—	—	—	—	
③ 時間外電話代行サービス件数			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
			282	288	234	202	
	c 達成率b/a %		—	—	—	—	
指定管理者の収支状況	事業計画 (H 30)		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 (実績)	令和元年度 (計画)
	(千円)	実績-計画					
収入	利用料金	0	0				
	県負担金	772,000	11,000	779,663	758,982	767,232	783,000
	その他		0				
計a	772,000	11,000	779,663	758,982	767,232	783,000	779,110
支出b	772,000	29,198	786,971	755,408	765,271	801,198	779,110
うち人件費	59,107	-5,040	54,307	51,785	54,488	54,067	
収支a-b	0	-18,198	-7,308	3,574	1,961	-18,198	0
配置職員数 (人)	常勤 13	常勤 13	常勤 13	常勤 13	常勤 13	常勤 13	常勤 13
	非常勤 4	非常勤 4	非常勤 4	非常勤 4	非常勤 4	非常勤 4	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のものとしては、「2 施設の概要」の「県予算」の「その他」がある。

(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はかるため
 ③時間外の緊急修繕等に迅速に対応するため

<元年度実施における変更点>
 変更点なし

5. 平成30年度事業の実施状況・実績の検証

計 画	実 績
<p><指定管理者実施分></p> <p>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。</p> <p><県実施分></p> <p>①家賃（含む駐車場使用料）の決定、督促を行う。</p>	<p><指定管理者実施分></p> <p>①募集戸数438戸、応募戸数1,485件、退去検査539件等適切に行われた。 ②緊急修繕対応件数6,210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1,096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2,245件適切に行われた。 ⑥下記サービスの向上が行われた。 ○入居決定者への説明会において、ガイドブックの配布に加えビデオを上映し、より分かり易い説明を実施 ○収入申告の受付、相談業務において、申告義務の履行説明や収入超過・高額所得者に対する転居支援を実施 ○子育て世帯や高齢者、障害者向け住居の募集戸数の比率を50%程度以上に高める（長崎地区）とともに、高齢者のみで構成される小世帯向けの住戸の面積基準を緩和し、より実態に即した需要への対応を促進 ○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201件、苦情・要望対応615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993名を対象に、延べ3,372回個別訪問し、健康相談・生活相談を実施</p> <p><県実施分></p> <p>①家賃徴収率は98.0%で全国6位と高水準を保持。（平成30年度末実績）</p>

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)			増減理由・収支改善の取り組み等
主な項目	計画	実績		
収入 a	783,000	783,000		
うち県負担金	783,000	783,000		
支出 b	783,000	801,198		
うち修繕費				
うち保守管理費	614,819	636,377		
うち人件費	59,072	57,804		
うち事務費	51,086	49,017		
収支a-b	0	△ 18,198	修繕費等に災害復旧費用など多額の計画外支出を要したため	

<県実施分>

○県の収入は、4,141,107千円で内訳は以下のとおり
 家賃・駐車場使用料 4,139,561千円
 諸収入 670千円
 財産収入 876千円

○県の負担金以外の支出は276,176千円で内訳は以下のとおり
 国有財産等所在市町村交付金 136,734千円
 家賃徴収人件費 52,160千円
 県営住宅火災保険 20,039千円
 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上げ代 601千円
 その他 60,185千円

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、約21,600千円に上る多額の過大支出を招いており、維持・補修工事の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、昨年度に問題提起したところであるが、見直しが不十分なところが認められる。施行業者との間の見積り・発注から請求・支払いに至るシステム、事務手順の改善が必要と思われる。

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
<p>(説明)</p> <p>○数値目標設定指標である入居率は、過去95%以上を維持して来たが、30年度は93%に下落しており、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7/24状況等団地ごとの受給バランスの分析と併せ、人口減少と高齢化の進展が一層加速する現状を踏まえ、就業者の動向や地域ごとの人口動態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、特筆すべき問題点は見当たらない。しかし、修繕費用の執行・支出事務については、「検証」で触れたとおり改善に向け見直しが必要である。 ○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。また、高齢夫婦や高齢者を含む入居世帯も増加しており、介護・介助等同居者を含めた世帯単位のサービス・支援体制の充実にも努める必要が認められる。</p>	

管理運営の状況

収支の状況

6. 令和元年度事業の実施にあたり見直した内容

内 容	
平成30年度から、四半期ごとに提出される負担金の執行状況の経過報告等を基に、相互の情報交換や認識の共有化を図ってきたところであるが、そこから取り組むべき改善点（施行業者との間の見積り・発注から請求・支払いに至るシステム、事務手順の改善）が明確化されたところであり、その具体的改善プロセスの策定等に向けて指導・助言を行う。	

7. 令和元年度事業の評価

指定管理者の行う管理運営等に関する評価	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	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の努力を傾けており、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)			

施設の在り方についての評価	視点	評価	理由
	必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・県民ニーズに照らして、事業の必要性が薄れていないか。 ・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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ a. 薄れていない b. 一部薄れている c. 薄れている ■ 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 ■ 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
効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ a. 得られている b. 一部得られている c. 得られていない ■ a. 代えられない b. 一部代えられない c. 代えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・事業効果をさらに上げる余地はないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ a. なっている b. 一部なっていない c. なっていない ■ a. 余地はない b. 一部余地がある c. 余地がある 	<ul style="list-style-type: none"> 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の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. 令和2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：2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。また、施設の維持・補修費用の適正な執行管理、支出事務等の遂行に向けて改善に向けた見直しを進める必要がある。				
○今後とも高齢社会の進展に伴い、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)				