

## 1. 施設の名称等

施設名称	県営住宅（西海市除く）
所在地	長崎市、佐世保市、諫早市、大村市、長与町、時津町

事業所管	土木部	住宅課
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 12,305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29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29年度 (実績)	平成30年度 (実績)	令和元年度 (実績)	令和2年度 (実績)	令和3年度 (計画)
	財源				
国庫	0	0	0	0	0
その他（住宅使用料等）	464,399	440,548	446,434	466,164	453,760
一般財源	867,566	865,084	885,628	890,953	906,342
事業費＜A＞	1,331,965	1,305,632	1,332,062	1,357,117	1,360,102
内訳					
管理運営負担金	767,152	783,000	779,110	790,272	799,663
その他（国有財産等所在 市町村交付金等）	470,385	527,420	552,952	362,728	371,520
人件費＜B＞	38,047	38,578	38,578	37,237	35,819
合計＜C=A+B＞	1,370,012	1,344,210	1,370,640	1,394,354	1,395,921
単位あたりコスト	111	108	110	113	113

「県営住宅1戸あたりの管理コスト」=C÷（管理戸数）

（説明）【管理戸数】29年度：12,380戸、30年度：12,474戸、令和元年度：12,409戸、令和2年度：12,305戸、令和3年度：12,305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》	田淵 和也
指定期間	平成 28 年 4 月 1 日 ~ 令和 3 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 <input type="checkbox"/> 未導入 <input checked="" type="checkbox"/>	選定方法 <input type="checkbox"/> 公募 <input checked="" type="checkbox"/> 非公募 <input type="checkbox"/>

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			〈令和3年度実施における変更点〉		
	② 入居応募件数						変更点なし		
	③ 時間外電話代行サービス件数								
	実績		単位	平成29年度 (実績)	平成30年度 (実績)	令和元年度 (実績)	令和2年度 (実績)	令和3年度 (計画)	
	①	a 目標値	%	100	100	100	100	100	
		b 実績値	%	95	93	92	90		
		c 達成率b/a	%	95	93	92	90		
	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		1,686	1,485	1,509	1,332		
		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		234	202	174	236			
	c 達成率b/a	%	—	—	—	—			
指定管理者の収支状況	事業計画 (R2) (千円) 実績-計画		平成29年度 (実績)	平成30年度 (実績)	令和元年度 (実績)	令和2年度 (実績)	令和3年度 (計画)		
利用料金	0	0							
県負担金	786,221	0	767,232	783,000	779,110	786,221	795,611		
その他		0							
収入計a	786,221	0	767,232	783,000	779,110	786,221	795,611		
支出b	786,221	▲ 734	765,271	801,198	776,718	785,487	795,611		
うち人件費	59,268	▲ 1,069	54,488	54,067	58,596	58,199	57,807		
収支a-b	0	734	1,961	▲ 18,198	2,392	734	0		
配置職員数 (人)	常勤 26 非常勤 4	常勤 0 非常勤 0	常勤 25 非常勤 4	常勤 26 非常勤 4	常勤 25 非常勤 4	常勤 26 非常勤 4	常勤 25 非常勤 4	常勤 25 非常勤 4	

5. 令和2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〉</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362戸、応募者数1,332件、退去検査531件等適切に行われた。 ②緊急修繕対応件数6,905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1,155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2,287件 適切に行われた。 ⑥平成28年度以降下記サービスの開始及び改善が行われた。 ○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・事故対応件386、苦情・要望対応837件実施 ・ 60歳になる入居者に生活状況調査書を送付し、健康状態等把握 ・ 入居者のうち75歳以上の単身高齢者1,208名を対象に、延べ3,731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98.9%で全国6位と高水準を保持。(令和2年度末実績)</p>

管理運営の状況	検 証

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	786,221	786,221	
うち県負担金	786,221	786,221	
支出 b	786,221	785,487	
うち修繕費 保守管理費	604,568	606,453	
うち人件費	59,268	58,199	
うち事務費	50,911	49,358	
収支 a-b	0	734	ほぼ計画どおりに事業執行され、収支の均衡が図られている

収支の状況

＜県実施分＞  
 ○県の収入は、4,029,246千円で内訳は以下のとおり  
 家賃・駐車場使用料 4,028,164千円  
 財産貸付収入 1,082千円

○県の負担金以外の支出は570,896千円で内訳は以下のとおり  
 国有財産等所在市町村交付金 362,728千円  
 家賃徴収人件費 44,132千円  
 県営住宅火災保険 20,019千円  
 電算システム委託料 6,971千円  
 住宅管理システムサーバ借り上げ代 981千円  
 その他 136,065千円

検 証

平成29年度に多額の修繕費未執行額を計上するなど、修繕費及び保守管理費の執行管理に見直しを要する点が認められ  
 たが、以降、執行管理に関する県の関与と検証を強化することで、一定の改善が図られたものと評価できる。

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)  
 ○数値目標設定指標である入居率は、過去95%以上を維持して来たが、平成30年度以降、低下傾向が顕著になっている。人口減少が今後も継続することを前提に、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受給バランスの分析を行うとともに「住生活基本計画」及び「長寿化計画」の更新作業に併せて、用途廃止すべき住戸の検討も進める必要がある。  
 ○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。一方で、近年豪雨や台風による施設、設備の被災が増加する傾向にあり、入居者の安全確保も含めて、災害対応体制を強化する必要があると認められる。また、新型コロナウイルス等新たな感染症への対応も検討すべき課題となっている。  
 ○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が、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・支援体制の充実に努める必要があると認められる。また、近隣との深刻なトラブルや孤立を深める入居者も顕著になりつつあり、よりきめ細かな状況把握と問題解決に向けた対処能力を高める取り組みが求められる。

### 6. 令和3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り、組むべき改善点が明確化され、一定の成果が得られたところである。今年度は、更新後の指定管理期間の初年度となることから、公募に際して提案した入居者募集に際しての各種サービスの改善（郵送受付期間の延長等、ホームページへの間取り・住戸写真の掲載、募集案内書の見直し等）及び入居者へのサービス改善（若年層の入居促進対策、ひとり親世帯等の入居促進対策、収入申告書提出の負担軽減、高齢者等の安全対策の充実等）に新たに取り組むとともに、高齢者のメンタルサポートや社会的活動の支援、建物長寿命化対策、家賃滞納対策、感染症対策及び防災備品の備蓄等これまでの事業活動の重点化を図ることとしている。

7. 令和3年度事業の評価 ※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	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
		・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)		
施設の在り方についての評価		視点	評価	理由
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		入居応募の平均倍率は3.8倍と前年度を上回る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。
	・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。
	・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が、最も重要な入居者の意向が可否を分けるものと言える。
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。
	・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		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		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。
		■ b. 一部余地がある c. 余地がある		
		(その他の観点)		

## 8. 令和4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：令和4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>○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。</p> <p>○これまで、住宅需要への対応に関しては、入居応募者からのアンケートのみで、定性的な傾向の把握に終始してきた嫌いがあり、より定量的な分析の実施に向け、地元自治会との連携強化を主眼とした「地域サポート会議」の充実を図る。</p> <p>○近年豪雨や台風による施設、設備の被災が増加する傾向があり、入居者の安全確保も含めて災害対応体制を強化する必要が認められる中で、特に高齢者への避難場所の案内周知や感染症対策の強化など、新たな課題への取組みの充実を図る。</p> <p>○近隣との深刻なトラブルや孤立を深める入居者も顕著になりつつあり、よりきめ細かな状況把握と問題解決に向けた対処能力を高める取組みが求められる。自治会等地域コミュニティとの連携強化がより重要性を増している。</p>				