

1. 施設の名称等

施設名称	県営住宅（西海市）
所在地	西海市（大島町）

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 50 年 3 月 1 日
設置法令等	長崎県営住宅条例（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却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	2団地 94戸（県営2団地の敷地は分かれているが、両団地と市営団地は相互に近接している）
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	

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)	
	国 庫	0	0	0	0	0
財源 その他（ ）						
一般財源	4,047	4,047	4,048	4,051	4,052	
事業費<A>	4,047	4,047	4,048	4,051	4,052	
内 訳	管理運営負担金	4,047	4,047	4,048	4,051	4,052
	その他（ ）					
人件費						
合計<C=A+B>	4,047	4,047	4,048	4,051	4,052	
単位あたりコスト	43	43	43	43	43	

(説明) 「県営住宅1戸あたりの管理コスト」=C÷(管理戸数 94)

3. 指定管理者の概要

指定管理者の名称等	《所在地》	西海市大瀬戸町瀬戸樫浦郷2222番地	
	《名称》	西海市	
	《代表者氏名》	杉澤 泰彦	
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 checked="" type="checkbox"/> 未導入 <input type="checkbox"/>	選定方法	公募 <input type="checkbox"/> 非公募 <input checked="" 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) ストックの有効活用		〈令和3年度実施における変更点〉 変更点なし			
	②							
	③							
	実績		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)	
		単位						
①	a	目標値	%	100	100	100	100	100
	b	実績値	%	78	72	67	66	
	c	達成率b/a	%	78	72	67	66	
②	a	目標値						
	b	実績値						
	c	達成率b/a	%					
③	a	目標値						
	b	実績値						
	c	達成率b/a	%					
指定管理者の収支状況	事業計画 (R2)		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)	
	(千円)	実績-計画						
利用料金	0	0						
県負担金	4,051	0	4,047	4,047	4,048	4,051	4,052	
その他	1	0			10	1		
収入計a	4,052	0	4,047	4,047	4,058	4,052	4,052	
支出b	4,052	▲ 240	4,035	4,011	3,705	3,812	4,052	
うち人件費	800	0	800	800	800	800	800	
収支a-b	0	240	12	36	353	240	0	
配置職員数 (人)	常勤	5	常勤	6	常勤	6	常勤	5
	非常勤	0	非常勤	0	非常勤	0	非常勤	0

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。</p> <p>② 修繕に関する業務を適切に行う。</p> <p>③ 駐車場に関する業務を適切に行う。</p> <p>④ 敷金の適切な管理を行う。</p> <p>⑤ 滞納者に指導を行い滞納解消に努める。</p> <p>⑥ 個人情報の管理を適切に行う。</p> <p>〈県実施分〉</p> <p>① 家賃・入居の決定及び督促を行う。</p>	<p>〈指定管理者実施分〉</p> <p>① 公募年12回 適切に行われた。</p> <p>② 補修件数43件 適切に行われた。</p> <p>③ 適切に行われた。</p> <p>④ 適切に行われた。</p> <p>⑤ 適切に行われた。</p> <p>⑥ 適切に行われた。</p> <p>〈県実施分〉</p> <p>① 家賃徴収率は98.9%と高水準を保っている。</p>	
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>○成果指標である入居率は66%となっているが、市営住宅と一緒に公募を行い、公募について広報誌への掲載、市役所・支所での掲示など、空家解消に努めている。</p> <p>○利用者サービス向上のための取組みは特に行われていないが、郵送費を抑えるため入居者への配布物等を訪問配布するなど、コスト削減とともに生活実態やきめ細かな苦情、要望の把握に努力を払っている。</p> <p>○西海市内の県営住宅の維持管理については、指定管理者である西海市が、近接する市営住宅と一体的に業務を遂行しており、入居者への対応等には問題がない。</p>				

6. 令和3年度事業の実施にあたり見直した内容

内 容
<p>施設の老朽化に伴い、指定管理者の通常の維持補修工事では対処できない規模の大きな修繕工事の必要性も生じていることから、定期的な意見、情報交換の場を設け、よりきめの細かい入居者への快適な住環境提供に努めるとともに、早期の修繕工事着手により効率的かつ安価な施設の維持・保全につながるよう取り組んだ。</p>

7. 令和3年度事業の評価

視 点		評 価	施設の在り方についての評価	視 点		評 価
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		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
	・住民の公平かつ平等な利用の確保が行われているか。	a			・事業を取りまく環境、経済情勢などの変化に適應しているか。	■ a. 適應している b. 一部適應していない c. 適應していない
	・利用者に質の高いサービスの提供が行われているか。	a			・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
	・施設・設備の維持管理は適切に行われているか。	a		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
	・収入の確保に向けた取り組みが行われているか。	—			・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。	■ a. 代えられない b. 一部代えられない c. 代えられる
	・経費節減に向けた取り組みが行われているか。	a		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
	(その他の観点)		・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	
			(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）

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
(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)				
○広報活動を積極的に行うとともに、住宅に関する需要と供給のマッチングを希求して空家解消を図り、公的賃貸住宅の設置目的に沿った公正・公平な管理業務を執行し、入居率の改善に努める必要が認められる。				
○平成27年度から実施しているアンケートの精度を高めるとともに、配布物の訪問配布等の機会をより一層活用して、入居者の利便性向上に資する必要が認められる。				
○県営住宅の長寿命化計画（計画最終年度：令和7年度）に基づき、将来的な市営住宅への集約・統合に向けて、引き続き条件整備や居住者の理解、協力を得られるよう取り組む必要がある。				