

指定管理業務評価書

1 施設の名称等

(1) 公の施設の名称	津山市市営住宅等
(2) 指定管理者	所在地 津山市山北520番地
	名称 一般財団法人津山市都市整備公社
	代表者 理事長 植月 優
(3) 公の施設の所管部署	都市建設部管理課
(4) 評価対象期間	令和4年4月1日から令和5年3月31日まで

2 施設の利用状況

(1) 利用者数等	
(2) 事業内容(自主事業等)	津山市市営住宅等管理業務

3 収支の状況

(1) 収入 (指定管理者の収入)	総額	69,500	千円
	指定管理料	69,500	千円
	その他の収入		千円
(2) 支出 (指定管理者の収出)	総額	69,500	千円
	主な支出		
	人件費	17,410	千円
	需用費 (修繕費、消耗品費等)	36,224	千円
	役務費 (手数料、保険料等)	2,688	千円
	委託料	7,504	千円
	使用料及び賃借料	209	千円
	材料費	0	千円
	租税公課	2,225	千円
	管理負担金	3,240	千円

4 総合評価結果

(1) アンケート調査の概要	<p>令和4年10月に市営住宅入居者にアンケート調査(無記名)を行った。 内容「市営住宅の住環境、指定管理者の対応について」 発送615件、回答380件……回答率61.8%</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>■窓口・電話対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 大変良い・良い……31% 普通……57% 悪い・大変悪い……8% 無回答……4% <p>■修繕工事の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> すぐに来てくれた……53% すぐに来てくれなかった……15% わからない、修繕したことが無い……27% 無回答……5% <p>■意見等(フリー回答) 24件回答あり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化、ひとり暮らしで先行きが不安(買い物、通院、団地内の清掃、災害など)。 ・湿気、カビ、シロアリ対策をしてほしい。 ・老朽化等について(トイレの改修、屋根修繕、排水管(路)の修繕など) ・共用設備等について(街灯設置、駐車場、公園の管理)。 ・近隣トラブル <p>以上のような結果で今後の管理運営の質の向上に繋げる。</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>■申請や手続の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 大変良い・良い……32% 普通……57% 悪い・大変悪い……6% 無回答……5% <p>■住宅の設備や環境について</p> <ul style="list-style-type: none"> 大変良い・良い……15% 普通……49% 悪い・大変悪い……34% 無回答……2% </td> </tr> </table>	<p>■窓口・電話対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 大変良い・良い……31% 普通……57% 悪い・大変悪い……8% 無回答……4% <p>■修繕工事の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> すぐに来てくれた……53% すぐに来てくれなかった……15% わからない、修繕したことが無い……27% 無回答……5% <p>■意見等(フリー回答) 24件回答あり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化、ひとり暮らしで先行きが不安(買い物、通院、団地内の清掃、災害など)。 ・湿気、カビ、シロアリ対策をしてほしい。 ・老朽化等について(トイレの改修、屋根修繕、排水管(路)の修繕など) ・共用設備等について(街灯設置、駐車場、公園の管理)。 ・近隣トラブル <p>以上のような結果で今後の管理運営の質の向上に繋げる。</p>	<p>■申請や手続の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 大変良い・良い……32% 普通……57% 悪い・大変悪い……6% 無回答……5% <p>■住宅の設備や環境について</p> <ul style="list-style-type: none"> 大変良い・良い……15% 普通……49% 悪い・大変悪い……34% 無回答……2%
<p>■窓口・電話対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 大変良い・良い……31% 普通……57% 悪い・大変悪い……8% 無回答……4% <p>■修繕工事の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> すぐに来てくれた……53% すぐに来てくれなかった……15% わからない、修繕したことが無い……27% 無回答……5% <p>■意見等(フリー回答) 24件回答あり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化、ひとり暮らしで先行きが不安(買い物、通院、団地内の清掃、災害など)。 ・湿気、カビ、シロアリ対策をしてほしい。 ・老朽化等について(トイレの改修、屋根修繕、排水管(路)の修繕など) ・共用設備等について(街灯設置、駐車場、公園の管理)。 ・近隣トラブル <p>以上のような結果で今後の管理運営の質の向上に繋げる。</p>	<p>■申請や手続の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 大変良い・良い……32% 普通……57% 悪い・大変悪い……6% 無回答……5% <p>■住宅の設備や環境について</p> <ul style="list-style-type: none"> 大変良い・良い……15% 普通……49% 悪い・大変悪い……34% 無回答……2% 		

(2) 指定管理者の自己評価	<p>指定管理者として、各種申請等の受付、入居説明会及び明渡確認、住宅使用料の徴収、修繕業務などを適正に対応した。</p> <p>また、町内からの要望や津山市から業務依頼のあった支障樹木の伐採など、住環境の整備にも努めた。</p> <p>入居実態に則した管理台帳の整備や滞納者へ生活実態の調査を行い津山市担当課と協議し分納誓約等につなげることで収納率向上に努めた。</p> <p>上記の業務により概ね良好に業務に遂行したものと評価する。</p>
(3) 市の評価	<p>公営住宅法その他関係法令の順守に努め、公平・公正な住宅管理業務を行っている。</p> <p>一般修繕、空家修繕について、創意工夫により計画的な修繕をい、各種共同施設及び施設跡地等についても適切に管理されている。また、夜間、休日、緊急対応時について、迅速かつ適切であった。近年、大雨などによる自然災害が全国的に多発していること、老朽化した施設が多いことから、日頃の見回りなどを特に強化されたい。見回り結果を踏まえて、災害時を想定した修繕計画の提案を期待する。</p> <p>住宅使用料(家賃)の収納業務について、指定管理者独自事業である夜間窓口業務、訪問での集金、口座振替の勧奨、滞納者の納付相談などを行い一定の成果はあった。更に有効な提案を期待する。</p> <p>全般として、概ね適切な管理運営が図られた。老朽化した施設の維持管理や滞納家賃の解消、政策空家からの転居促進など、市の課題解決に向け、一層の取り組みが求められる。今後とも市担当課と連携を密にし、適切な業務分担と相互協力による業務遂行に心掛けられたい。</p>