

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
(2) 指定管理者	所在地 津山市山北520 名 称 一般財団法人津山市都市整備公社 代表者 理事長 谷 口 智
(3) 公の施設の所管部署	都市建設部建築住宅課
(4) 評価対象期間	平成23年4月1日から平成24年3月31日まで

2 施設の利用状況

(1) 利用者数等	
(2) 事業の内容（自主事業等）	

3 収支の状況

(1) 収入 （指定管理者の収入）	<table> <tr> <td>総額</td><td>66,690千円</td></tr> <tr> <td>指定管理料</td><td>66,688千円</td></tr> <tr> <td>その他の収入</td><td>2千円</td></tr> </table>	総額	66,690千円	指定管理料	66,688千円	その他の収入	2千円														
総額	66,690千円																				
指定管理料	66,688千円																				
その他の収入	2千円																				
(2) 支出 （指定管理者の支出）	<table> <tr> <td>総額</td><td>66,690千円</td></tr> <tr> <td>主な支出</td><td> <table> <tr> <td>人件費</td><td>15,395千円</td></tr> <tr> <td>需用費（修繕・消耗品費等）</td><td>39,482千円</td></tr> <tr> <td>役務費（浄化槽抜取・ゴミ撤去費等）</td><td>1,286千円</td></tr> <tr> <td>委託料（浄化槽及び給水施設維持管理・草刈）</td><td>4,088千円</td></tr> <tr> <td>材料費（砕石等）</td><td>159千円</td></tr> <tr> <td>負担金</td><td>370千円</td></tr> <tr> <td>租税公課</td><td>1,354千円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>4,556千円</td></tr> </table> </td></tr> </table>	総額	66,690千円	主な支出	<table> <tr> <td>人件費</td><td>15,395千円</td></tr> <tr> <td>需用費（修繕・消耗品費等）</td><td>39,482千円</td></tr> <tr> <td>役務費（浄化槽抜取・ゴミ撤去費等）</td><td>1,286千円</td></tr> <tr> <td>委託料（浄化槽及び給水施設維持管理・草刈）</td><td>4,088千円</td></tr> <tr> <td>材料費（砕石等）</td><td>159千円</td></tr> <tr> <td>負担金</td><td>370千円</td></tr> <tr> <td>租税公課</td><td>1,354千円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>4,556千円</td></tr> </table>	人件費	15,395千円	需用費（修繕・消耗品費等）	39,482千円	役務費（浄化槽抜取・ゴミ撤去費等）	1,286千円	委託料（浄化槽及び給水施設維持管理・草刈）	4,088千円	材料費（砕石等）	159千円	負担金	370千円	租税公課	1,354千円	その他	4,556千円
総額	66,690千円																				
主な支出	<table> <tr> <td>人件費</td><td>15,395千円</td></tr> <tr> <td>需用費（修繕・消耗品費等）</td><td>39,482千円</td></tr> <tr> <td>役務費（浄化槽抜取・ゴミ撤去費等）</td><td>1,286千円</td></tr> <tr> <td>委託料（浄化槽及び給水施設維持管理・草刈）</td><td>4,088千円</td></tr> <tr> <td>材料費（砕石等）</td><td>159千円</td></tr> <tr> <td>負担金</td><td>370千円</td></tr> <tr> <td>租税公課</td><td>1,354千円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>4,556千円</td></tr> </table>	人件費	15,395千円	需用費（修繕・消耗品費等）	39,482千円	役務費（浄化槽抜取・ゴミ撤去費等）	1,286千円	委託料（浄化槽及び給水施設維持管理・草刈）	4,088千円	材料費（砕石等）	159千円	負担金	370千円	租税公課	1,354千円	その他	4,556千円				
人件費	15,395千円																				
需用費（修繕・消耗品費等）	39,482千円																				
役務費（浄化槽抜取・ゴミ撤去費等）	1,286千円																				
委託料（浄化槽及び給水施設維持管理・草刈）	4,088千円																				
材料費（砕石等）	159千円																				
負担金	370千円																				
租税公課	1,354千円																				
その他	4,556千円																				

4 総合評価結果

(1) 市の評価	住宅の老朽化が著しく、限られた予算の枠内での修繕対応業務に苦慮するところであるが、計画的、全体的にバランスのとれた対応ができ、また緊急時の対応にも即時適切に応じており評価できる。また、市営住宅使用料の徴収事務についても、来庁要請、滞納者宅への訪問等積極的な対応をおこない滞納分について前年度より収納率が大幅に向上していることは評価できる。今後も滞納者について積極的な取り組みをお願いする。
----------	---

(2) 指定管理者の自己評価	主な業務として入居や明渡の受付、住宅使用料の徴収及び修繕を行った。指定管理協定書に基づき住宅使用料の収納率向上のため、滞納者に対して来庁を要請して納入指導を重点的に行うとともに、入居者の生活実態調査を実施した。また、台風や火災等の緊急時において被害確認及び現場対応等を迅速かつ適切に行った。すでに耐用年数をはるかに経過した政策空家においては、津山市に協力して積極的な転居を促し、入居者の住環境改善に尽力した。今後、さらなる住宅の老朽化に伴う修繕費の増加と、滞納者や単身高齢者への対応による経費の増加が見込まれる。 住宅使用料調定額については、過年度分が現年度分を大きく上回っている状況が続いており、過年度分の内、回収不能な住宅使用料については、不納欠損処分による債権の合理的な管理が必要と推察される。 指定管理者業務は事業実施計画書に沿って円滑に実施しており、適正かつ良好であったと評価できる。
(3) アンケート調査の概要	