

指定管理業務評価結果書

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 高山 文秀
(3) 公の施設の所管部署	都市建設部建築住宅課
(4) 指定期間	平成２４年４月１日から平成２９年３月３１日まで
(5) 評価対象期間	平成２４年４月１日から平成２５年３月３１日まで

2 施設の利用状況

(1) 利用者数等	団地 64 団地 その他市営住宅跡地等 管理棟数 299 棟 管理戸数 1,067 戸
(2) 事業の内容（自主事業等）	(1)市営住宅の入居者の募集の受付に関すること。 (2)市営住宅の家賃及び敷金の徴収に関すること。 (3)市営住宅及び共同施設の維持，修繕及び改良に関すること。 (4)市営住宅及び共同施設に係る環境整備に関すること。 (5)「仕様書」に基づき市長が必要と認める業務

3 収支の状況

(1) 収入 (指定管理者の収入)	総額	6 8 , 0 0 2 千円
	指定管理料	6 8 , 0 0 0 千円
	その他の収入	2 千円
(2) 支出 (指定管理者の支出)	総額	6 8 , 0 0 2 千円
	主な支出	
	人件費	1 6 , 0 7 8 千円
	需用費（修繕・消耗品費等）	
		3 9 , 3 2 8 千円
	役務費（浄化槽抜取・ゴミ撤去費等）	
		1 , 2 8 2 千円
	委託料（浄化槽及び給水施設維持管理・草刈）	
		3 , 6 9 6 千円
	材料費（砕石等）	2 3 1 千円
	備品購入費	3 8 千円
	負担金	3 7 0 千円
租税公課	1 , 4 9 8 千円	
その他	5 , 4 8 1 千円	

4 総合評価結果

(1) アンケート調査の概要	
(2) 指定管理者の自己評価	主な業務として入退去等の受付、住宅使用料の徴収及び修繕を行った。 本年度は、収入申告等の各種申請時に、入居者・同居者の是正を行った。 また、滞納者に対して、定期的な催告書の送付や来庁を要請して、納入指導を行い、入居者の生活実態調査を実施し、住宅使用料の収納率向上に努めた。すでに耐用年数をはるかに経過した政策空家において、津山市と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ともに、滞納者や単身高齢者への対応（生活実態を把握等）による経費の増加が見込まれる。 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) 市の評価	・窓口の接遇は良好といえる。 ・高齢者の生活相談や安否確認に加え、収入申告書の督促・回収業務も積極的に行っており、大きな成果を上げている。巡回し対応する意識も高く、家賃滞納者には状況に応じて分納に応じさせ柔軟に対応しており、今後も引き続き適正管理に向けての活動を期待したい。 ・入居者や地域からの通報による緊急対応等において営繕業務・住民対応を市及び関係機関等と協力して迅速に行い、速やかに報告をあげている。遺漏無く報告をしたことは評価できる。 ・募集及び入居管理については、入居者からの相談・苦情に根気強く対応した。老人・障害者等の接遇においては、福祉的視点からの対応も高く評価できる。 ・毎年、収納率が向上しており、収入増加に寄与している点は評価できる。さらなる納付指導の体制強化を図り、収納率向上に向けた努力を望む。 [指摘事項] ・苦情等への相談、処理を行う住民サービスについては、困難な案件について市建築住宅課に頼るところもあり、さらなる研修、経験が必要である。 [今後の対応] ・総合的には概ね適正なレベルで業務を行っており、市営住宅の公共性を理解の上、指定管理者としての役割を果たし、施設の目的達成に大いに貢献している。今後は効率性を上げる努力や指定管理者からの工夫や提案がなされることを期待する。