

【年度評価様式】

令和3年度 県営住宅等（八戸地区）の管理運営状況

令和3年度事業報告時

県所管課	三八地域県民局 地域整備部 建築指導課・建設管理課
指定管理者	(株) 東北産業 代表者 上山 貢
指定期間	令和3年4月1日～令和4年3月31日

1 管理業務の実施状況

業務区分	概要
入退去管理業務	入居者の募集・申込受付、入居者資格予備審査、抽選の実施、入居予定住戸修繕、入居手続、退去手続、退去検査、敷金等の精算・返還手続、等を行う。
家賃決定のための収入認定業務	入居者への収入申告書の配付回収・予備審査、収入認定通知書の発送、申告関係書類の保管、等を行う。
滞納家賃等の収納、納付指導業務	納入通知書の配付・再発行、家賃減免申請の受付・予備審査、滞納家賃等の納付指導・現金収納、等を行う。
駐車場の管理業務	駐車場の利用募集案内、利用承認申請書等の受付・予備審査、抽選の実施、パトロール業務、返還手続、等を行う。
施設の維持修繕及び保守点検業務	施設の経常的修繕・空家修繕、保守点検（給水施設、防災設備、浄化槽、遊具、樹木等）等を行う。

2 管理施設の利用状況

利用指標	年度	計画	実績	計画対比	前年度対比
県営住宅入居率 (一時入居含む)	R 2	81.50%	77.58%	(指定前の実績)	
	R 3	78.00%	75.30%	96.54%	97.06%
収入申告回収率	R 2	100.00%	99.50%	(指定前の実績)	
	R 3	100.00%	99.39%	99.39%	99.89%
<p>【増減理由】</p> <p>入居者の高齢化による高階層の団地の人気の低下等、社会情勢の変化やニーズの多様化によって公募時の申込数自体が減少しており、入居率を押し下げている。</p> <p>回収率については、未申告者に対し督促状や電話による督促の強化をする等、回収率アップに向けて取り組んだが、結果として目標達成には至らなかった。</p>					

3 評価結果

評価項目	指定管理者自己評価	県所管課	
		評価	コメント
①サービスの維持・向上に向けた取組みが適切に行われているか。	3	3	サービスの維持・向上を図るため、定期的に職員研修を行い、職員のスキルアップに取り組んでいる。また、苦情・相談にも丁寧に対応している。
②利用促進に向けた取組みが適切に行われているか。	3	3	単身世帯向けや築年数の浅い人気住戸を優先的に修繕して、広報誌や住宅情報誌などに掲載することで、入居率向上に努めている。
③施設、設備及び備品の維持管理及び修繕が適切に行われているか。	3	3	軽微な修繕については、技術職員自ら行い経費削減に努めている。また、保守点検を委託し毎月検査することで、良質な住戸の提供が行われている。
④緊急時の対応・安全管理などの危機管理が適切に行われているか。	3	3	定期的に団地の見回りを行い、危険箇所を修繕することで、安全管理を徹底している。また、災害発生時の連絡体制も整備されている。
⑤指定管理料が適正に執行されているか。	3	3	令和3年度収支報告書に記載のとおり、収支決算が黒字となり、指定管理料が適正に執行されていることが確認できる。
⑥成果目標達成のための努力が行われ、成果が上がっているか。	3	3	入居率・収入申告回収率の目標達成率が95%を超えていることから、十分な成果が得られている。今後はより達成率が向上するよう努めてもらいたい。
⑦その他法令等を遵守した管理運営が行われているか。	3	3	毎年、個人情報取扱研修を行うなど、すべての職員がスキル向上に努めている。また、社会保険・雇用保険に加入しており福利厚生も充実している。
総合評価	3	3	実地調査（モニタリング）の実施を通じて、入居者により質の高いサービスを提供するため、密に連携を取りながら、今後も指導していく。

○評価基準

- 5（秀）：業務水準書等の内容を上回り、特筆すべき実績をあげている
- 4（優）：業務水準書等の内容を上回り、優れた実績をあげている
- 3（良）：業務水準書等の内容が満たされている
- 2（可）：業務水準書等の内容が満たされず、一部改善を要する
- 1（不可）：業務水準書等の内容が満たされず、重大な改善を要する