

指定管理者による公の施設の管理運営状況

令和 6（2024）年度

施設名	県営住宅（矢板・大田原地区）
施設所管課	県土整備部住宅課
指定管理者	とちぎ県北不動産業協同組合（法人番号 5060005007765）
指定期間	令和 3（2021）年 4 月 1 日～令和 8（2026）年 3 月 3 1 日

1 施設の概要

施設所在地	矢板市、さくら市、高根沢町、大田原市、那須塩原市
施設の概要	別紙 県営住宅の概況表のとおり
業務内容	①県営住宅及び共同施設等の維持管理並びに運営に関する業務 ②上記の業務に付帯する業務 ③その他、指定管理者が県営住宅の管理上必要と認める業務のうち知事のみの権限に属するものを除く業務

2 収支の状況

令和 6（2024）年度

（千円）

収入			支出		
指 定 管 理 ※2	指定管理料	85,000	指 定 管 理 ※2	事業費	50,332
	利用料金収入			管理運営費	11,261
	その他収入※1			人件費	20,585
				その他支出※1	2,975
	合計	85,000		合計	85,153
指定管理業務収支差額①					
自主事業			自主事業		
自主事業収支差額②					
収支差額（①+②）					
備考（※1 その他収入の主なものを記載）			備考（※1 その他支出の主なものを記載）		
			・公租公課 2,631千円		

※2 指定管理業務に係わるもののみ計上する。

令和 5（2023）年度（前年度）

（千円）

収入			支出		
指 定 管 理 ※2	指定管理料	85,000	指 定 管 理 ※2	事業費	50,449
	利用料金収入			管理運営費	16,260
	その他収入※1			人件費	15,350
				その他支出※1	2,685
	合計	85,000		合計	84,744
指定管理業務収支差額①					
自主事業			自主事業		
自主事業収支差額②					
収支差額（①+②）					
備考（※1 その他収入の主なものを記載）			備考（※1 その他支出の主なものを記載）		
			・公租公課 2,403千円		

※2 指定管理業務に係わるもののみ計上する。

3 利用状況

施設名	項目	令和 5（2023）年度 （前年度）	令和 6（2024）年度
矢板・大田原地区の県 営住宅（12団地）	管理戸数	935戸	935戸
	入居戸数	54戸	49戸
	退去戸数	61戸	49戸

募集戸数	275戸	287戸
申込者数	60戸	61戸
応募倍率（最高）	4.0倍	2.0倍
応募倍率（最低）	0.0倍	0.0倍
抽選会実施回数	23回	20回

#### 4 サービス向上に向けた取組

- ・休憩時間でも問合せに対応するため、1名は常駐する体制を構築した。
- ・夜間休日等の緊急時対応が迅速に行われる様、警備会社・運営委員と連携した。
- ・ホームページを活用(募集住居情報・申込み手続案内・申込書のダウンロードなど)した。
- ・巡回サービスによる安否確認等を実施し、管理人・高齢者・身障者宅を訪問し信頼関係を構築するとともに修繕の必要な箇所の情報や要望等の集約を図り、修繕の実施に当たっての優先順位の判断材料とした。また、迷惑駐車や放置物の監視・指導を実施した。
- ・毎月の報告会実施により問題を組織内で共有し、問題の早期解決に繋げている。
- ・SMSを活用し、家賃滞納者への連絡や修繕連絡をスムーズに実施した。
- ・職員のスキルアップのため、賃貸住宅メンテナンス主任者を取得した。（矢板地区）

#### 5 利用者意見への対応

利用者意見の把握方法	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理人等を通じた、住民の要望等の把握</li> <li>・巡回サービス業務による、故障、不具合箇所の早期発見と要望の把握</li> </ul>	
主な利用者意見（苦情・要望）	対 応
<ul style="list-style-type: none"> <li>・小動物（犬、猫）の飼育苦情</li> <li>・騒音苦情</li> <li>・所定のスペース以外への迷惑駐車</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該者への注意指導を実施</li> <li>・〃</li> <li>・車両への貼紙をする等の指導を実施</li> </ul>
主な利用者意見（積極的評価）	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者間のトラブルや要望等に対して、迅速に対応してもらい助かった。</li> <li>・高齢者一人で生活しているため、定期的な声かけや電話で安心して生活できる。</li> </ul>	

#### 6 指定管理者による自己評価

成果のあった取組・積極的に取り組んだ事項・利用者満足度向上への取組
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホームページによる案内サービスを提供した。</li> <li>・巡回サービス時の張り紙、プラザの指導により通路・集合ポスト付近の放置物が激減した。</li> <li>・違法駐車車両への張り紙、入口への三角コーン設置、空き駐車場を利用した2台目以降の駐車場の貸出により迷惑駐車が減少した。</li> <li>・入居者間の苦情等には、早期に対応すると共に慎重かつ柔軟に対応することができた。</li> <li>・緊急時の24時間対応が迅速にできるように警備会社・運営委員と連携して体制を構築した。</li> <li>・業務時間内は1名が必ず対応できるよう体制を構築した。</li> <li>・設備の保守点検を計画的に実施した。</li> <li>・外部の研修会に職員を参加させてスキルアップを図った。</li> <li>・家賃等の徴収業務について徴収状況を適時把握しSMSの活用や訪問等により徴収率向上に努めた。</li> </ul>
重点評価項目
<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会的孤立や孤独死を防ぐために、高齢者・身障者を中心に巡回サービスや架電による定期的な声掛けサービスを実施して好評を得ている。</li> <li>・自治会に対する情報の共有化等を実施し、協力体制を構築することにより、相互の理解を図ることができた。</li> <li>・巡回サービスにより管理人・自治会長と協力体制を確立し危険性のある箇所の早期発見や早期改善に繋がった。</li> </ul>

今後改善・工夫したい事項
<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の老朽化に伴い、修繕箇所が増加傾向にあるが、緊急性や優先順位を見極めながら、効率的な運営に努めたい。</li> <li>・入居者のトラブルや苦情も多く発生しているため、職員間での情報共有を密に行い、早期対応・解決に努めたい。</li> <li>・家賃等の滞納者については、民間のノウハウを活かし引続き徴収率の向上に努めたい。</li> <li>・高齢者や身障者宅訪問時の不在宅には、架電やSMSを活用して引き続き連絡するよう努めたい。</li> </ul>

## 7 所管課室による評価

項目	評価の内容	確認内容・所見等	評価
1. 住民の平等利用の確保	① 住民の平等利用が確保されたか。	入居相談に対して丁寧な説明を行い、入居申込に対しても入居資格や要件等を確認し適切に対応した。	B
	② 使用許可に関する権限が適正に行使されたか。	該当なし	—
	③ 高齢者、障害者等に対する配慮はなされたか。また、平等利用が確保できない場合の対応は適切か。	おおむね適正に執行された。特に高齢者への定期的な声かけサービスや一部について集金サービスを実施している。	A
2. 施設の効用の最大限発揮	① 施設の設置目的に沿った業務実施がなされたか。	おおむね適正に執行された。	B
	② 施設の利用促進、県民サービスの向上が図られたか。	駐車場の空き状況に応じて、2台目以降の駐車場の貸出を行い、空き駐車場の利用を促進している。	A
	③ 利用者満足度を把握し、満足度の向上が図られたか。	入居者の意見を集約した管理人から利用者満足度を聴取し、苦情に対応した。	B
	④ 利用者からの意見、苦情に対して適切な対応がなされたか。	迅速かつ適切な対応に努めた。	B
	⑤ 施設、設備、備品の維持管理や安全管理は適切になされたか。	維持管理に係る点検業務委託を適切に執行し、問題には迅速に対応した。	B
	⑥ 指定管理者の創意工夫により業務改善等がなされたか。	SMSを活用して滞納者等へ連絡することにより、滞納解消に繋がった。	B
3. 管理を安定的に行う物的人的基礎	① 組織体制は適正か。	現体制に問題は見られない。	B
	② 収支は適正でバランスがとれたものか。	おおむね適正と認められる。	B
	③ 経費の縮減に取り組まれてきたか。	事務費の削減に努めたが、団地の修繕費が想定より増加した。	B
	④ 人材育成は適切に実施されているか。	おおむね適正に実施されている。	B
	⑤ 危機管理体制（事故、緊急時の対応）は確保されているか。	緊急時についても迅速かつ適切に対応している。	B
	⑥ 県や関係機関との連携体制は確保されているか。	確保されている。	B
4. 個人情報保護	① 個人情報の保護についての措置が計画どおり実施されているか。	実施されている。	B
	② 情報公開は適切になされているか。	文書等の開示に関する規定を制定し、適切に対応している。	B
5. その他	① 施設の特性にふさわしい自己評価がなされているか。	公営住宅の趣旨を踏まえ、問題意識をもって自己評価がされている。	B

	② 自主事業が計画どおりに実施されているか。	実施なし。	—
	③ イベント等を実施している場合は、地域との連携が図られているか。	実施なし。	—
	④ 環境への配慮（騒音・光害対策、ごみ削減等）がなされているか。	節電対応（電灯、冷暖房の管理）、用紙節約を実施している。	B
	⑤ その他管理運営上の特記事項	来客等に対し、マスク着用及び手指消毒を呼びかけるなど、感染防止対策を実施している。	B

#### 総合的な評価

- ・ 県営住宅の管理について、適正に行われたと認められる。
- ・ 巡回を行うことで、入居者の意識を高め、住環境を良い方向へ転換させている。
- ・ 特に、保証人の現況を調査し、必要に応じて新たな保証人の選定を促すなど独自の取組に努めた点、架電や訪問の他、SMSによる連絡を活用し、入居者に必要な情報の提供を行うなど民間としてのノウハウを活かした創意工夫が見られた点について評価できる。
- ・ 上記家賃徴収に向けた取組を積極的に行ったことにより、現年度分の家賃徴収率は前年度を上回っている。今後も引き続き、縮減に向けて積極的な対応を求めたい。

※「評価」欄には、以下の指標により判定した結果を記載すること。

- A：事業計画に対して優れた取組となっている。
- B：事業計画どおりの取組となっている。
- C：事業計画に対して劣る取組となっている。
- D：事業計画に対して著しく劣る取組となっている。