

指定管理者更新に係る検証シート

1 施設及び指定管理者の概要

施設名	県営住宅(中予地方局管内)	施設所管課	土木部道路都市局建築住宅課
設置年月日	昭和29年～	耐用年数	30年～70年
現指定管理者の名称	愛媛県営住宅管理グループ(㈱第一ビルサービス、新日本建設㈱)	現指定期間	令和4年4月～令和9年3月(5年間)
これまでの指定状況	第1期:平成22年4月～平成25年3月(3年間)、第2期:平成25年4月～平成29年3月(4年間)、第3期:平成29年4月～令和4年3月(5年間)、第4期:令和4年4月～令和9年3月(5年間)		

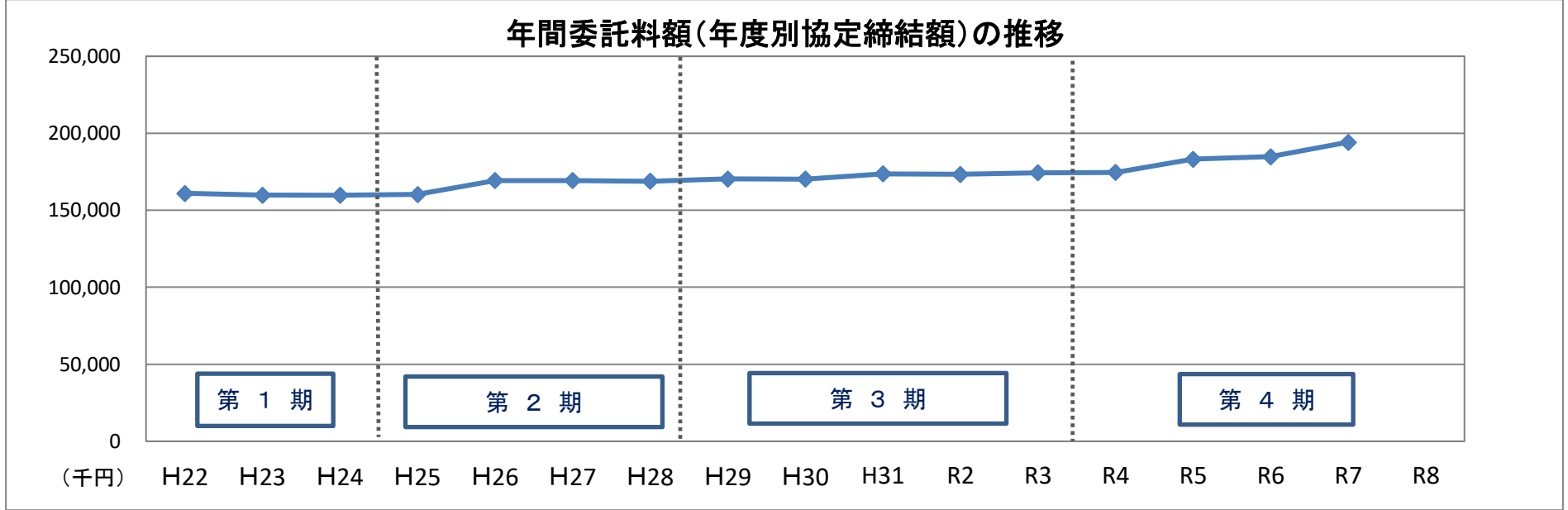
2 検証のための指標の推移

(1) 利用者数

	平成21年度 (制度導入前年度)	令和3年度 (現指定期間前年度)	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
年間利用者数	0 人	— 人	— 人	— 人	— 人	(— 人)
対制度導入前年度比			%	%	%	%
対現指定期間前年度比			— %	— %	— %	— %

(2) 収支状況

	令和3年度 (現指定期間前年度)	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
収(A) 入	174,314 千円	174,558 千円	183,174 千円	184,765 千円	194,219 千円
委託料	174,314 千円	174,558 千円	183,174 千円	184,765 千円	194,219 千円
利用料金収入	— 千円	— 千円	— 千円	— 千円	— 千円
その他の収入	— 千円	— 千円	— 千円	— 千円	— 千円
支(B) 出	176,598 千円	175,046 千円	184,031 千円	196,322 千円	191,499 千円
収(A) — 支(B)	▲ 2,284 千円	▲ 488 千円	▲ 857 千円	▲ 11,557 千円	2,720 千円



(3) 経費削減のための主な取組み（令和4年度～令和7年度）

- 修繕費削減
 - ・小規模修繕においてはできる限り外部委託とはせず、担当者による直接施工を実施。
 - ・計画修繕、空家修繕においてはスケールメリットを意識し、複数の業務、修繕工事、材料仕入等のまとめ発注に取り組んだ。
- DXへの取り組み
 - ・社内業務についてはDXに取り組み、研修や勉強会、会議に至るまでオンライン実施にすることにより、本社間の交通費や郵送費の削減に努めた。
- 委託費削減
 - ・消防設備：形式失効器具（緩降器・避難梯子）の撤去推進。（管轄消防署へ撤去可否確認・関係法令確認）

(4) サービス向上のための主な取組み（令和4年度～令和7年度）

- ヘルプデスクによる窓口営業時間外の緊急対応。
- 専用ホームページを活用した受付対応（申請書類等の窓口拡大）。
- 入居者等からの相談、苦情や要望等のデータベースへの記録。
- 団地巡回の充実、懸案事項の発生減少を目指したドアノックサービスの実施。
- 募集停止・高齢化・入居者数減少団地の自治会行事支援。
- 土曜日（年数回）の窓口開設と毎週水曜日の1時間延長窓口開設。
- 収入申告書提出時の返信郵送料無料化。
- 内覧実施時期を前倒し、入居資格審査前に内覧を実施。
- 退去立会検査の休日対応。

3 次期更新に向けての評価等

(1) 現指定期間における指定管理者制度の導入効果の検証

利 用 拡 大 の 観 点 か ら （ 利 用 者 数 、 利 用 料 金 収 入 ）	入居者募集及び収納率の向上について以下のとおり取り組まれており、入居希望者への従来より詳細な情報提供、収納率向上のための実効性のある督促・催告ができています。 ○専用ホームページによる情報発信 ・360度カメラを用いたweb内覧 ・団地ごとの入居待ち状況の掲示 ○収納率向上の取組 ・夜間督促訪問の実施 ・休日の昼間督促 ・段階別に色紙を用いた督促状の作成、送付 ・書留郵便による文書督促 ・年末、年度末の督促強化 ・退去者滞納家賃への督促強化 等
効 率 化 の 観 点 か ら （ 経 費 削 減 ）	委託先の代表企業である第一ビルサービス(株)については他県に本社があるが、会議や研修等をオンラインで実施することにより本社と支店間の旅費の削減に寄与している。 また、小規模修繕の直接施工や修繕業務をまとめて発注することにより単価を低くする工夫等がなされている。
利 便 性 ・ 県 民 サ ー ビ ス 向 上 の 観 点 か ら	県が直接管理する場合には対応できない以下の事項まで対応されており、入居者の利便性向上に大きく寄与していると評価できる。 ○閉庁時間における事故等への対応 ・24時間電話を受け付けるヘルプデスクの構築 ・休日夜間における緊急時対応 ○開庁時間に来訪等できない方への対応 ・年に複数回土曜日窓口の開設 ・毎週水曜日の窓口開設時間の延長 ・退去立会検査の休日対応 ○事故等の未然防止 ・単身高齢者等へのお元気コールサービス ・団地訪問時の自治会長、管理人に対するドアノックサービス
そ の 他 の 観 点 か ら （ 前 指 定 期 間 と 比 較 し て 特 筆 す べ き 成 果 、 利 用 者 等 の 安 全 性 の 確 保 、 収 入 確 保 に 向 け た 取 組 み の 状 況 （ 広 告 事 業 等 ） 、 そ の 他 協 定 の 履 行 状 況 な ど ）	入居者の利便性向上やニーズ把握のために入居者全員に対してアンケートを実施しており、結果を受けて業務の改善が行われているほか、基本協定やその他関係法令等の順守や指定管理者の事業計画に沿った施設運営ができており、誠実に指定管理者の業務の遂行がなされている。

(2) 次期更新に向けての方針及びその説明

- 平成22年度から指定管理者による中予地方局管内県営住宅の管理運営が開始され、指定管理者である愛媛県営住宅管理グループにより、適切に管理運営がなされてるとともに家賃収納率の向上（※収納率（現年分）H22:98.3%、H23:98.5%、H24:98.7%、H25:98.8%、H26:98.9%、H27:99.0%、H28:98.9%、H29:98.9%、H30:99.07%、R1:99.10%、R2:99.34%、R3:99.24%、R4:98.88%、R5:98.63%、R6:98.78%）も図られ、また、民間事業者ならではの機動性を活用した行政サービスの向上が指定管理者導入の成果として評価される。
- 県営住宅は住宅に困窮する低額所得者等に低廉な家賃の住宅を供給する必要不可欠な施設であり、その管理運営にも民間事業者の専門的なノウハウを活用することで、入居者等へのきめ細やかなサービス、家賃収納率の向上等適切な管理運営が期待されることから、指定管理者制度による管理運営を行うこととする。