

平成26年度 指定管理施設の管理運営評価表

担当室 営繕住宅室

1 管理運営の状況等

(1) 施設名	名張市営住宅・改良住宅
(2) 指定管理者 (名称、所在地)	伊賀南部不動産事業協同組合 名張市鴻之台2番町19番地
(3) 施設の利用実績 (利用者数、事業内容等)	管理戸数 281戸 平成26年3月末入居戸数 228戸 市営住宅及び改良住宅の入居者管理、施設管理
(4) 市支出額	指定管理料 35,957,000円
(5) 管理運営の状況	①入居者管理に関する業務 ②入居募集に関する業務 ③家賃等管理に関する業務 ④施設の修繕及び保守管理に係る業務 ⑤市営住宅管理人に係る業務 ⑥住宅に設置されている駐車場に係る業務 ⑦その他住宅に関する業務(セーフティネットの協力等)

2 事業計画の達成状況

計画区分	達成状況
平等利用の確保及びサービスの向上	・市営住宅入居者募集においても公平、公正に業務を行うと共に申込者や入居者の人権やプライバシーの保護に配慮し入居者等の信頼を得ている。 ・安全パトロールを夜間を含め月4回以上行い、火災予防のチラシや地震に関する資料を配布し、安心、安全な居住環境の確保に取り組んだ。
施設の効用の最大限の発揮(利用促進、利用者増など)	・修繕の際には必要最小限の経費で最大の効果が上がる方法で行い、入居者募集対応修繕を15件、一般修繕等を147件行い、一定の入居募集を確保した。
施設の適切な維持管理及び経費縮減	・安全面、経済性、利便性等を考慮しながら維持管理を行った。 ・建物の老朽化が進んでおり、きめ細かな管理と密度の高い点検巡視を行ったが、今後も技術力の向上を図り、適切な維持管理に努める。 ・積算単価の見直しや建設物価本を使用し、資材や建材または設備等の価格を調査し、協力業者に指導是正し経費の縮減に努めるとともに、軽微な修繕については職員自ら行い経費削減に努めた。
管理を的確に行う人的構成(組織体制等)	・技術系業務と募集・入居者管理等の事務系業務に専門性と知識・経験のある職員を配置するとともに、休日対応については専門業者への委託を行うなど、緊急時の対応も含め、質の高い管理を行った。 ・火災等事故緊急時においても警察・消防との連携が取れており、迅速な対応がなされている。

3 施設設置者(名張市)評価

<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の運営が効率よく行われており、新規入居及び更新業務等も混乱なく出来ていた。また、市との連絡も密に取れており、意志の疎通も十分図られていた。 ・限られた委託料の中で最大限の効果が得られるよう努力を行い一定の入居募集を確保するとともに、緊急修繕や日常生活に支障のある修繕に対しては、迅速できめ細かに対応されている。 ・入居者間のトラブルは担当職員が個別訪問して対応し、場合によっては警察と連携して問題解決に努める体制を整え治安維持に努めていた。 ・ペット飼育問題に対し、犬及び猫の排除に成功し、住環境の向上が図られた。

名張市営住宅等の管理運営業務に係る収支状況（平成26年度）

（単位：円）

区分	項目	計画額	決算額	決算額の内訳
収 入	市指定管理料収入	35,957,000	35,957,000	
	収入合計（A）	35,957,000	35,957,000	
支 出	人件費	4,769,000	4,768,453	職員基本給 3,250,000 時間外手当・通勤手当・賞与 1,060,632 社会保険料・退職積立金 457,821
	事務費	670,000	363,658	旅費交通費 0 通信費 197,875 印刷費 34,560 燃料費 92,735 その他支払い手数料等 38,488
	事業費	29,591,000	29,591,000	一般修繕費 7,655,701 工事費 17,682,684 原材料費 13,795 手数料 56,500 污水处理施設管理費 983,200 受水槽及び効果水槽清掃費 473,040 消防施設等点検費 159,840 遊具保守点検費 0 環境美化対策費 2,269,836 その他 296,404
	一般管理費	927,000	925,314	事務所家賃 61,716 事務用品費 6,335 備品費 0 その他リース料等 857,263
	支出合計（B）	35,957,000	35,648,425	
	収支 （A）－（B）	0	308,575	