

平成 27 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 1 9 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 28 年 3 月末入居戸数 214 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 安全パトロールを早朝や夜間も含め行い、青少年の健全育成や非行防止等にも努め、安全・安心・快適な居住環境の維持確保に取り組んだ。
施設の効用の最大限の発揮 (利用促進、利用者増など)	<ul style="list-style-type: none"> 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 10 件、一般修繕等を 141 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	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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し、また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

- 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、意思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、迅速できめ細かな対応を行っている。
- 入居者からの苦情・要望に対しても迅速に対応され、各種問題の解決や環境向上に貢献出来ている。

名張市営住宅等の管理運営業務に係る収支状況（平成27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	4,768,860	職員基本給 3,550,000 時間外手当・通勤手当・賞与 701,402 社会保険料・退職積立金 517,458
	事務費	670,000	445,969	旅費交通費 2,000 通信費 211,309 印刷費 42,034 燃料費 50,527 その他支払手数料等 140,099
	事業費	29,591,000	29,591,000	一般修繕費 18,071,339 工事費 5,508,000 原材料費 21,114 手数料 56,500 污水处理施設管理費 983,200 受水槽及び高架水槽清掃費 473,040 消防設備等点検費 159,840 遊具保守点検費 83,160 環境美化対策費 3,920,458 その他 314,349
	一般管理費	927,000	513,901	事務所家賃 61,716 事務用品費 20,312 備品費 4,159 その他リース料等 427,714
	支出合計 (B)	35,957,000	35,319,730	
	収支 (A) - (B)	0	637,270	