

令和3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	名張市営住宅等
(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 令和4年3月末入居戸数 175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 36,823,590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	- 入居者募集において入居希望者に対し積極的な情報提供を行い、公平・公正に業務を遂行した。また、ご意見箱の設置及び時間外緊急対応電話（日立システムズ）にて24時間対応を行い、迅速に対応処理することで入居者等の信頼を得ている。 - 団地巡回パトロールを早朝や昼夜間も含め行い、青少年の健全育成や非行防止等にも努め、安全で安心な居住生活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）	修繕の際には最小の経費で最大の効果が上がる方法にて行い、入居者募集対応修繕を6件、一般修繕等を129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、経済面、利便性等を考慮しながら維持管理を行った。 - 修繕業者を業務採点マニュアルによりきめ細かく指導し、作業内容の均一化及び高度化を図った。 - 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、協力業者に指導し正し経費の削減に努め、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し、質の高い管理を行った。 - 災害時調査支援体制マニュアル等を作成し、災時・緊急事案発生時の対応について関係機関との連携体制を整え、迅速な対応に努めた。

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いる。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。 - 住宅の老朽化が進んでいるが、きめ細かな管理と密度の高い点検巡視を行いながら適切な維持管理に努めている。また、老朽化状況を報告し大規模・計画修繕についての提案もあった。 - 入居者からの苦情や相談に対しても迅速かつ誠実に対応し、入居者の高齢化に伴い各関係機関と連携を図り、訪問による安否確認を実施するなど、安全・安心な住環境の向上に努められている。
--

名張市営住宅等の管理運営業務に係る収支状況（令和３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	36,823,590	36,823,590	
	収入合計（A）	36,823,590	36,823,590	
支 出	人件費	4,857,000	4,984,306	職員基本給 3,983,275 時間外手当・通勤手当 216,000 社会保険料・退職積立金 785,031
	事務費	682,000	596,577	旅費交通費 60,200 通信費 145,866 印刷費 21,043 燃料費 56,676 その他支払手数料等 312,792
	事業費	30,340,590	30,340,590	一般修繕費 15,811,643 工事費 7,201,216 原材料費 21,120 手数料 34,843 污水处理施設管理費 746,530 沈殿分離槽保守点検費 0 受水槽及び高架水槽清掃費 520,300 消防設備等点検費 162,800 遊具保守点検費 83,160 環境美化対策費 5,421,900 その他 337,078
	一般管理費	944,000	885,310	事務所家賃 146,400 事務用品費 7,176 備品費 2,596 その他リース料等 729,138
	支出合計（B）	36,823,590	36,806,783	
	収 支 （A）－（B）	0	16,807	