

令和5年度 指定管理施設の管理運営評価表

担当室 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6年3月末入居戸数 171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 37,151,500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・公正に業務を行うととも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、トラブル等に対しては担当職員が個別訪問し対応処理することで入居者等の信頼を得ている。 ・緊急修繕や日常生活に支障のある修繕に対しては、より迅速できめ細やかな対応を行った。 ・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11件、一般修繕等を94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、協力業者に指導是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、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。 ・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。 ・限られた委託料の中で最大限の効果が得られるよう努めている。入居者の募集については募集から退去まで混乱なく出来ており、緊急修繕などに対しても、迅速できめ細かな対応を行っている。 ・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５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	37,151,500	37,151,500	
	収入合計（A）	37,151,500	37,151,500	
支 出	人件費	4,857,000	5,419,383	職員基本給 4,349,720 時間外手当・通勤手当 265,585 社会保険料・退職積立金 804,078
	事務費	682,000	544,536	旅費交通費・出張費 196,000 通信費 125,457 光熱水費 47,903 燃料費 54,956 その他支払手数料等 120,220
	事業費	30,668,500	30,668,500	一般修繕費 7,678,160 工事費 15,485,635 原材料費 21,120 手数料 38,943 委託料 污水处理施設管理費 775,500 沈殿分離槽保守点検費 0 受水槽及び高架水槽清掃費 576,400 消防設備等点検費 162,800 遊具保守点検費 134,200 環境美化対策費 5,433,564 その他管理業務 362,178
	一般管理費	944,000	871,389	地代家賃 146,400 リース料 377,036 損害保険料 183,006 その他経費等 164,947
	支出合計（B）	37,151,500	37,503,808	
	収 支 （A）－（B）	0	-352,308	