

【指定期間評価様式】

指定期間（令和3～令和4年度）中の県営住宅等（八戸地区）管理運営状況

県所管課	三八地域県民局 地域整備部 建築指導課・建設管理課
指定管理者	(株) 東北産業 代表取締役 上山 貢
指定期間	令和3年4月1日～令和6年3月31日 ※ただし令和5年4月1日～令和6年3月31日の期間は 今回の評価から除く

1 管理業務の実施状況

業務区分	概要
入退去管理業務	入居者の募集・申込受付、入居者資格予備審査、抽選の実施、入居予定住戸修繕、入居手続、退去手続、退去検査、敷金等の精算・返還手続等を行う。
家賃決定のための収入認定業務	入居者への収入申告書の配付回収・予備審査、収入認定通知書の発送、申告関係書類の保管等を行う。
滞納家賃等の収納、納付指導業務	納入通知書の配付・再発行、家賃減免申請の受付・予備審査、滞納家賃等の納付指導・現金収納等を行う。
駐車場の管理業務	駐車場の利用募集案内、利用承認申請書等の受付・予備審査、抽選の実施、パトロール業務、返還手続等を行う。
施設の維持修繕及び保守点検業務	施設の経常的修繕・空家修繕、保守点検（エレベーター、給水施設、防災設備、浄化槽、遊具、樹木等）等を行う。

2 管理施設の利用状況

利用指標	年度	計画	実績	計画対比	前年度対比
県営住宅入居率	R3		75.30%		-2.28%
	R4		72.39%		-2.91%
	平均		73.85%		
	R2(参考)		77.58%		
収入申告回収率	R3		99.39%		-0.11%
	R4		99.47%		-0.08%
	平均		99.43%		
	R2(参考)		99.50%		
<p>【増減理由】</p> <p>入居者の高齢化による高階層の団地の人気の低下等、社会情勢の変化やニーズの多様化によって公募時の申込数自体が減少しており、入居率を押し下げている。</p> <p>回収率については、未申告者に対し督促状や電話による督促の強化をする等、回収率アップに向けての取組を行っているが、常連（高額所得者に近い）の未申告者がおり目標達成には至っていない。</p>					

3 指定期間中の評価結果

評価項目	指定管理者自己評価	県所管課	
		評価	コメント
①サービスの維持・向上に向けた取組みが適切に行われているか。	3	3	サービスの維持・向上を図るため、職員研修を定期的実施している。また、市営住宅管理部門とも連携し、多種多様な苦情・相談にも対応できる体制を構築されている。
②利用促進に向けた取組みが適切に行われているか。	3	3	県営住宅の老朽化等により入居希望者が減少している中、令和4年度からは内覧を実施するなど入居率向上のため、新たな取組みを実施している。
③施設、設備及び備品の維持管理及び修繕が適切に行われているか。	3	3	白銀台団地での漏水事故が発生したものの、木の伐採や剪定など維持管理が適正に行われ、良質な住環境が提供されている為、評価を「3」とした。
④緊急時の対応・安全管理などの危機管理が適切に行われているか。	3	3	定期的に団地や空家の見回りを行い、危険箇所の調査を実施している。また、災害及び事故発生時の連絡網も整備されており、危機管理の体制が構築されている。
⑤指定管理料が適正に執行されているか。	3	3	収支報告書のとおり、当初の収支計画より事務費等が削減された為、収支決算が黒字となり、指定管理料が適正に執行されている。
⑥成果目標達成のための努力が行われ、成果が上がっているか	3	3	入居率、収入申告回収率の両指標が目標数値の95%を上回っており、内覧の実施や未申告者への催告等、成果目標達成のために努力されている。
⑦その他法令等を遵守した管理運営が行われているか。	3	3	会社として福利厚生が充実しており、労働時間や最低賃金など労働法令も遵守している。また、個人情報保護の研修も行われ、職員のスキル向上に努めている。
総合評価	3	3	実地調査（モニタリング）の実施を通じて、入居者により質の高いサービスを提供するため、密に連携を取りながら、県営住宅の適切な管理運営に努めて貰いたい。

○評価基準

- 5（秀）：業務水準書等の内容を上回り、特筆すべき実績をあげている
- 4（優）：業務水準書等の内容を上回り、優れた実績をあげている
- 3（良）：業務水準書等の内容が満たされている
- 2（可）：業務水準書等の内容が満たされず、一部改善を要する
- 1（不可）：業務水準書等の内容が満たされず、重大な改善を要する

○評価方針

- ・指定管理者自己評価及び県所管課評価の数値は令和3年度及び令和4年度の平均評価点数の少数第一位を四捨五入した点数とする。
- ・コメント欄には令和3年度評価に対して令和4年度評価はどのように推移したのか（業務水準が改善した、現状維持で推移、等）を中心に記述すること。