

県営住宅の平成20年度管理状況

施設所管課	土木部建築住宅課
指定管理者	ヒューマンネット・若草ホーム産業共同企業体 代表者 (株)ヒューマンネット 代表取締役 川畑 明
指定期間	平成18年4月1日～平成21年3月31日

(1) 管理業務の実施状況

業務内容 (協定・条例に規定)	具体的な業務(仕様書、事業計画)の実施状況 (不十分な場合、その理由、指摘事項を記入)
県営住宅等の入居及び退去の手續きに関する業務	<p>入居申込み受付け</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成20年度後期定期募集(H20.8)受付け 283件 平成21年度前期定期募集(H21.2) " 357件 平成20年度(前・後期)随時募集 " 293件 新築募集(平和町団地32号棟) " 76件 住戸改善 " 89件 <p>入居手續き 433世帯 退去手續き 421世帯 入居相談(及び生活相談)</p> <ul style="list-style-type: none"> 一般からの入居に関する相談受付、入居者からの生活相談を、県内3店舗で通年業務として、土日祝日も実施
県営住宅の維持管理、修繕及び保守点検に関する業務	<p>小規模修繕</p> <ul style="list-style-type: none"> 緊急修繕、空家修繕の実施 3,059件 <p>保守点検</p> <ul style="list-style-type: none"> 消防設備、浄化槽、給水設備、エレベーター 団地内を定期巡回(毎月点検、法定点検の実施) 技術職員の資質向上のための研修会、講習会参加 <p>修繕受付</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居者からの修繕受付は、365日、24時間体制で対応 団地共同施設修繕は、自治会の要望書等を受けて対応
県営住宅等の管理に関する業務	<p>家賃滞納対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 臨宅、年4回、延142人、1,042戸、減免受付828件 <p>苦情処理</p> <ul style="list-style-type: none"> 相隣関係の苦情は、直接、当事者間の仲裁、指導・助言 内容により地元町会に協力を依頼しながら、警察、保健所等の助言や支援を得ることにより対応 <p>行政機関等との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域支援センターや民生委員と連携協力して、高齢者世帯の生活上の相談支援体制を整備 金沢市の民生委員組織と連携し、問題世帯に対する生活指導を実施 <p>自治会活動の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居者による自治会活動のうち、「防火訓練」の事業に対し費用を助成(平和町、三十苅南団地各町会、4件) 新たな自治組織として発足した駐車場管理委員会の活動に対して、総会、役員会の開催方法、会計処理、広報活動等について助言、支援を実施

	<p>広 報</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 募集には、チラシ、ポスター、ホームページ等を使用 ・ ホームページで、募集内容、申込方法を閲覧可能とする ・ 広報誌「県住ニュース」を配付（年4回、全世帯） <p>情報システムの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ アシストナビ、修繕発注履歴、図面管理、駐車場管理システム等を開発導入してサービス向上、業務効率化を実施 <p>自主事業の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者に花苗の無料配布、園芸講習を行う「花いっぱい県住事業」を、5団地（大桑・三十苅南・新神田・あすなる・平和町）で実施（参加者、118人）
（その他知事が必要と認める業務）	<p>緊急時の対応・安全管理などの危機管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 危機管理マニュアルの策定、職員への教育 ・ 365日24時間緊急時の受付体制で対応 ・ 火災事故において、被災者救援、被害拡大防止を図る <p>個人情報の管理状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「個人情報の取扱いに係る特記事項」等の規定を遵守 ・ 専任の個人情報保護管理者を設置

（2）収支決算（千円）

収入		支出	
管理料	127,181	人件費	56,107
維持修繕費	185,584	管理人費	22,282
		維持修繕費	185,584
		保守点検費	25,897
		事務費	21,096
合計	312,765	合計	310,966
収支差額	1,799		

（3）その他、県が必要と認める事項（管理の実態を把握するために必要な事項）
利用者アンケート結果（平成20年6月実施、有効回答数1,497件）

項 目	結 果				
	良い	概ね良い	普通	やや悪い	悪い
利用者サービス	15.4%	9.4%	62.1%	8.2%	4.9%
施設の維持管理	10.9%	10.1%	58.4%	12.5%	8.1%

事故、犯罪・災害への対応

3団地で火災が発生したが、人的被害はなかった。緊急マニュアルにより迅速に対応。

年 月	内 容	対 応
H20.10.24、AM11:42頃	あすなる団地で1戸全焼。入居者が軽い火傷で入院。たばこ火の不始末。	火災保険で修繕済。入居者は、自主退去。
H20.12.22、PM 4: 2頃	末団地で1戸全焼、隣の6戸が放水で水害。怪我人なし。子供の火遊び。	火災保険で修繕済。入居者は、自主退去
H21. 1.28、PM 5: 8頃	若山団地で小火。ガスコンロに天ぷら油をかけたまま外出し引火。	隣人が2階から入室し消火。入居者が自費で修繕。

その他報告事項など

なし

(4) 評価結果

評価項目	結果	所見(工夫、改善点)
サービスの維持・向上に向けた取組みが行われているか。	B	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者関係データ集計、分析のため、「アシスト・ナビ」を開発・運用して、入居管理事務の効率化に努めた。 ・図面管理システムに全県営住宅の図面データを入力し、来店者の入居相談に即答できるよう体制を整備した。 ・県で事前に内容確認済のものを、ホームページに一般公開し、利用者サービスの向上に努めた。
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。	B	<ul style="list-style-type: none"> ・専門的ノウハウを有し、共同施設のメンテナンスに精通した下請業者の採用により、仕様書等に基づいた適切な修繕業務を実施している。 ・24時間365日、緊急修繕できる体制を整備している。
適切に管理運営・危機管理を行う組織・体制となっているか。	A	<ul style="list-style-type: none"> ・臨宅催告1,042件、生活困窮から家賃支払が困難に至った者に対する減免申請受理828件の実施、民間賃貸住宅管理の手法に準じた連帯保証人への代位弁済依頼書288件の送付など、家賃の滞納縮減に努めた。 ・相談件数11,557件(前年比6.5%増)に対応するために柔軟な勤務シフト導入と適切な職員の配置を行い、サービス維持と経費を押さえた効率的経営に努めた。 ・地域支援センターや民生委員等と連携し、高齢者世帯の生活上の相談支援体制の整備を地道に実施した。 ・入居者が健康でうるおいある生活を送ることができるよう、独自の「花いっぱい県住事業」を継続実施した。
その他、必要と認める事項(個人情報保護)	B	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の個人情報の取扱いについては、「個人情報取扱いに係る特記事項」、「石川県情報セキュリティ対策要領(外部委託業者)」等の規定を遵守し、責任者を定めて適切に行われている。
総合評価	B	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の設置目的にそった管理運営を実施している。管理者として、主体的な取り組みが評価できる。

評価基準

- A：仕様書や事業計画に定める水準を上回っている
- B：仕様書や事業計画に定める水準を実施している
- C：仕様書や事業計画に定める水準を概ね実施しているが、一部課題がある
- D：仕様書や事業計画に定める水準を下回っている

総合評価

- A：適正であり、優れた実績をあげている
- B：適正である
- C：概ね適正であるが、一部努力が必要である
- D：改善が必要である

(5) 助言・指摘事項

・災害時の「緊急マニュアル」については、最新の情報に常に更新するとともに、過去の事例から学んだ反省点などをマニュアルに盛り込んで、今後とも迅速な危機管理に努めて頂きたい。