

指定管理者制度導入施設評価票
評価対象年度【令和7年度】

施設名	県営住宅及び共同施設	所在地	秋田市中通二丁目3番8号 秋田アトリオンビル5階
指定管理者	一般財団法人秋田県建築住宅センター	県所管課	建築住宅課 公共住宅チーム

1 施設の概要													
設置目的	健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。												
県の施策上の施設の位置付け	県営住宅の役割は、「賃貸住宅市場で住宅を確保することが困難な者」に適切な住宅を提供することであり、県は市町村を補完する役割として、各地域の需要動向を見極めながら管理運営を行っている。												
設置年	S47年～H20年	経過年数	-	目標使用年数	-	残年数	-	施設面積	191,482.80				
施設の設置状況	県内の全県営住宅及び共同施設												
県内類似施設	市町村営住宅	東北各県類似施設	県営住宅										
施設の基本的な方針(個別施設計画)	方向性	方向性に向けた対応											
	存続	入居者のため、機能維持に必要な修繕等を行い施設を維持する。											
料金制	指定管理料制	主な料金設定											
指定期間	令和3年4月1日～令和8年3月31日(5年間)					営業期間・時間	4月1日～3月31日 午前9時～午後5時45分(土・日・祝日及び年末年始休業)						
指定管理業務の内容	①県営住宅及び共同施設(以下「本施設」という。)の維持管理に関する業務 ②入居者及び入居補欠者の公募に関する業務 ③入居者及び入居補欠者の決定、入居許可並びに家賃の決定に付随する業務 ④①～③に掲げるもののほか、家賃督促事務等本施設に関し本県が必要と認める業務					自主事業の内容	・町内会及び管理人の情報交換会開催 ・ほのほの県住推進員による住宅訪問(対象:高齢者、障害者世帯)						
サウンディング実施対象	年間利用者数(人)	R3	R4	R5	R6	R7	年間利用収入(千円)	R3	R4	R5	R6	R7	
		2,449	2,443	2,443	2,443	2,443	150,705	149,705	156,705	165,705	160,705		
収支決算(千円)	項目	R3	R4	R5	R6	R7	増減要因の分析						
	収入	利用料収入						年間利用者数 収支決算 指定修繕の計画により、指定管理料収入のうち修繕費相当分が減少した。職員の待遇改善としてベースアップや昇給の実施、賞与の見直しをしたほか、体制整備のための人員増により人件費が増加した。その他、物価上昇により光熱水費やその他の支出も増加している。					
		指定管理料	150,705	149,705	156,705	165,705	160,705						
		その他収入											
	合計	150,705	149,705	156,705	165,705	160,705							
	支出	人件費	25,704	24,522	24,975	24,644	27,394						
		光熱水費	327	399	399	374	413						
		修繕費	120,490	119,522	126,617	135,648	130,775						
		委託料											
		その他支出	6,864	7,595	6,533	6,614	7,641						
合計	153,385	152,038	158,524	167,280	166,223								
収支差	▲2,680	▲2,333	▲1,819	▲1,575	▲5,518								
2 <観点Ⅰ>施設の設置目的(施設の目指す姿)の達成に関する取組													
運営方針・施設の利用目標	コストの削減に努めつつ、入居者の利便性及び満足度の向上に資する取り組みを重点的に実施することにより、県民生活の安定及び社会福祉の増進を図るものとする。												
目標・実績	目標の内容	高齢者・障がい者等への定期連絡と訪問を1日あたり13世帯を目標とする											
	年度	R5	R6	R7	増減要因の分析								
	目標	13	13	13	前年度並みの実績で、目標を達成することができた。								
	実績	16	16	16									
	達成率	123.1%	123.1%	123.1%									
具体的な取組とその効果	高齢者や障がい者世帯の生活の安定に資する取り組みとして、ほのほの推進員による戸別訪問や電話による安否確認、生活相談、機器の取り扱い説明など、入居者のプライバシーに配慮しながら日常生活寄り添う活動を継続して実施した結果、対象世帯との意思疎通が円滑化し、良好なコミュニケーションの環境が双方で熟成された。												
次年度の目標	目標の内容	26団地について少なくとも毎月1回の確認を実施する											
	設定の根拠	入居者が安全に生活できる環境を維持し、施設の持続可能性を確保することが重要である。そのため、施設を計画的に巡回し、目視による確認や入居者への聞き取り等を行うことで異状の有無を把握し、住宅団地全体の不具合箇所を早期に発見して、事故の未然防止に努める。											
<観点Ⅰ>評価	評価者	評価	評価コメント(評価基準によらない場合はその理由)										
	指定管理者	A	達成率が123.1%となり目標を達成しており、適正な生活支援やアドバイスを実施することができたと言えることから、A評価とする。										
	県所管課	A	戸別訪問と電話を併用した訪問・連絡等入居者の日常生活に寄り添う活動の継続により、入居者とのコミュニケーション関係を築いたことで目標を達成できたことは評価できる。										
3 <観点Ⅱ>施設の有効性(利用者の満足度)の向上に関する取組													
利用者の満足度の実績	年度	R5	R6	R7	増減要因の分析								
	実績(%)	75%	76%	72%	前年度比で4%減となった。人手不足等により緊急対応が可能な業者が減少し対応に手間取った感否めず、満足度に影響した一因と推測する。								
	具体的な取組とその効果	施設が老朽化し更新が進まない状況の中においても、入居者の安全・安心を継続して提供するための緊急修繕の件数は増加する一方である。今後は巡回による日常点検の徹底や入居者への適切な使用方法の周知を進めることで、緊急修繕事業の増加をできる限り抑制するとともに、緊急対応が可能な業者の確保・拡充にも努める。											
<観点Ⅱ>評価	評価者	評価	評価コメント(評価基準によらない場合はその理由)										
	指定管理者	B	前年度より実績減となっているものの、利用者の満足度は概ね高いものと評価できることから、B評価とする。住宅全般に老朽化が進行しており、修繕の要望に対しても、主にコストの面から部分的な対応に止めざるを得ない面があった。また、空き住戸の増加や入居者の高齢化、ひとり親世帯の増加など、入居者による自治活動の活力を阻害する要因の高まりも、入居者(利用者)の満足度に影響を及ぼしているものとする。今後も、指定管理者の役割を自覚し、更なる満足度の向上に努めるとともに、県の所管課と連携を密に図り、利用者の満足度向上に向けた取り組みを推進する。										
	県所管課	B	入居者及び入居希望者への丁寧な説明や修繕について、適宜柔軟に対応していることがアンケートの満足度に表れている。										

指定管理者制度導入施設評価票
評価対象年度【令和7年度】

施設名	県営住宅及び共同施設	所在地	秋田市中通二丁目3番8号 秋田アトリオンビル5階
指定管理者	一般財団法人秋田県建築住宅センター	県所管課	建築住宅課 公共住宅チーム

4 <観点Ⅲ> 県民サービス及び業務効率性の向上と公の施設にふさわしい適正な管理運営に関する取組

モニタリング項目	モニタリング項目		主な視点	指定管理者	県所管課	
	①	②				
モニタリング項目	① 職員の配置状況	事業計画書等に照らして適切な職員配置となっているか 等		A	A	
	② 職員の勤務実績	事業計画書等に照らして適切な勤務実績となっているか 等		A	A	
	③ 職員の処遇等	職員の処遇が労働法規に反していないか 等		A	A	
	④ 施設等の適切な管理	事業計画書等に照らして日常的な保守管理や定期点検、清掃、警備、修繕等がなされているか 等		A	A	
	⑤ 備品の適切な管理	備品の紛失・損傷はないか 等		A	A	
	⑥ 個人情報の保護	個人情報取扱特記事項が遵守されているか 等		A	A	
	⑦ 安全・安心の確保	事故防止マニュアルや緊急時連絡体制を整備しているか 等		A	A	
	⑧ 経費の低減・収入の増加	経費の低減や収入の増加の取組が進められ、前年度と比較し、施設の収支状況が改善されたか 等		A	A	
	⑨ 健全な経営	指定管理者選定時の財務指標と比較し、特段の経営の悪化がみられないか 等		A	A	
	サービス向上	① 開館日・開館時間等	事業計画書等に照らして適切な開館状況となっているか 等		A	A
		② 業務の実施	事業計画書等に照らして適切な業務が実施されているか 等		A	A
		③ 施設の使用許可	事業計画書等に照らして適切に使用許可がなされているか、優先的又は不利益な取り扱いはないか 等		A	A
		④ 職員の接客	丁寧な対応や挨拶がなされているか、名札着用や適正な服装をしているか 等		A	A
		⑤ 広報・利用情報の発信	ウェブサイトやSNS、パンフレットなど、多様な媒体により積極的な広報を実施しているか 等		A	A
⑥ 利用者の相談・意見・苦情		ウェブサイトや電話等による相談窓口を整備し、利用者からの相談・意見・苦情への対応策を講じているか 等		A	A	
⑦ 課題への対応		利用状況のほか、満足度調査等から課題を抽出し、対応策を講じているか 等		A	A	

<観点Ⅲ> 評価	評価者	評価	評価コメント（評価基準によらない場合はその理由）
	指定管理者	A	<p>県営住宅と秋田市営住宅の効率的な運営等の工夫で経費削減を図ったが、施設全般の老朽化に加え、物価高騰および工事コストの上昇の影響により、維持修繕経費を圧迫している。県が策定した長寿命化計画を踏まえつつ、巡回による日常点検の結果およびこれまでの修繕実績とその履歴を活用して効果の高い修繕を実施するとともに、県に対しても適宜適切な情報提供と提案を行い、コストの削減に資するよう取り組んだ。</p> <p>また、家賃収納業務については、それぞれ事情を抱える事態に至る前の段階から、生活状況の変化等の聞き取りを行い、収入の再認定や減免制度の活用、分割弁済による滞納の解消、福祉担当窓口へのつなぎなど、あらゆる手段を講じて入居者に寄り添った生活再建の支援に努めつつ、滞納の縮減に取り組んだ。その結果、今年度においても全国的に見ても高い水準の収納率を維持することができた。</p> <p>以上のほか、モニタリング項目のすべてにおいて順調で、適切な対応をしていることから、A評価とする。</p>
県所管課	A	<p>施設の老朽化に加え、近年の物価高騰や工事コストが上昇しているなか、人件費及び維持修繕費を低減する取り組みについては評価できる。</p> <p>また、モニタリング項目に関しても適切な管理運営体制・サービス向上に努めているため、A評価とする。</p>	

5 県の施策達成に向けた県所管課の施設運営に対する考え方

県の施策の達成状況	公営住宅の制度は、住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃の賃貸住宅を供給することにより、生活の安定と社会福祉の増進に寄与している。
施設運営の課題	令和7年度末現在において、築30年を超える住戸が全体の7割を超えており、建物や住宅設備の老朽化に伴う維持管理費の増加や入居率の低下、また入居者の高齢化が主な課題となっている。
今後の方向性	県としては他の自治体の情報収集を行いながら、活用策を多面的に検討していく。

6 外部有識者委員会による評価（提言）

評価(提言)を踏まえた対応方針	評価(提言) 令和5年度	評価(提言) 令和7年度
	評価(提言)を踏まえた対応方針 令和5年度	<p>施設の管理運営状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ワンストップ受付窓口の確保や各住宅に拠点を置く地元業者との連携等、迅速な対応とコスト低減への意識は大いに評価できる。 社会福祉の観点から必要な施設でありながらも、利用者とのコミュニケーションをとり、家賃収納率が高いことは、運営している側が努力を重ねてきた賜物と思われる。 市営住宅の指定管理者であることから効率化できているとの自己評価だが、県・市双方の受託によるスケールメリットを上回る効率化は、施設の配置適正化等によらないと難しいことに留意する必要があると考える。
<p>指定管理者</p> <ul style="list-style-type: none"> コスト低減に対する意識を保ちつつ、利用者の利便性向上につながる取り組みを推進してまいりたい。 県民共有の財産である県営住宅の管理に携わる者として、入居世帯の個別事情に寄り添いながら、適正な利用料負担への意識の啓発に努めてまいりたい。 施設の配置適正等は、政策的な判断を与える行政の専権事項であり、指定管理者である当法人としては、契約に定められた職責を理解し、責任と権限の範囲で創意と工夫を凝らしながら、利用者の住宅福祉の向上に資する取り組みを推進してまいりたい。 		<p>県所管課</p> <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅のストックの有効活用を図るとともに、社会情勢の変化に対応するため、若年者を含む単身世帯の入居が可能となるよう入居要件を緩和する。 将来的な人口や世帯構成人員の減少等を見据えた上で、引き続き市町村との連携を図りながら、集約・用途廃止を含めた県営住宅のあり方を検討する。
対応方針の進捗状況 令和7年度	<p>指定管理者</p> <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅および秋田市営住宅の指定管理業務を一体的に受託していることにより、入居申込から修繕に関する窓口対応に至るまでを一元的に実施できる体制を構築している。その結果、利用者のニーズにあった住情報を提供できていると言える。また、県営住宅と市営住宅の担当職員が相互に業務を補完する体制とすることで、業務水準の均質化と効率的な運営を図り、その結果として人件費の削減効果が得られている。 新たな滞納額を生じさせない観点から、滞納初期段階における適切かつ迅速な対応が極めて重要であると実感している。入居者および連帯保証人に過度な負担を強いることのないよう配慮しつつ、法律行為を所管する県当局と緊密に連携を図りながら、入居者の事情に寄り添った、きめ細やかな納入指導を行っている。 	<p>県所管課</p> <ul style="list-style-type: none"> 若年者を含む単身世帯の入居要件の緩和を行い、県営住宅のストックの有効活用を図った結果、30～65歳の入居者が増加した。単身入居要件を緩和したものの依然として入居率の低下が続いている。 市町村と連携を図りながら、引き続き、譲渡・用途廃止等を含めた県営住宅のあり方を検討した。