指定管理施設の管理運営状況にかかる評価表　【 令和7年度分 】

施設名	市営住宅（山村住宅・特定公共賃貸住宅・小集落改良住宅・定住促進住宅）	施設所管課	建築住宅課
指定管理者	島根県住宅供給公社	指定管理期間	令和7年04月01日　から 令和12年03月31日　まで

1．総合評価

市	【優れていると評価した点】 ・入居者からの修繕依頼や苦情・相談に対し、知識と経験に基づいて迅速かつ親切、丁寧な対応を行った。 ・日本語の通じない外国人入居者が増加する中、入居者対応等、丁寧で適切な対応を行った。 ・災害時の住宅の目的外使用にあたっては、迅速に対応を行った。 【改善すべき点】 ・施設の老朽化に伴い、住宅修繕の対応が増加しており、事務作業などが滞ることがあった。職員増員や事務分担の検討が必要。
指定管理者	【優れていると評価した点】 夜間・休日の緊急修繕が必要な時に、入居者からの電話に対して、コールセンターの設置により、緊急電話の受付けと初期対応を一体的に行うなど、迅速に対応している。 【改善すべき点】 利用者（入居戸数）が年々減少しており、施設の利用促進について、ＰＲ方策をさらに検討する。

2．施設利用について

総括	入居戸数については、昨年度から微増となった。公社のホームページを常に最新のものに情報更新を行うことで、入居者を増やすよう努めた。

⑴ 収支状況の推移（自主事業を含む）

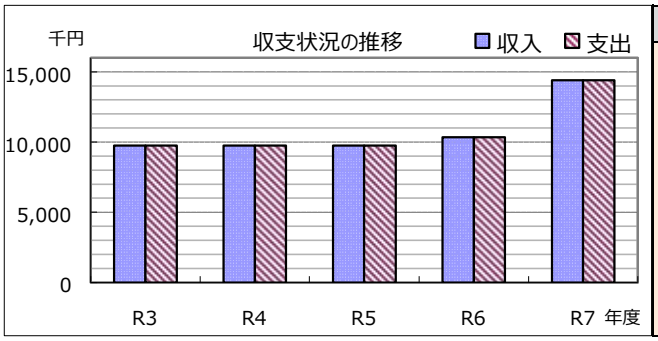
（単位：千円）

	項目	R3	R4	R5	R6	R7
施設の収支	収入	9,750	9,750	9,750	10,326	14,403
	うち指定管理料	9,750	9,750	9,750	10,326	14,403
	うち利用料	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0
	支出	9,750	9,750	9,750	10,326	14,403
	差引	0	0	0	0	0

＜上記以外の市の収入、支出＞　（単位：千円）

	項目	R3	R4	R5	R6	R7
市の収支	収入（使用料）	41,465	40,078	38,028	39,567	44,449
	支出	0	1,287	0	0	1,133
	うち修繕費	0	1,287	0	0	1,133

※大規模修繕を除く

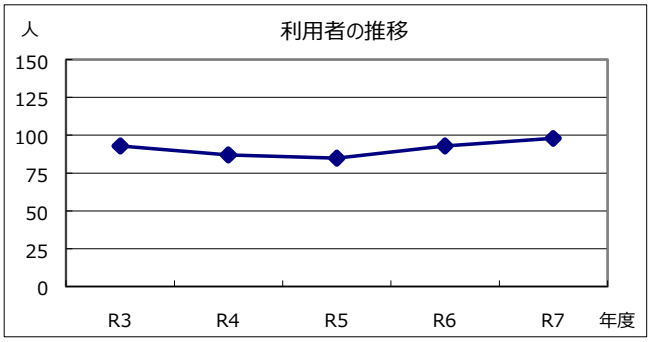


収入増・コスト削減に関する取組
・収入は住宅使用料及び駐車場使用料であり、滞納が発生しないように、未納が生じた初期段階で電話、文書、訪問催告により家賃収納に努めた。 ・入居者を増やすよう、ホームページの更新などＰＲに努めた。 （Ｒ７年度から指定管理施設として定住促進住宅おおくらが追加されたため、指定管理料及び使用料収入を追加している。）

⑵ 利用者の推移

（単位：人）

利用者	R3	R4	R5	R6	R7
	93	87	85	93	98



利用者の増に向けた取組・利用の動向
・公社のホームページを常に最新のものに情報を更新を行うことで、入居者を増やすように努めている。 ・年度末時点の入居戸数は、前年度と比較して微増となった。（定住促進住宅おおくらを除く入居戸数は90戸）

⑶ 利用者アンケート

アンケートの実施状況
各住宅の管理人２３名に対しアンケートを実施したところ、１３名からの回答を得た。

回答数	職員の対応・マナー・説明、施設管理・サービス			主な意見（問題点）・対応（効果）
13 件	①非常に良い	3 件	23.1 %	【意見】樹木管理及び除草関係の問題、住宅敷地内の駐車トラブルについての報告や施設修繕に対する要望があった。 【対応】緊急度に応じて、市と協議のうえ、修繕等の対応を行った。
	②良い	5 件	38.5 %	
	③ふつう	4 件	30.8 %	
	④悪い	0 件	0.0 %	
	⑤非常に悪い	1 件	7.7 %	

⑷ 住民サービス向上の取組・事例

・外国籍住民からの問い合わせに対応するため、電話通訳事務を導入し、窓口での迅速かつ丁寧な対応に努めた。
・夜間、休日の緊急連絡先として、コールセンターを設置し、緊急電話の受付けと初期対応を一体的に行うようにした。

３．自主事業について

総括	該当なし
実施状況	

４．施設の維持管理・安全対策について

・設備等の保守点検を計画通りに実施し、安定した施設管理ができている。また、住宅訪問時には、適宜、施設の状況を確認するなど、施設の管理に努めている。
・施設の老朽化により、修繕費が年々増加傾向にある。遊具の定期点検を行い、危険な遊具については撤去を行った。
・住宅敷地の植栽について、生垣や高木など樹木が成長し剪定費用が増加している。

５．職員（従業員等）の接遇・研修について

住宅管理者研修や滞納整理に関する研修など各種研修を受講し、施設管理技術の向上に努めている。