

平成27年度指定管理業務 事業計画実績報告書

1 平成27年度管理運営の基本方針・実施体制

平成27年度管理運営の基本方針として、「入居者層に応じたサービスの提供」、「安心・安全の構築」及び「入居者、神奈川県、地域・地域企業との連携強化」の3点を掲げ、管理運営を実施致しました。

また、管理運営の実施体制としては、横須賀サービスセンターを中心に、湘南支店、専門部門、本社部門が連携し、バックアップを行うことで、業務を実施致しました。

2 県営住宅等の維持管理等に関する業務

県営住宅等の維持管理等に関する業務としては、「維持修繕業務」、「国の補助金等を受けて行う修繕業務」、「共益施設管理業務」、「新築・増改築住宅及び駐車場引継ぎ並びにかし補修に関する業務」及び「法定点検」を実施致しました。

上記業務の実施体制については、事業計画書記載の通り、横須賀サービスセンター、湘南支店、専門部門、本社部門及び当社協力専門会社で連携し、適切に実施致しました。

また、上記業務の実施計画として、「維持修繕業務」では予防保全、予算内での修繕箇所数・範囲の増加、品質管理、「共益施設管理業務」では法令等に基づく必要な保守・点検等の実施、適正価格での発注、県内中小企業への受注機会の確保、品質管理、効率的な修繕の実施、「法定点検」では法令等に基づく必要な点検の実施、適正価格での発注、品質管理、県内中小企業への受注機会の確保を掲げ、適切に業務を実施致しました。

なお、「国の交付金等を受けて行う修繕業務」につきましても、「公平・公正な入札の執行」、「確実な業務の実施（確実な品質の提供）」、「神奈川県の立場を理解した報告資料の作成」を実施方針として、適切に業務を実施致しました。

3 県営住宅等の利用の促進に関する業務

県営住宅等の利用の促進に関する業務としては、「入居者募集関連業務」及び「部屋の明渡し業務」を実施致しました。

上記業務の実施体制については、事業計画書記載の通り、横須賀サービスセンター職員にて適切に実施致しました。

また、上記業務の実施計画については、空き屋の確認、鍵の引渡しの業務、部屋の明渡し業務を横須賀サービスセンター職員にて適切に実施致しました。

4 その他県営住宅等の円滑な利用の確保に関する業務

その他県営住宅等の円滑な利用の確保に関する業務としては、「入居者管理業務」、「団地自治会の支援等」、「要望・苦情・相談等の対応」、「許認可に係る補助業務」、「家賃関連補助業務」、「駐車場使用者管理業務」、「入居者指導」、「団地巡回、緊急時調査、防火管理者業務」を実施致しました。

上記業務の実施体制については、事業計画書記載の通り、横須賀サービスセンター、湘南支店、本社部門及び当社協力専門会社で連携し、適切に実施致しました。

また、上記業務の実施計画として、「入居者管理業務」では公平かつ誠実な対応、「団地自治会の支援等」では団地自治会の結成支援及び運営支援、有益な情報提供、「要望・苦情・相談等の対応」では「顔の見える管理」、「許認可に係る補助業務」・「家賃関連補助業務」・「駐車場使用者管理業務」では正確な業務の実施、入居者のプライバシー確保、「入居者指導」では各要項に基づく業務の実施、「団地巡回」では施設等の安全と機能確認、「緊急時調査」では県への的確な報告・協議、「防火管理者業務」では確実な履行を掲げ、適切に業務を実施致しました。

5. その他

(1) 県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組み

県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取組みとして、入居者ニーズの反映につきましては、事業計画書に基づき、自治会アンケート、入居者アンケートとは別に新任の自治会長にヒアリングを行い、指定管理者への要望事項等を吸い上げ、指定管理者の業務及び自治会活動支援に反映をさせました。具体的には、自治会規則の見直し、共益費と自治会費の内訳の標記を規則内に明記、独居世帯情報の共有、団地内修繕要望箇所優先順位の現地確認、入居者トラブル常習者への対応、ペット飼育者への注意を実施することが出来ました。

次に、建物の老朽化についての取組みとして、事業計画書記載の通り、予防保全の取組みを重視し、建物の長寿命化への取組みを行いました。具体的には大明寺団地のサッシ廻りコーキング及び爆裂補修工事、初声シーサイドタウンの汚水処理場機器整備工事を実施致しました。

また、県営住宅等を取り巻く関係者との連携についての取組みとして、事業計画書記載の通り、県との適切な「報告・連絡・相談」を行い、かつ横須賀三浦地域に根付いている地域企業との連携を強化し、修繕業務や災害時対応等について確実に行えるよう体制を構築致しました。

なお、平成27年度は昨年度に引き続き初声シーサイドタウンで津波避難施設の避難訓練を自治会、三浦市と共に実施しました。その他気象警報発令時の各自治会への事前周知や被害状況の迅速な情報収集を行いました。

(2) 危機管理体制

事業計画書記載の「危機管理に関する基本的な考え方」、「危機管理体制」、「危機管理マニュアルおよび各種規定整備」、「災害時及び事故発生時の考え方」及び「台風接近時の予防措置の体制及びその考え方」に基づき、体制を構築し、業務を実施致しました。

(3) 地域と連携した魅力ある施設づくりに関する取組み

地域と連携した魅力ある施設づくりに関する取組みとして、地域人材の活用及び協力体制の構築を致しました。具体的に、「地域との連携」については地域の新聞販売店と連携した「高齢者の見守り活動」を行うとともに団地自治会、民生委員等と連携を強化し、入居者への業務提供を行いました。また、「備品購入」については技術スタッフの使用する什器・備品・消耗品の一部については、神奈川県内に支店のある量販店にて購入を致しました。

次に、ボランティア団体等の育成や連携について、沼間南台団地、追浜第二団地、追浜東団地にて、野菜市場（マルシェ）として、神奈川県内の生産者農家による野菜、果物の直売を実施し、自治会、入居者に交流の場を提供致しました。また、大明寺団地にて、ボランティア活動の一環として、三浦学苑高等学校の学生にて入居者とのレクリエーションや植栽剪定作業の応援を実施し、自治会役員、入居者との交流の場を提供致しました。

最後に、県内企業等への業務委託として、事業計画書記載の通り、県内企業への受注機会を確保するために、修繕工事実施の際には、原則、神奈川県の中企業から見積りを取付し、修繕工事の発注を致しました。なお、実績としては、緊急修繕、計画修繕、特定修繕、建替修繕、団地整備、駐車場維持修繕、県有地管理、共益業務の修繕工事のうち、神奈川県内の中企業への発注件数、発注金額は全体の99%になります。

(4) 人材育成、研修等に関する実施計画

人材育成、研修等については事業計画書記載の「基本方針」、「配属前の研修」、「配属後の研修」、「個人情報保護研修」及び「資格取得の推奨」に基づき、人材育成、各種研修等を実施致しました。

(5) 法令順守・個人情報保護・環境配慮・社会貢献について

法令順守・個人情報保護・環境配慮・社会貢献への取組みについて、法令順守としては、事業計画書記載の通り当社のコンプライアンス体制の構築及び諸規定の整備を実施致しました。

次に個人情報保護としては、個人情報保護に関する基本方針・個人情報保護規定の策定、情報管理責任者の選任を行うとともに、個人情報保護に関する業務水準を高いレベルに維持する取組みとして、全職員を対象に個人情報保護研修・教育を実施致しました。

環境配慮としては、低燃費車の積極的導入、クールビズの実施、リサイクル商品の積極的購入、資料の両面コピー、こまめな消灯等、実施致しました。

社会貢献としては、自動販売機販売手数料の寄付、建物管理優良事業者認定を実施致しました。

(6) コスト縮減に関する取組み

コスト縮減に関する取組みとして、人件費に関する取組みについては人材育成制度の充実、ITシステム化、各種マニュアル整備、業務改善運動の実施及び全社バックアップ体制の構築を実施致しました。

また、事務費縮減、スケールメリットを活かした価格設定に関する取組みについては、事業計画書の通り事務機器等において実施致しました。

(7) その他提案事項の実実施計画について

その他提案事項の実実施計画として、「市町村等の関係機関との確実な連絡体制」については関係機関の連絡網の情報更新を実施致しました。

また、「サービスセンターの改善」については、来客用駐車スペースの確保、応接・受付スペースの確保、AEDの設置、筆談具・老眼鏡の設置、災害備品の配備を完了しております。

最期に、「情報提供体制」については、ホームページによる情報提供の拡充、団地掲示板への掲示、及び自治会への情報提供として広域避難場所の確認、防災訓練実施方法の案内、バリアフリー化改修工事の申請（共用部手すり設置等）方法の案内を実施致しました。

以上