

指定管理者制度導入施設 管理運営状況(令和6年度)

基本情報					
施設名称 (愛称)	滋賀県営住宅				
HPアドレス		(建物外観等)			
電話番号	-				
所在地	大津市朝日が丘一丁目 ほか40か所				
設置目的	国および地方公共団体が協力して、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、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。				
所管	部局	土木交通部			
	課等	住宅課			
設置年月	S30.6.28～				
土地	敷地面積	302,726.24㎡	避難所指定等	-	
	市街化区域	-	防災拠点指定等	-	
	用途地域	-	文化財指定	-	
建物	延床面積	施設概要のとおり	再生エネルギー等	太陽光発電	
	取得価額	-	自家発電設備	-	
運営	運営方法	指定管理	バリアフリー	障害者用エレベーター	7団地で身体障害者世帯向住宅を数戸用意
	運営時間	8:15～17:15		多目的トイレ	
	休館日	日祝祭日、年末年始		オストメイト対応トイレ	
駐車台数	26団地 2,021区画	車いす使用者用駐車場			
特記事項 指定管理者: 日本管財株式会社					



施設概要						
名称	主体構造	設置年	延床面積	階数	耐震	備考
朝日が丘団地	RC	H7~H15	8,445.41㎡	3~6	新基準	全7棟
神領団地	RC/SRC	H2~H17	32,241.21㎡	4~12	新基準	全16棟
石山団地	RC	H15~H24	10,122.33㎡	4~5	新基準	全4棟
石山南団地	RC	S48~S49	9,249.35㎡	5	診断済	全6棟
石山東団地	RC	S53	3,150.43㎡	5	診断済	全2棟
栗林団地	RC	H3.10.23	2,140.51㎡	5	新基準	全1棟
一里山団地	RC	H5.9.22	1,335.25㎡	3	新基準	全1棟
永原第二団地	PC	S51~S53	3,571.24㎡	2~4	診断済/未診断	全5棟
久保団地	PC	S50.3.16	5,034.00㎡	5	診断済	全3棟
渋川団地	PC	S54~S56	6,553.97㎡	4	診断済	全7棟
小平井団地	PC	S57.11.30	3,432.98㎡	4~5	新基準	全2棟
上屋団地	RC	H9~H14	4,979.58㎡	4	新基準	全3棟
石田団地	PC	S61.2.28	2,124.93㎡	5	新基準	全1棟
川辺団地	PC	H17~H26	9,278.42㎡	5	新基準	全4棟
矢倉団地	PC	S50.3.31	3,149.10㎡	5	診断済	全2棟
陽ノ丘団地	RC	H14~H17	5,259.79㎡	4~5	新基準	全2棟
古城ヶ丘団地	PC	H22.3.30	1,624.84㎡	3	新基準	全1棟
信楽団地	PC	S59.12.13	2,196.25㎡	5	新基準	全1棟
西寺団地	PC	S47~S49	2,222.82㎡	2	未診断	全9棟
田代ヶ池団地	PC	S51.2.21	1,372.24㎡	4	診断済	全1棟
北脇団地	PC	S50.9.15	1,544.55㎡	5	診断済	全1棟
西本郷団地	RC	H25.8.2	1,851.84㎡	5	新基準	全1棟
沖野原団地	PC	S51~S53	5,441.95㎡	5	診断済	全3棟
今堀団地	PC	S40~S41	3,973.67㎡	1、2、4	未診断10棟/診断済3棟	全13棟
	W	R6.12.11	766.76㎡	1、2	新基準	全2棟
春日団地	RC	S62.3.27	2,378.14㎡	3~4	新基準	全2棟
大森団地	RC	H28~R2	3,747.71㎡	5	新基準	全2棟
鷹飼団地	PC	S46~S48	7,449.83㎡	4	診断済	全6棟
開出今団地	PC/RC	S44~H7	9,828.19㎡	PC4/RC4~5	PC診断済/RC新基準	PC全2棟、RC全4棟
芹川団地	RC	S30.6.28	1,151.49㎡	3	診断済	全2棟
東沼波団地	RC	H1.1.16	1,673.91㎡	4	新基準	全1棟
八坂団地	RC	S62~S63	3,103.00㎡	3~4	新基準	全2棟
永保団地	RC	S34.9.1	1,002.62㎡	5	改修済	全1棟
新庄寺団地	RC	R5、R6	4,129.68㎡	4~5	新基準	全2棟
殿町団地	RC	H5~H8	3,327.37㎡	4	新基準	全2棟
日之出団地	PC	S54.3.25	776.56㎡	2	未診断	全2棟
北新団地	PC	H11~H13	2,537.08㎡	4	新基準	全2棟
黒田団地	PC	S58.11.22	2,187.77㎡	5	新基準	全1棟
安井川団地	PC	S49~S61	4,385.05㎡	2	新基準7棟/未診断5棟	全12棟
弘川団地	PC	S54.3.27	1,775.66㎡	5	診断済	全1棟
拝戸団地	PC	S52~S57	1,293.16㎡	2	未診断	全4棟
平ヶ崎団地	2×4	H7~H15	4,816.93㎡	2	新基準	全11棟

指定管理者管理運営状況（令和3年度～令和6年度）

指定管理者管理運営状況

年度	指定管理者	指定管理期間
R6年度	日本管財株式会社	令和2年4月1日から令和7年3月31日まで
R5年度		
R4年度		
R3年度		

成果情報	R3	R4	R5	R6	備考
利用可能日数(単位:日)	365	365	366	365	
年間利用人数(単位:人)	2,342	2,210	2,179	2,183	3/1時点入居戸数
1日あたり利用人数(単位:人/日)					
年間収入(単位:円)					
1日あたり収入(単位:円/日)					

収入・支出実績 (単位:円)	R3	R4	R5	R6	備考
収入①	210,955,510	192,617,860	214,665,000	210,817,400	
施設利用収入	0	0	0	0	
指定管理料	210,955,510	192,617,860	214,665,000	210,817,400	
その他収入	0	0	0	0	
支出②	216,596,524	199,362,861	229,270,464	215,919,474	
人件費	49,330,139	46,802,637	48,734,901	54,294,597	
施設管理費	28,257,441	25,641,494	25,504,516	27,497,644	
事業費	139,008,944	126,918,730	155,031,047	134,127,233	
収支 ①-②	-5,641,014	-6,745,001	-14,605,464	-5,102,074	

モニタリング実施状況(令和6年度)

報告書の別	内容
年度報告	滋賀県営住宅指定管理者 事業報告(令和7年4月)
月例報告	月例報告(毎月)、収納会議の実施、事業経過(県営住宅空家発生状況一覧など)の報告書提出
実地調査	令和6年7月、12月
実地調査等の概要	<p>【令和6年7月】 指定管理者モニタリングマニュアルに基づき、実地調査を実施。 安全の確保、法令等の遵守、利用の拡大・サービスの向上その他の管理業務の効果の向上を図る取組、管理業務を適切に実施するための体制等について、書類や従業員ヒアリング等により確認。 特段の指摘事項はなかった。</p> <p>【令和6年12月】 仕様書に基づいたチェックリストを用いた実地調査を実施。 管理業務は適正に実施されていたが、消防計画に基づく避難訓練の実施等について入居者に指導を行うこと、特に訓練の実施が必要とされる方への指導の徹底について指摘した。</p> <p>【その他】 年次事業報告書、月例業務報告書により、管理業務が適正に実施されていることを確認した。</p>

利用者ニーズの把握

手法・実施時期	令和6年11月 県営住宅入居者へ実施
実施内容	県営住宅入居者アンケート調査
調査結果	<p>配布数 2,147件 回収数 499件 回収率 23.2%</p> <p>県営住宅管理センターの管理業務に満足しているかとの問いに対して以下のとおり回答があった。</p> <p>・「満足している」「どちらかと言えば満足している」と回答した者が、59.8%</p> <p>・「満足していない」「どちらかと言えば満足していない」と回答した者が、40.2%</p> <p>他のアンケート結果も含め、県営住宅管理センターが発行している「県営住宅だより」令和7年3月発行分に掲載。</p>

工夫・成果のあった点、運営上の課題

翻訳業務(ポルトガル語・スペイン語)による外国人対応
 高齢者を対象としたきずな電話、見守り訪問の実施
 自治会コミュニティ事業への協賛(北脇・八坂)
 団地自治組織規約策定補助(陽ノ丘・北新)
 県営住宅ホームページの改定、定期募集web申し込みの実施
 課題:アンケート調査の回収率の向上