

平成30年度指定管理者評価調書

施設担当課	都市整備部都市計画課
-------	------------

施設名称	奥州市市営住宅	施設所在地	奥州市全域
指定管理者名	株式会社 寿広	公募・非公募の別	公募
指定期間	平成29年4月1日～令和2年3月31日（3年間）	新規・継続の別	継続
施設設置目的	国及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を増進に寄与することを目的とする。	指定管理料の有無	有
		指定管理料の区分	指定管理料のみ
施設概要	松堂住宅（1号～4号）プレキャストコンクリート造平屋建て総床面積149.8㎡、他250棟及び共同施設等		

1 施設の利用状況

利用状況	施設名	H27利用実績(人)	H28利用実績(人)	H29利用実績(人)	H30利用実績(人)	前年対比(%)	評価
	市営住宅入居者数		1,672	1,636	1,569	1,438	
							3
	(計)	1,672	1,636	1,569	1,438	91.7	
	〔利用者の増減理由〕 民間賃貸住宅等への転居及び入居者の高齢化による福祉施設等への転居						

2 経費等の状況

事業収支 (単位：円)	H30年度指定管理者収支				市の収支					
	項目	公の施設分	自主事業分	計	H30年度決算額		市直営決算(28年度)			
収入	指定管理料	37,417,545		37,417,545	歳入	使用料		使用料		
	利用料金	0		0		賃貸料		賃貸料		
	自主事業	0		0		その他		その他		
	雑収入	0		0						
	計	37,417,545	0	37,417,545		計(A)	0	計(A)	0	
支出	人件費	16,744,000		16,744,000	歳出 ※経常的	指定管理料	37,417,545	人件費	34,758,408	
	需用費	12,154,601		12,154,601		委託料	0	委託料	1,448,411	
	役務費	827,176		827,176		需用費	1,349,649	需用費	1,937,920	
	委託料	1,590,193		1,590,193		その他	378,534	その他	2,126,312	
	使用料・賃借料	1,540,138		1,540,138		計(B)	39,145,728	計(B)	40,271,051	
	租税公課	1,246,000		1,246,000		支出(B-A)	39,145,728	支出(B-A)	40,271,051	
	その他諸費	1,235,840		1,235,840		歳出 ※臨時的	維持修繕費	45,827,449	維持修繕費	55,376,510
	計	35,337,948	0	35,337,948			備品購入費	0	備品購入費	0
損益	2,079,597	0	2,079,597	計(C)	45,827,449	計(C)	55,376,510			
				支出(B+C-A)	84,973,177	支出(B+C-A)	95,647,561			
職員配置	常勤職員	3人		市の正職員	4人					
	臨時・非常勤職員	0人		市の臨時・非常勤職員	0人					
利用料金実績 (単位：円)	利用料金算定額	減免対象額	実収入額							
	0	0	0							
指定管理者人件費率	人件費(賃金等)/指定管理者事業支出		47.4%	H30年度指定管理者損益	2,079,597円		評価			
利用者一人当たりの指定管理料	指定管理料/利用者数		26,020.5円	事業目的に適合しない支出等の有無	なし		3			
行革効果	〔指定管理による行革効果〕			〔行革効果額〕			1,125,323円	評価		
	指定管理者制度を導入したことで、入居者ニーズに対しより効果的・効率的に対応することができ、民間能力を活用することで、入居者へのサービスの向上及び管理経費の縮減が図られた。			〔行革効果額の積算根拠〕			3			
					H30	H29		比較		
				直営支出額	40,271,051	40,271,051		0		
市支出額				39,145,728	43,821,907	△4,676,179				
効果額	1,125,323	△3,550,856	4,676,179							

3 事業の実施状況

区分	目標（協定内容・指定管理者提案）	実施	追加事業、未実施事業及びその理由	評価
本市指定事業	運営管理業務（入居事務、退去事務、入居者からの各種届出・申請受理事務、入居者からの相談及び管理業務、住宅使用料等の収納業務、収入認定補助業務、滞納督促補助業務、業務報告） 施設管理業務（施設修繕業務、保守管理業務、防火管理業務） その他市長が特に必要と認める業務	○		3
自主事業	情報紙の定期発行、高齢者世帯・高齢者単身入居者・障がい者への巡回訪問、利用促進のための地域や関係団体との連携、入居者向け認知症サポーター講習開催、入居者との協働による団地内清掃活動、アンケート調査の実施、定期巡回	○		

4 指定管理者業務の実施状況

区分	目標（協定内容・仕様等）	実施状況	目標未達成の理由等	判定	評価
① 施設の維持管理	施設全般の維持管理	建築物各部位の保守・点検	必要な修繕が行われ、維持管理が図られていた。小修繕はスタッフが直接作業を行うなど経費の削減に努めていた。	○	4
	機械・電気設備の保守点検	運転監視、定期的な保守・点検	専門業者による保守点検が行われていた。	○	
	清掃業務	日常清掃、定期清掃、特別清掃	-		
	水道光熱費・燃料費の使用	環境負荷の抑制による省資源・省エネルギー	-		
	損害保険の加入	協定書の保険に加入	保険証券の写しにより確認した。	○	
	敷地環境の整備	敷地内植栽の保護、育成、処分等の管理	報告書により適切に行われていることを確認した。	○	
② サービスの向上	利用者の公平性	使用許可及び減免の適切な執行、利用者の公平性の確保	-		3
	広報やHPなどPR活動の実施	定期的・効果的な広報宣伝	情報紙の発行、ホームページ等を活用して周知を図ったことを認めた。	○	
	利用申込み等の受付体制の確保	利用者の快適利用、円滑な施設運営	対応でのトラブルがなく、正確で確実な対応を確認した。	○	
	利用者からの苦情に対する対応	苦情等への適切な対応	苦情等に対し迅速で適切な対応が取られたことを確認した。	○	
	利用者増加策の実施	イベントの企画や自主事業の実施	入居者の状況に応じた講習会を実施した。	○	
	施設利用状況の定期報告	利用状況の定期報告	毎月の報告を確認した。	○	
③ 危機管理対策	個人情報の保護	個人情報の適切な保護	個人情報保護方針に基づき実施していることを確認した。	○	3
	消防設備の管理及び点検の実施	消防設備の定期点検の実施	法定点検の実施を確認した。	○	
	警備業務の実施（機械警備含む）	秩序・規律保持、犯罪防止、災害防止及び利用者の安全確保	-		
	事故発生時の対応体制の確保	速やかな措置と市など関係機関への通報	関係機関への連絡、対応が適切に行われていることを確認した。	○	
	災害緊急時連絡網・マニュアル整備	災害発生時の対応マニュアルの整備	職員研修を実施し、非常時連絡網、対応マニュアルを確認した。	○	
	避難（救助）訓練の実施	避難訓練の実施	報告書により実施を確認した。	○	

5 利用者評価

利用者評価	実施の有無	有		評価
	利用者アンケート	調査内容	入居者アンケート（26団地26名の管理人に対し実施、18名から回答）	
		調査結果	概ね良好。 特に、日常業務に加え、夜間・休日についても24時間体制で緊急時の対応を実施している点や自治会の集会や消防訓練等に市営住宅管理センター職員も参加し一体感が増している点が高評価を得た。	
	要望・苦情等	良好とする評価	相談や苦情への対応が速やかになった。 環境整備が以前よりも改善された。 各種申請書受付等が利用しやすくなった。	
		苦情・改善要望等	施設修繕への対応の早さは変わらない。 空き家管理を改善してほしい。	
				3

6 総合評価

	評価区分	評価	総合評価
総合評価	1 施設の利用状況	3	<h1>3</h1>
	2 経費等の状況 (指定管理者損益等)	3	
	2 経費等の状況 (行革効果)	3	
	3 事業の実施状況	3	
	4 業務の実施状況	3	
	①施設の維持管理	4	
	②サービスの向上	3	
	③危機管理対策	3	
	5 利用者評価	3	
評価理由	指定管理者制度導入により、人件費や物件費の抑制に効果があった。 入居者からの要望に対し、職員がその場で小修繕等を実施するなど迅速な対応を継続している点が評価される。 自主事業で、高齢化する入居者に応じた講習会の開催や入居者との協働による団地内清掃活動を実施した点が評価できる。 入居者アンケート内容を精査し、今後の指定管理運営の参考にしていただきたい。		

7 改善事項等

	前年度からの改善事項	実施状況	次年度に向けての改善事項
取り組み・改善案等 (施設所管課)	指定管理者の認知度向上の取り組み	情報紙の定期発行、高齢者世帯等への巡回訪問、入居者との協働による清掃活動	自主事業の継続実施 アンケート内容の精査