

令和4年度指定管理者評価調書

施設所管課	都市整備部都市計画課	評価者職氏名	課長 菊池 太	評価日	令和5年6月23日
-------	------------	--------	---------	-----	-----------

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	令和2年4月1日～令和7年3月31日（5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。	指定管理料の有無	
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249棟及び共同施設等	指定管理料の区分	指定管理料のみ

1 施設の利用状況

利用状況	施設名	R1利用実績(人)	R2利用実績(人)	R3利用実績(人)	R4利用実績(人)	前年対比(%)	評価
	市営住宅入居者数		1,349	1,241	1,122	1,085	
	(市営住宅入居戸数)	(732戸)	(694戸)	(657戸)	(642戸)	(97.7%)	3
	(計)	1,349	1,241	1,122	1,085	96.7	
	〔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、政策空家（廃止予定のため新規募集しない空家）の増						

2 経費等の状況

事業収支 (単位：円)	R4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	R4年度決算額		市直営決算(H28年度)		
収入	指定管理料	41,302,800		41,302,800	歳入	使用料	0	使用料	0
	利用料金			0		賃貸料	0	賃貸料	0
	自主事業			0		その他	0	その他	0
	雑収入			0					
	計	41,302,800	0	41,302,800		計(A)	0	計(A)	0
支出	人件費	16,744,200		16,744,200	※経常的 歳出	指定管理料	41,302,800	人件費	34,758,408
	需用費	15,293,889		15,293,889		委託料		委託料	1,448,411
	役務費	1,382,770		1,382,770		需用費	1,562,726	需用費	1,937,920
	委託料	1,710,280		1,710,280		その他	176,000	その他	2,126,312
	使用料・賃借料	1,546,735		1,546,735		計(B)	43,041,526	計(B)	40,271,051
	租税公課	1,249,620		1,249,620		支出(B-A)	43,041,526	支出(B-A)	40,271,051
	その他諸費	1,926,484		1,926,484		維持修繕費	44,262,998	維持修繕費	55,376,510
						備品購入費		備品購入費	0
						計(C)	44,262,998	計(C)	55,376,510
	計	39,853,978	0	39,853,978		支出(B+C-A)	87,304,524	支出(B+C-A)	95,647,561
損益	1,448,822	0	1,448,822						

職員配置	常勤職員	4人	市の正職員	3人
	非常勤職員	0人	市の臨時・非常勤職員	1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	

指定管理者人件費率	人件費(賃金等)/指定管理者事業支出	42.0%	R4年度指定管理者損益	1,448,822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	38,067.1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〕			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率的に対応することができ、入居者への利便向上が図られた。 なお、令和2年度からの導入2期目に伴い指定管理内容を見直し、施設修繕上限額の引上げ、除草作業追加及び排水使用料の追加などで年350万円増額したことから、指定管理導入前の平成28年度と単純比較できない。		△ 2,770,475円			
			〔行革効果額の積算根拠〕			3
			R4	R3	比較	
直営支出額		40,271,051	40,271,051	0		
市支出額		43,041,526	45,002,934	△ 1,961,408		
効果額		△ 2,770,475	△ 4,731,883	1,961,408		

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、家賃等の収納業務、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、業務報告） その他市長が特に必要と認める業務（毎月の定期巡回、良好な住環境維持の為樹木伐採、空き住宅敷地内草刈作業。）	○		3
自主事業	情報紙の定期発行、高齢単身世帯の郵便受けの取り込み状況確認定期巡回	○	新型コロナウイルス感染防止対策として、利用者参集する講習会を見送った他、巡回訪問を各戸郵便受け確認への変更を行い対面行為を削減した。	

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迅速な対応が行われた。	○	4
	機械・電気設備の保守点検	運転監視、定期的な保守・点検	年間計画表に基づき、専門業者による計画的な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確認した。	○	
	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、正確で丁寧な対応を確認した。	○	
	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	情報誌の定期発行、竹沢住宅では利用者と協働で敷地内清掃を実施された。	○	
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	入居者満足度アンケート（全団地37名に依頼、28名から回答を得る。） ・夜間休日を含めた24時間体制 ・各種申請届出に係る問い合わせへの説明 ・電話や窓口での対応状況 ・相談や要望への対応状況 ・施設管理に係る巡回 ・修繕への早急な対応 ・情報誌の定期発行	
		調査結果	7つの質問内容のうち不満を示す人は2%で概ね良好。 特にも、次項3点について高評価を得ている。 ・夜間休日を含めた24時間体制 ・各種申請届出についての質問や相談への分かりやすく説明 ・修繕への早急な対応	
	要望・苦情等	良好とする評価	市よりも迅速に対応してもらえるので、非常に心強い。 住宅施設が壊れた際電話したらすぐに来て修繕してくれて助かった。	
		苦情・改善要望等	雨樋に不具合がある。 訪問客が、車を敷地内通路に長時間駐車していることがある。	

6 総合評価

評価区分	評価	総合評価
1 施設の利用状況	3	3
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	4	
評価理由	第2期となる今回指定期間より、指定管理者が負担する施設修繕の上限額を30万円から50万円に引き上げており、市営住宅の経年劣化が多発傾向の状況下で入居者からの修理依頼に対し指定管理者が小修繕等の迅速な対応できるので評価される。 併せて、自主事業として、市営住宅お知らせ版「すまいる・おうしゅう」で年2回の広報活動を継続している点も評価できる。	

7 改善事項等

取り組み・改善案等 (施設所管課)	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
	自主事業の継続実施	情報紙の定期発行、高齢者世帯等のポスト確認、アンケート（満足度調査）の実施	自主事業の継続実施 ※コロナ渦の状況をみながら、参集する催事を復活していただきたい。