

指定管理者制度導入施設の管理運営に関する評価票(評価対象年度:平成29年度)

施設の名称	改良県営住宅、特定公共賃貸住宅
指定管理者の名称	宮城県住宅供給公社
施設所管部課(室)	土木部 住宅課

1. 当該施設の管理形態の推移【施設所管課記入】

期 間	管理形態	指定管理者(管理受託者)の名称	摘 要
平成21年 4月 ~ 平成25年 3月	指定管理	太平ビルサービス株式会社	
平成25年 4月 ~ 平成28年 3月	指定管理	宮城県住宅供給公社	
平成28年 4月 ~ 平成31年 3月	指定管理	宮城県住宅供給公社	

(注)管理形態欄には、直営・管理委託・指定管理者の別を記入してください。

2. 現指定管理者の概要【施設所管課記入】

指定管理者の名称	名称	宮城県住宅供給公社
	所在地	仙台市青葉区上杉一丁目1番20号
指 定 期 間	平成28年 4月 1日 ~ 平成31年 3月31日 (3か年)	
募 集 方 法	<input type="checkbox"/> 公募 <input checked="" type="checkbox"/> 非公募	

3. 施設の概要【施設所管課記入】

施設の名称	(1)改良県営住宅(地区施設・駐車場含む) (2)特定公共賃貸住宅(駐車場含む)	
所在地	(1)仙台市 (2)名取市	
設置年月	(1)昭和37年 4月~ (2)平成8年 2月~	
根拠条例等	(1)県営住宅条例 (2)特定公共賃貸住宅条例	
設置目的	(1)改良住宅は住宅に困窮する低額所得者等に低質な家賃で住宅を賃貸することにより、県民生活の安定と社会福祉の増進を図ることを目的とする。 (2)特定公共賃貸住宅は居住環境が良好な賃貸住宅を中堅所得者に供給することにより、県民生活の安定と社会福祉の増進を図ることを目的とする。	
施設の内容	敷地面積	m ²
	構 造	
内 容	(1)改良県営住宅、地区施設及び改良住宅駐車場 (2)特定公共賃貸住宅及び駐車場	
開館(所)日		
開館(所)時間	午前 時 分 ~ 午後 時 分	
指定管理者が行う業務の範囲	入居・退去等手続き、家賃決定事務補助、家賃等徴収及び支出(私人委託)、空家修繕(入居のための空家修繕)、小口修繕(入居中の住戸についての補修)、環境整備、各種施設設備維持管理(給水施設・消防施設等)、点検パトロール	
利用料金制	採用の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
	利用料金の名称	

4. 施設利用実績【施設所管課記入(太枠内は指定管理者記入)】

(1) 開館(所)日数及び利用者数

項 目	事業計画	実 績		対計画比 (C)/(A)	対前年度比 (C)/(B)
	評価対象年度 (平成29年度) (A)	前 年 度 (平成28年度) (B)	評価対象年度 (平成29年度) (C)		
開館(所)日数	365 日	365 日	365 日	100.0%	100.0%
延べ利用者数	人	人	人	#DIV/0!	#DIV/0!

(注)対象施設が複数ある場合は、施設ごとに記入してください。

(2) 延べ利用者数の内訳

項 目	事業計画	実 績		対計画比 (C)/(A)	対前年度比 (C)/(B)
	評価対象年度 (平成29年度) (A)	前 年 度 (平成28年度) (B)	評価対象年度 (平成29年度) (C)		
	人	人	人	#DIV/0!	#DIV/0!
	人	人	人	#DIV/0!	#DIV/0!
	人	人	人	#DIV/0!	#DIV/0!
	人	人	人	#DIV/0!	#DIV/0!
	人	人	人	#DIV/0!	#DIV/0!
合 計	0 人	0 人	0 人	#DIV/0!	#DIV/0!

5. 管理運営収支実績【施設所管課記入(太枠内は指定管理者記入)】

(1) 収入

(単位:千円, %)

項 目	事業計画	実 績		対計画比 (C)/(A)	対前年度比 (C)/(B)
	評価対象年度 (平成29年度) (A)	前 年 度 (平成28年度) (B)	評価対象年度 (平成29年度) (C)		
県指定管理料	32,760	32,124	32,582	99.5%	101.4%
利用料金収入				#DIV/0!	#DIV/0!
その他				#DIV/0!	#DIV/0!
収入計 (a)	32,760	32,124	32,582	99.5%	101.4%

(2) 支出

人件費	6,846	6,846	6,846	100.0%	100.0%
施設管理費	22,829	22,227	3,085	13.5%	13.9%
事業運営費	3,085	3,051	22,651	734.2%	742.4%
その他				#DIV/0!	#DIV/0!
支出計 (b)	32,760	32,124	32,582	99.5%	101.4%

(3) 収支

収 支 (c)=(a)-(b)	0	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!
前期繰越収支差額				#DIV/0!	#DIV/0!
次期繰越収支差額				#DIV/0!	#DIV/0!

※ 自主事業を実施している場合は、上記に準じて、自主事業の収支実績を別掲すること。

6. 評価対象年度(平成29年度)の管理運営評価【指定管理者・施設所管課記入】

項目	事業実績 【指定管理者記入】		指定管理者の自己評価 【指定管理者記入】		県の評価 【施設所管課記入】		
				評価		評価	
①管理運営体制	改良住宅・特定公共賃貸住宅の管理について、管理代行による普通県営住宅の管理と併せて一体として管理を実施することにより、県営住宅への入居を希望する方への適切な情報提供や既に入居している方への的確な対応を実施した。		執務時間における対応の他、執務時間外においても緊急連絡センター(警備保障会社に委託)を通じて迅速な対応を行った。また、電話・窓口の対応の質の向上を目指し、外部機関の研修の受講・内部研修を実施した。		A	管理代行による普通県営住宅と一体的に適正な管理運営が図られており、緊急連絡センターに委託することで、災害及び緊急時にも対応可能な体制を整え迅速な対応を行い、接遇の向上に努めていることは評価できる。	A
人員体制	正規	0.5人	非正規	0.9人			
②施設・設備の維持管理業務の実施	(1)給水施設点検・清掃 1施設 (2)消防設備法定点検住宅 4住宅 (3)経常修繕件数 82件 (4)空家修繕件数 1件 (5)空家査定件数 30件		蓄積してきた県営住宅管理業務のノウハウを活用し、遅延なく業務を遂行した。		A	年度事業計画に沿った法定点検及び修繕を適切に行ったと認められる。	A
③運営業務(ソフト事業等)の実施	名義人死亡等で、同居者が入居承継ができない事案については、きめ細やかな対応により、退去を促した。		同居者が入居承継できない事案については、対象者が低所得者であることが多く、退去から転居までの費用を用意することができないことから、明渡が容易ではなく時間を要するが、自治体の福祉部局やNPO法人等と連携して退去を促した。		A	入居者の経済的な実情に配慮し、様々な手段、手法を持って各関係機関とともに入居承継の困難案件等に対応したのは評価できる。	A
④自主事業の実施	自主事業は無し。						
⑤利用者サービスの向上	情報誌の発行		年3回(8, 12月「陽だまり」、3月「県営住宅情報」)の情報誌を入居者へ配布しており、季節毎の事故防止喚起、業務内容別の各担当課の連絡先、各種手続きに関する注意事項等の情報提供をしており、入居者へのサービス向上に取り組んでいる。		A	情報の周知啓蒙は目に見えない部分だが、入居者に対しては特に必要であり、利用者のサービス向上に向けて前向きに努力していると認められる。	A
⑥利用者の苦情、要望等の把握とその反映	苦情対応 動物(猫)への餌付けで、放尿による悪臭と環境衛生悪化の苦情に対し、当日中に現地において状況確認を行い、翌日には建物入口の掲示板及び敷地内ネットフェンスへの注意文書を貼り出した。その後、原因者とと思われる入居者に対し、事実確認をしたうえで是正指導を行ったが改善が見られなかったため、定期的な現地巡回を実施し、餌付けに使用されていると思われるトレーの回収・処分により、是正を図った。		一時的な対応では是正されない事案ではあったが、担当者が多い時で週2回程度現地巡回を行い、きめ細やかな対応により、入居者とのトラブルもなく是正された。		A	苦情は多種多様で、その案件毎に対応方法が異なるがケースバイケースで柔軟に迅速かつ適切に対応していると認められる。	A
⑦安全対策	地震や台風等災害発生が予想される時または、災害が発生した時は、社内規程により対応している。 例)台風による大雨や強風警報が休日に発令されたが、当会社職員の配備担当者が社内待機し、メディア等による情報収集を行い、災害発生に備え協定業者と連携し対応した。		台風通過後等状況が落ち着いた後、各住宅の管理連絡員へ電話による情報収集を行い、速報結果として県並びに社内に報告した。また、被害があった場合は、協定業者へ修繕等依頼をし迅速な対応を図った。		A	災害発生時や、老朽化した設備などへの対応は、現地確認の後、迅速に県に報告を行い修繕などの対策を行っていることは評価できる。	A
⑧県民の平等利用	改良住宅の定期募集で特定公共賃貸住宅については、定期募集の他随時募集で公募した。		改良住宅の空き住戸については年4回定期募集を実施し、公開抽選により入居者を決定した。なお、特定公共賃貸住宅の空住戸については、応募者が少ないため、先着順受付を実施し入居者を決定した。		A	入居管理について、公募及び公開抽選等を行い、入居者に不平等が生じないように対応していると認められる。	A

項目	事業実績 【指定管理者記入】	指定管理者の自己評価 【指定管理者記入】		県の評価 【施設所管課記入】	
			評価		評価
⑨個人情報の保護	電話・窓口での問合せ等対応にあたっては、職員一人一人が個人情報の適切な取扱いに努め対応した。また、電算システムからの個人情報漏えい防止策として入居者等の個人情報が記録された媒体やパソコンを外部に持ち出さないよう職員へ指導を徹底した。	職員に対し、電話・窓口での問合せ等の対応の際に公社で制定した「個人情報保護規定」を順守するように指導し、個人情報の適切な取扱いに努めた。	A	個人情報の保護に関する規定を定め、個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じ、職員に指導を行っていることは評価できる。	A
⑩利用実績					
⑪収支実績	上記「5. 管理運営収支実績」のとおり。	修繕等を行う際は緊急性と重要性を考慮しながら的確に実施した。	A	緊急性及び重要性を考慮した修繕の施工等、経費の節減や合理的な業務を行っており、予算の範囲内で適正な執行を行っていると思われる。	A
⑫その他の取組	入居募集にあたっては、応募者に部屋の状況等を丁寧に説明し、募集を行った。また、入居者については自治会等からの要望について迅速な対応に努めた。	入居希望者に住戸内設備等について十分な説明をし募集を行った。また、自治会からの修繕等の要望については、緊急性を考慮し適切に対応した。	A	募集時から入居希望者に対して住戸内設備等に関して十分な説明を行うなど丁寧な対応がなされている。自治会等からの要望を真摯に受け止め、適切に対応されている。	A
総合評価		住宅の応募の段階から住宅の設備等について適切な案内を行い、既に入居している方については、安心連絡員の配置や問合せ要望について迅速な対応を行うなど入居者一人一人が安全で安心に暮らすことが出来る環境を提供出来るよう努めた。	A	県営住宅等が入居者の生活基盤であることを認識し、入居者の実情に配慮した対応がなされており、適正な管理運営が図られていると評価できる。	A

【指定管理者が行う自己評価の基準(目安)】

評価	評価の考え方
S	年度事業計画書等の内容を上回る実績であり、優れた管理運営を行った。
A	年度事業計画書等の内容と同程度の実績であり、適正な管理運営を行った。
B	年度事業計画書等の内容を下回る実績であり、さらなる工夫・改善が必要である。
C	年度事業計画書等に基づく管理運営が適切に行われなかった。大いに改善努力が必要である。

【県が行う評価の基準(目安)】

評価	評価の考え方
S	年度事業計画書等の内容を上回る実績であり、優れた管理運営が行われた。
A	年度事業計画書等の内容と同程度の実績であり、適正な管理運営が行われた。
B	年度事業計画書等の内容を下回る実績であり、さらなる工夫・改善が必要である。
C	年度事業計画書等に基づく管理運営が適切に行われたとは認められず、大いに改善努力が必要である。

7. 施設管理運営の課題等【指定管理者・施設所管課記入】

項目	指定管理者 【指定管理者記入】	県 【施設所管課記入】
管理運営の課題等	入居者の高齢化が進んでいることに加え、浴室設備が無いことから応募者数の減少や入居辞退が増加する傾向にある。このことから将来的には団地自治会の運営に支障を及ぼすことが懸念される。	改良住宅において、設備関係及び高齢化に伴う管理運営の方向性については検討が必要である。県と住宅供給公社と連携を図り、適正な管理運営を図ってきたい。