

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:令和5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28年 4月 ~ 平成31年 3月	指定管理	宮城県住宅供給公社	
平成31年 4月 ~ 令和 4年 3月	指定管理	宮城県住宅供給公社	
令和 4年 4月 ~ 令和 7年 3月	指定管理	宮城県住宅供給公社	

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	令和4年4月1日 ~ 令和7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)】

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 (令和5年度) (A)	前 年 度 (令和4年度) (B)	評価対象年度 (令和5年度) (C)		
開館(所)日数	366 日	365 日	366 日	100.0%	100.3%
延べ利用者数	人	人	人	-	-

(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 (令和5年度) (A)	前 年 度 (令和4年度) (B)	評価対象年度 (令和5年度) (C)		
				-	-
				-	-
				-	-
				-	-
				-	-
合 計	0	0	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 (令和5年度) (A)	前 年 度 (令和4年度) (B)	評価対象年度 (令和5年度) (C)		
県指定管理料	30,962	22,229	24,107	77.9%	108.4%
利用料金収入				-	-
その他				-	-
収入計 (a)	30,962	22,229	24,107	77.9%	108.4%

(2) 支出

人件費	7,420	7,414	7,420	100.0%	100.1%
施設管理費	20,263	11,536	13,357	65.9%	115.8%
事業運営費	3,279	3,279	3,330	101.6%	101.6%
その他				-	-
支出計 (b)	30,962	22,229	24,107	77.9%	108.4%

(3) 収支

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

6. 評価対象年度(令和5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	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。		職員研修の実施及び外部研修の受講等を通じて、適切に業務を実施できる人材育成及び組織体制を整えることができた。 執務時間における対応の他、執務時間外に発生した地震及び安否確認等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。		職員研修の実施等により、積極的に人材育成及び組織体制の強化を図っている。 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っており、危機管理については非常に評価できる。	
人員体制	正規 0.5 人	非正規 1.0 人				
②施設・設備の維持管理業務の実施	1.給水施設保守点検 2.消防設備法定点検 3.経常修繕件数 4.空家修繕件数	1住宅 4住宅 36件 3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。		修繕業者と連携して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。	
③運営業務(ソフト事業等)の実施	公社が委嘱した安心連絡員が、75歳以上の単身入居者を月1回程度訪問等し、生活状況等を確認した。また、親族等に鍵を預けることや、仙台市が緊急通報システム機器の貸し出しを行っていることを説明した。 ・対象者71名(R6.3.31時点) ・年間訪問件数 876件(R5年度)		安心連絡員から毎月提出される対象者の訪問等報告書により対象者の健康状態や生活状況の変化を確認し、孤独死等の予防に努めた。		安心連絡員との連絡を密にすることで、高齢者や単身の高齢者が周囲から孤立することのないよう対応しており、評価できる。	
④自主事業の実施	事業実績は無し。					
⑤利用者サービスの向上	1.24時間365日業務対応 2.情報誌の配布 (陽だまり2回、県営住宅情報1回)		1.会社の業務時間外に緊急修繕・事件事故等が発生した場合は、緊急連絡センター(公社委託会社)に連絡してもらい、公社職員及び協力業者等で迅速かつ適切に対処を行った。 2.情報誌を配布することで、手続き関係及び注意事項等の情報を提供した。		入居者の安全安心については特に重要であることから、夜間や緊急時の入居者への対応は緊急連絡センターへ委託して24時間対応するなど、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。	
⑥利用者の苦情、要望等の把握とその反映	近隣関係の苦情要望等窓口(入居者相談班)と、修繕関係の苦情要望等窓口(保全課)を設置。 また、情報誌で「ご意見ポスト」の利用を案内している。		近隣関係については、入居者相談班が電話等で詳細を伺い、状況によっては現場検証等を行うなど、迅速かつ適切に対応した。 修繕関係については、資格を持つ保全課職員が専門知識に基づき、迅速に対応した。 寄せられた苦情要望等は住宅管理システムにすべて記載保存し、社内で情報共有するとともに毎月集計し、苦情要望の傾向の把握や事前の対策に活用した。		苦情・相談については多種多様で、その案件毎に対応方法が異なるが、職員の専門知識を活かした柔軟な対応を迅速に行っており、苦情要望を社内で情報共有するなど適切に対応していると認められる。	
⑦安全対策	1.消防訓練実施 2.地震発生時の緊急点検 (震度5以上)	3住宅 0回	1.消防訓練については、自治会が主体的に実施できるよう、所轄消防署に提出する計画・報告書等の取りまとめ業務及び立会いを保全課職員が行った。		消防訓練については、自治会の実施に対する適切なサポートを行っている。 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おり評価できる。	
⑧県民の平等利用	定期募集による抽選及び特定公共賃貸住宅の随時募集(先着順受付)を公正に行った。		特定公共賃貸住宅の随時募集(先着順受付)については、定期募集の募集案内に掲載し、広く周知を図った。		特定公共賃貸住宅については常時募集で先着順での受付のため、県営住宅の募集案内に掲載するなど、周知を行っている。	

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、住宅管理システム等からの個人情報漏洩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。	業務遂行上、入居者の所得や世帯の状況など、多くの個人情報を扱うことから、当公社では既に定めている「宮城県住宅供給公社個人情報保護要綱」の適切な実施を目的とし、「宮城県住宅供給公社個人情報保護要綱実施取扱」を新たに定め、個人情報保護の重要性の認識を深めるとともに、適正な保護措置に努めた。	A	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おり、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予算の範囲内で的確に実施した。	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	動物飼育対応マニュアルの策定 夜間不法駐車の実態調査	動物飼育対応マニュアルの策定・活用により、より効果的な対応ができるようになった。 駐車区画以外の通路や敷地、未契約区画への不正駐車について、実態調査及び是正指導を行い、不正駐車抑制に繋がった。	A	動物飼育対応マニュアルの策定により、禁止されている動物飼育に対して効果的な対応ができるようになった。 不法駐車への対応については、情報収集や実地調査を行い、車両の所有者に対し注意、指導を行うなど、不法駐車を根絶するための姿勢がうかがえる。	A
総合評価		入居希望者には、住戸内設備等について十分説明し募集を行った。 また、管理連絡員・安心連絡員の配備、修繕に関する迅速な対応等により、入居者の安心・安全な暮らしを守ることができた。	A	入居者の実情に配慮した丁寧な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。 また、各種連絡員の配置、修繕に関する迅速な対応等、安全管理体制については非常に評価できる。	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	入居者の単身・高齢化が進み、また、住宅設備等の関係により空家が増えてきている。このことが入居者の孤立、自治会運営、地域コミュニティに支障を及ぼすことが懸念される。空家対策を行うとともに、安心連絡員や福祉部局と連携をとり、入居者が安心して生活できる環境づくりがより一層必要となっている。	改良住宅においては特に単身者や高齢者が多く、建設から約60年が経過しており、浴室が無い住宅など設備の陳腐化は否めないことから、入居者に対する管理運営の方向性については今後も検討が必要であるため、県と住宅供給公社が連携を図り、適正な管理運営を図っていきたい。 特定公共賃貸住宅については、中堅所得者層向けの住宅であり、引き続き空家対策を行っていく。