

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2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	
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	

(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31年 4月 1日 ~ 令和 4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・駐車場合む) (2)特定公共賃貸住宅(駐車場合む)	
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賃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	通年	
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 (令和2年度) (A)	前 年 度 (令和元年度) (B)	評価対象年度 (令和2年度) (C)		
開館(所)日数	365 日	366 日	365 日	100.0%	99.7%
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 (令和2年度) (A)	前 年 度 (令和元年度) (B)	評価対象年度 (令和2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 (令和2年度) (A)	前 年 度 (令和元年度) (B)	評価対象年度 (令和2年度) (C)		
県指定管理料	34,808	28,722	30,255	86.9%	105.3%
利用料金収入	0	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!
その他	0	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!
収入計 (a)	34,808	28,722	30,255	86.9%	105.3%

(2) 支出

人件費	6,977	6,914	6,977	100.0%	100.9%
施設管理費	24,927	18,931	20,374	81.7%	107.6%
事業運営費	2,904	2,877	2,904	100.0%	100.9%
その他		0		#DIV/0!	#DIV/0!
支出計 (b)	34,808	28,722	30,255	86.9%	105.3%

(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(令和2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】		評価	県の評価 【施設所管課記入】		評価
	人員体制	正規 0.5 人 非正規 1.0 人						
①管理運営体制	<p>コロナ禍においても入居者対応に影響が出ないよう、1日3回の清掃等衛生管理の徹底や、職員の配備体制を整え業務を実施した。また、家賃徴収等において訪問や対面での対応が難しい場合には、郵送や電話による対応に切替えるなど業務内容の見直しを行った。</p> <p>人員体制は、指定管理・管理代行の各業務按分とした。</p>		<p>執務時間における対応のほか、執務時間外においても緊急連絡センターを通じて迅速な対応を行なった。また、コロナ対策を徹底し、職員の感染者を出すことなく前年度同様の業務を行えた。緊急対応については、震度5以上の地震が多数発生したが、これまでの経験をもとに入居者及び住宅の安全確認を迅速に行うことができた。</p>		A	<p>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っている。</p> <p>また、震度5以上の地震への対応等危機管理については非常に評価できる。</p>		A
②施設・設備の維持管理業務の実施	<p>1.給水施設保守点検 1住宅</p> <p>2.消防設備法定点検 4住宅</p> <p>3.経常修繕件数 95件</p> <p>4.空家修繕件数 3件</p>		<p>コロナ対策を優先とし、入居者及び修繕業者ともコロナ感染はなかった。</p>		A	<p>コロナ禍の中で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。</p>		A
③運営業務(ソフト事業等)の実施	<p>公社で委嘱している安心連絡員が、75歳以上の単身入居者を月1回程度の訪問等により、生活状況等を確認している。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ている。</p> <p>・対象者75名(R3.3.31時点)</p> <p>・年間訪問件数 900件(R2年度)</p>		<p>公社は、安心連絡員から毎月提出される、対象者の訪問等報告書の内容を、継続的に把握することで、対象者の健康状態や生活状況の変化を把握確認し、変化があれば、公社から状況等の確認を行っている。</p>		A	<p>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いるのは評価できる。</p>		A
④自主事業の実施	<p>事業実績は無し。</p>							
⑤利用者サービスの向上	<p>1.24時間365日業務対応</p> <p>2.情報誌の配布(年3回配布)</p>		<p>1.公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ている。</p> <p>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ている。</p>		A	<p>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。</p>		A
⑥利用者の苦情、要望等の把握とその反映	<p>入居者から信頼信用される相談等の対応を行うために、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)を設けている。また、「ご意見ポスト」の制度もあり、情報誌で利用の案内をしている。</p>		<p>苦情要望については、入居者からの苦情要望相談内容を入居者相談班が電話等で詳細に聞き出し、状況によっては現場検証を行い、迅速かつ適切に対応している。また、修繕苦情要望については、工事専門資格を持った保全課職員が工事専門知識に基づき、迅速に対応している。また、住宅管理システムによって苦情要望事項を日時毎に記載保存し、公社内で情報共有するとともに、毎月集計を行い、苦情要望の傾向を把握し、事前に対策を行っている。</p>		A	<p>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今までのノウハウを活かしながら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。</p>		S
⑦安全対策	<p>1.消防訓練実施 3住宅</p> <p>2.地震発生時の緊急点検 2回 (震度5以上)</p>		<p>1.消防訓練については、保全課主導で公社職員立会による実施とした。</p> <p>2.緊急点検については、時間外出勤などで対応した。</p>		A	<p>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。</p>		A
⑧県民の平等利用	<p>空家が多い特定公共賃貸住宅については、随時募集(先着順受付)を行い空家対策をしている。</p>		<p>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随時募集の案内を掲載して、募集促進を行っている。</p>		A	<p>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。</p> <p>なお、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で常に対応している。</p>		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。	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」を遵守するよう指導し、個人情報の適切な取扱いに務めた。	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認められる。	A
⑫その他の取組	夜間不法駐車の実態調査	駐車区画以外の通路や敷地、又は未契約の空き駐車区画に不正駐車している団地について、入居者相談班が夜間に実態調査を行い、不正車両について、文書による注意を行い、車両所有者には是正指導を行った。	A	不法駐車への対応は非常に困難ではあるが、使用許可を受けて駐車場を使用している入居者との公平性を確保するため、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な説明を行ない募集を行なった。また入居者に対しては、安心連絡員の配備、住環境・生活環境等の問合せ要望について迅速な対応を行ない、震度5以上の地震が続いた時にも大きな混乱無く入居者の安全確保することができた。	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、コロナ対策や大きな地震への対応等、危機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。このことから入居者の孤立、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。随時募集で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に取り組む。	改良住宅においては特に単身者や高齢者が多く、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。