

高松市公の施設指定管理者導入施設に対する評価

評価対象期間：令和4年4月1日～令和5年3月31日

施設名	市営住宅朝日町団地ほか29団地		
指定管理者	日本管財株式会社	施設所管課等	市営住宅課
指定期間	平成31年4月1日～令和6年3月31日	公募・非公募の別	公募
所在地	別紙のとおり	業務の概要	・市営住宅に係る入居管理・運営業務 ・収納等管理業務 ・駐車場管理業務 ・施設管理業務 ・その他自治会・各管理人関係、防火管理者関係、建替え・大規模修繕事業関係、災害・事故への対応等の業務
施設の概要	【設置目的】 健康で文化的な生活営むに足る住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で賃貸することで、市民生活の安定と社会福祉に寄与することを目的としている。 【施設の内容・規模等】 別紙のとおり		

	項目名	令和4年度	令和3年度	項目名	令和4年度	令和3年度
利用状況等	管理戸数	3,209 戸	3,209 戸	現年度使用料収納率	91.3 %	91.2 %
	入居戸数	1,858 戸	1,931 戸	空家修繕戸数	65 戸	62 戸
	入居率	57.9 %	60.2 %	単身高齢者見回り	393 件	362 件
収支状況等	指定管理料	219,700 千円	222,126 千円	支出実績(総額)	219,700 千円	222,126 千円
	収入実績(総額)	219,700 千円	222,126 千円	精算残額(市へ返納)	0 千円	0 千円
	うち使用料金・事業収入	0 千円	0 千円		千円	千円

評価基準	評価項目	指定管理者自己評価コメント	所管課等評価
2 住民の平等な利用確保	①管理運営、施設事業との関連性 ②平等な利用の確保	高松市市営住宅条例等関連法令に基づき、市営住宅および関連施設の管理・運営を行った。年に1回、内部監査室による監査を実施しており、指摘された項目は1週間以内に是正計画を立案、1カ月後に改善報告を行っている。外国人の利用のしやすさの向上のため、申込時にはこれまでの説明に加え、動画などのツールを利用して案内した。	B
3 施設の効用の最大限の発揮	①利用促進対策 ②広報・PR対策 ③企画事業・自主事業 ④市・関係団体・地域等との連携 ⑤サービス向上の取組 ⑥相談・苦情への対応	指定管理4年目に入り知名度は定着してきている。令和4年度は募集戸数を82戸から102戸へ増加した。また、令和4年度3月の定期募集からは応募のなかった特定目的住戸への常時募集を行った。その結果、応募件数を14件延ばすことができた。サービス向上の取組として、高齢者見守りを令和4年度は393件実施、信頼関係を築き、家族情報や通院情報等を聴取し、緊急時に備え、独死の未然防止に努めた。ハートフルサポートを令和4年度は53件実施し、高齢者の利便性の向上を図るようにした。市営住宅の地域コミュニティの活性化を目指し、参加型のイベントを増やした。防犯講座、防災グッズを活用した脳トレ講座を6回行い、多くの参加者があった。高齢者の利用が多いため、(准)防災介助士を配置し、災害対策に取組み、入居者のニーズ把握を行った。また、消防署と連携して水消火器を利用した消防訓練を6回行った。福祉・長寿福祉・包括支援センターと連携、情報を共有し対応を行った。住替待機者の早期解消に向け集中的に取り組んでおり、令和4年度は5月に3人、6月に1人、2月に5人、3月に4人の合計13人の住替えを実施した。令和4年度3月末時点での住み替え待機者は2人(住替え先の団地にこだわらなければ実質の待機者は0人)となり、昨年度より大幅に減少した。	B
4 管理を安定して行うための人員及び財政基盤の確保	①職員確保計画等 ②教育・研修 ③就業規則等の遵守 ④施設運営の健全性の確保 ⑤損害保険等 ⑥収支計画と執行管理	定員12名で業務を遂行する事ができた。修繕、事務、マナー、個人情報保護研修を計画に実施し、職員のレベルアップを図った。就業規則については、職員が理解し、遵守している。また、全職員を対象にストレスチェックを実施し、生産的かつ有益な業務ができるよう努めた。管理センター内の年間有給休暇取得日数は124日、結婚休暇3日になっており、社員満足度の向上に努めた。前年度の研修より、香川県人権・同和問題講座、法的対応研修の数を増やした。修繕費削減のため、部分補修、相見積りなどを積極的に行い、予算の収支計画を見直し、1～2割の削減成果を上げることができた。	B
5 管理に係る経費の縮減	①収入の確保・適正な人件費 ②運営経費の節減対策・コミュニティビジネスの視点 ③経営の効率化 ④合理的な会計制度	修繕費削減のため業者懇談会を開催し、どうしたらコストカットができるか意見交換を行った。保守点検から発見される修繕について工夫を行い、1～2割の削減成果を上げることができた。削減できた金額を入居者アンケートの要望にあった共益費削減のために利用し、全団地の外灯をLEDに変更し、電気使用量の削減ができた。また、事務費においては、本店による一括購入によりコストカットを行い、人件費においては、業務効率により残業時間の削減を行った。	B

総合評価コメント	総合評価
市営住宅の現状を把握し、施設の維持管理に加え、入居希望者への利便性向上にも積極的に取り組んでおり、指定管理者としての業務は概ね適切に行われている。 入居者の高齢化に対応した高齢者見守り訪問、ハートフルサポートサービス、きずな電話等の自主事業については、その件数も年々増加しており、入居者の実情に合った効果的な取組みであると高く評価でき、利用者アンケートにおいても評価が高いため、今後も積極的な実施を継続していただきたい。 今後は、施設の老朽化や利用者の高齢化に伴う多くの課題があることから、民間の経験やノウハウを活かし、本市との適切な連携及び情報共有を密にしながら、更なる効率的な建物管理、より丁寧な入居者対応に努めていただき、高い水準での施設管理をお願いしたい。	B