

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5年4月1日～令和6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・運營業務 ・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5年度	令和4年度	項目名	令和5年度	令和4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	91.1 %	91.3 %
	入居戸数	1,757 戸	1,858 戸	空家修繕戸数	46 戸	65 戸
	入居率	54.8 %	57.9 %	単身高齢者見回り	352 件	393 件
収支状況等	指定管理料	221,502 千円	219,700 千円	支出実績(総額)	221,502 千円	219,700 千円
	収入実績(総額)	221,502 千円	219,700 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		0 千円	0 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	外国籍の方々への言語サポートとして、入居時に外国語の記載があるゴミ分別ガイドを配布し、団地内にもゴミ分別ガイドを掲示した。窓口にはAEDを設置しており、高齢、障害のある方でも窓口対応ができるように翻訳機、筆談機、老眼鏡を活用した案内を行っている。	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	令和5年度は募集戸数100戸の定期募集を行った。高齢者に配慮するため、エレベーターの設備が有る部屋、1階、2階の低階層の部屋を68戸募集した。サービス向上の取組として、高齢者見守りを352件実施、信頼関係を築き、孤独死の未然防止に努め、ハートフルサポートを行い、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行った。防災グッズを活用した脳トレ講座を行い、多くの参加者があった。地域包括支援センター、障がい福祉課と連携を行い、地域ケア会議に参加し、ごみ屋敷化した住戸の解決を行った。	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(経営状況の確認を含む) ⑤損害保険等 ⑥収支計画と執行管理	次年度に向け、収納業務担当1名の増員を行った。事務効率化を目指し、事務管理、入居管理及び修繕管理の3グループ、13人体制で連携しながら業務を行える体制を準備した。人員を採用する場合は、高松市内に在住している方を優先的に採用し、原則、正社員として雇用した。新入職員研修、個人情報保護講習、マナー研修等を行い、職員のレベルアップを図った。損害保険については、本社にて一括契約で加入している。収支については、人件費・事務費・事業費・その他を適切に運営し、オーバーすることなく予算執行することができた。	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	日本管財ホールディングスとして組織変更が行われた。ホールディング経営は、多角化した事業を効率的に管理し、経営資源の最適な配分、財務リスクの管理に専念する。事務費においては、新システムの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。団地内清掃については一括購入した除草剤等の提供にて協賛、地域コミュニティ再生に寄与した。	B

総合評価コメント	総合評価
指定管理業務については、住宅の老朽化、住民の高齢化など、市営住宅が置かれている現状を把握した上で、業務計画に沿って前年度と同水準で適切に業務が行われている。 また、定期的な市とのミーティングにより、抱えている問題やその解決策などの情報共有する機会が増えたことで、よりきめ細かい入居者対応を行うことができたが、連携が不十分な部分も散見される。 令和6年度から令和10年度まで指定管理者として継続することが決定したことから、これまでの経験を生かし、入居率や収納率の改善に向けて現状分析等を行い、メリハリをつけて業務に取り組むことを求める。 さらに今後、本社のホールディングス化による業務の効率化や、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などに加え、民間の経験やノウハウを活かした目線で、実情に合わせた施設の維持管理を期待する。	B