

指定管理者評価シート

事業名	維持費(指定管理者)	所管課(電話番号)	都市局市街地整備部住宅課(211-2806)
-----	------------	-----------	------------------------

I 基本情報

1 施設の概要			
名称	北区、西区及び手稲区に設置している市営住宅	所在地	北区、西区及び手稲区
開設時期	昭和45年4月～	延床面積	555,317.74㎡(40団地6,879戸)
目的	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸することにより、生活の安定及び社会福祉の増進に寄与する。		
事業概要	市営住宅等の管理		
主要施設	市営住宅		
2 指定管理者			
名称	エムエムエスマンションマネジメントサービス(株)		
指定期間	平成30年4月1日～令和5年3月31日		
募集方法	公募 非公募の場合、その理由:		
指定単位	施設数: 40団地 複数施設を一括指定の場合、その理由: 当該施設群はほぼ同一構造となっており、ほぼすべての保守管理、修繕業務について共通化することでスケールメリットを活かした経費節減が可能であり、一括管理による効率性が著しいため		
業務の範囲	随時修繕業務、緊急修繕業務、設備保守点検業務等		
3 評価単位			
	施設数: 40団地 複数施設を一括評価の場合、その理由: 管理運営を行う全ての施設がほぼ同一構造であり、同一手法により保守修繕等を行っているため		

II 令和4年度管理業務等の検証

項目	実施状況	指定管理者の自己評価	所管局の評価				
1 業務の要求水準達成度							
(1) 統括管理業務	<p>▽ 管理運営に係る基本方針の策定</p> <p>「市民生活の安定と社会福祉に寄与する」という理念のもと、公正中立の立場で施設の維持管理業務に取り組み、更に、人的支援にも踏み込み、入居者が安心、安全に暮らせる住環境の整備に尽力するとの方針を策定した。</p> <p>▽ 平等利用に係る方針等の策定と取組実績</p> <p>「平等な対応確保」という方針を策定し、だれもが常に、施設を平等に利用できる環境を整え、不当な差別的扱いせずに業務を遂行した結果、入居者の住環境が改善される成果を得た。</p> <p>▽ 地球温暖化対策及び環境配慮の推進</p> <p>▼省エネ法の基準に準じる弊社独自のエネルギー管理規定に基づき、ESCO事業者によるエネルギー効率改善の診断及び助言を受け、地球温暖化防止の推進を図った。</p> <p>▼コピー用紙等の事務用品は、グリーン購入ガイドライン指定品を使用している(従来通り)</p> <p>▼職員に対する研修は、6月と12月に実施し、札幌市EMS規定の理解を深めた。</p> <p>▽ 管理運営組織の確立(責任者の配置、組織整備、従事者の確保・配置、人材育成)</p>	<p>指定管理業務の協定・仕様書に基づき適正に実施した。</p> <p>自治会、入居者への対応を平等、公平にし、均一した住環境が得られるよう対処した。</p> <p>クールビズ、デマンドコントロール、事務所照明のLED化等、省エネ活動を通して社会に貢献した。</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">A</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black; background-color: yellow;">B</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">C</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black;">D</td> </tr> </table> <p>統括管理業務に関する各事項については、本市が定める仕様書に基づき適正に業務が行われている。自治会や入居者が理解しやすいよう資料や実例を提示しながら丁寧に適切に実施されている。</p>	A	B	C	D
A	B	C	D				

<p>▼当初の計画通りの体制で業務を遂行した。</p> <p>▼年度研修計画に基づき、14項目に及ぶ研修の実施及び毎朝のミーティングで事例情報の共有を図り、人材の育成に努めた。</p>	<p>職員の退職や移動等により、一時的に人数が減ったが、不足分を補充し、適切な管理運営を実現させた。</p>	<p>適切に実施されている。</p>								
<p>▽ 管理水準の維持向上に向けた取組</p> <p>▼入居者からの修繕依頼に対する事後保全是当然の業務とし、目視点検で発見した不良箇所は劣化、破損等の症状が大きくなる前に修繕して管理水準の向上が実現できた。</p> <p>▼結露対策は建物寿命に直結し、直接的な経費を伴わないものであるため、入居者に対する住まい方の指導に力を入れた。</p> <p>▼コロナウイルス感染防止対策として、入居者の健康状態確認や訪問時の検温などを行った。</p>	<p>壊れたものを直すだけでなく、積極的な管理で入居者が住みやすい環境の整備が実現できた。例えば、駐車場舗装の段差や窪み補修、雪見ポール取付け、樹木剪定など自社で対応できる範囲のものは、素早く対応した。コロナウイルス感染対策を徹底し、担当職員から感染者を出さなかった。</p>	<p>入居者や札幌市からの問い合わせで現地確認が必要な際、迅速に対応していただいた。結露や経年劣化による補修、樹木剪定について、現地の状況把握やこれまでのノウハウを活かし、入居者等が理解できるような説明や対応を今後も心がけていきたい。</p>								
<p>▽ 第三者に対する委託業務等の管理(業務の適正確保、受託者への適切監督、履行確認)</p> <p>▼保守点検業務等について第三者に対する委託を行った。委託業者には仕様書に基づく作業の徹底を指示し、弊社職員による立会及び完了確認を実施した。</p>	<p>委託業者からの報告書受領だけではなく、職員の立会いで正確な指示と完了確認を行った。</p>	<p>適切に実施されている。</p>								
<p>▽ 札幌市との連絡調整(運営協議会等の開催)及び関係機関との連絡調整</p>	<p>札幌市、指定管理者間の情報交換を行い、均一したサービスの提供が図れた。</p>	<p>運営協議会の議題となった内容は適切に実施されている。</p>								
<p>▼ 運営協議会の開催状況は下表のとおり</p> <table border="1" data-bbox="414 1120 965 1355"> <thead> <tr> <th>開催回</th> <th>協議・報告内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1回</td> <td>・未完了事業の報告依頼について ・年度末から年度初めにかけての提出書類について ・新事業の再周知について</td> </tr> <tr> <td>第2回</td> <td>開催なし</td> </tr> <tr> <td>第3回</td> <td>開催なし</td> </tr> </tbody> </table> <p><協議会メンバー> 札幌市(管理係長・担当)、各指定管理者の統括責任者(エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社(北・西・手稲区)、日興美装工業株式会社(中央・東・白石区)及び株式会社東急コミュニティー(豊平・清田・南・厚別区))</p>	開催回	協議・報告内容	第1回	・未完了事業の報告依頼について ・年度末から年度初めにかけての提出書類について ・新事業の再周知について	第2回	開催なし	第3回	開催なし	<p>指定管理業務の協定・仕様書に基づき適正に実施した。</p>	<p>現地担当者が聞いた内容を社内でも共有し適切に実施されている。</p>
開催回	協議・報告内容									
第1回	・未完了事業の報告依頼について ・年度末から年度初めにかけての提出書類について ・新事業の再周知について									
第2回	開催なし									
第3回	開催なし									
<p>▽ 財務(資金管理、現金の適正管理)</p> <p>▼専用口座を開設して、指定管理業務に係る経理は他業務と明確に区分している。</p> <p>▼トラブル防止の為、現金は扱わない事としている。</p>	<p>指定管理業務の協定・仕様書に基づき適正に実施した。</p>	<p>財務検査にて適正に実施されていると確認した。</p>								

	<p>▽ 要望・苦情対応</p> <p>▼要望・苦情対応についてはマニュアルを作成し職員に周知するほか、毎日のミーティングで情報を共有・解析し、適切な対処策を見出している。</p> <p>▼日々受け付ける要望、苦情はデータベース化しており、容易に検索できるように管理している。</p> <p>▼自治会からの要望は、その内容を精査し、指定管理者としての意見を添えて、札幌市に取り次ぐ事ができた。</p> <p>▽ 記録・モニタリング・報告・評価(記録、セルフモニタリング、事業報告、札幌市の検査等への対応、自己評価の実施)</p> <p>▼修繕依頼、要望事項等はデータベース化し、容易な検索を可能にしている。</p> <p>▼月次報告の他、事故や緊急報告等、適時実施した。</p> <p>▽ 個人情報保護、情報セキュリティの体制</p> <p>▼執務室への入室は、電子錠で管理・制限しており、部外者の入室には許可制度を設けている。また、パソコンはIkey認証、プリンタの出力監視やデータの複製・持ち出し管理など、ハード・ソフトの両面から、取り扱う個人情報を保護できるように、セキュリティ対策を実施している。</p>	<p>業務検査時の提案を受け、電話受付後の最終的な処置結果までをデータベースに入力し、対応抜けが無いよう管理した。</p> <p>また、自治会要望は、入居者の安心、安全を考えながら判断し、生活環境の改善に寄与した。</p> <p>業務検査は、書類の不備や業務の進め方について指摘事項もなく、仕様書に則り指定管理業務を遂行できた。</p> <p>個人情報取扱い指針に基づき、適正に実施した。</p>	<p>入居者からの苦情について、詳細まで管理できていた。要望については現地確認や聞き取りも行い検討することを今後も継続していただきたい。</p> <p>適切に実施されている。</p>				
<p>(2)労働関係法令遵守、雇用環境維持向上</p>	<p>▽ 労働関係法令遵守、雇用環境維持向上</p> <p>▼労働関係法令に基づき労働基準監督署に就業規則を提出し、その規則を遵守している。</p> <p>▼代替要員の確保、24時間管理センターの設置により、就業者の有給休暇取得促進をしている。また、健康保険加入就業者には会社負担で健康診断を義務して、健康管理にも留意している。</p>	<p>給与未払いや労働基準監督署からの改善命令等もなく、労働関係法令が遵守されているものと評価する。また、休暇が取得しやすい体制を整備し、雇用環境、労働環境の向上に努めている。</p>	<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td style="background-color: yellow;">B</td> <td>C</td> <td>D</td> </tr> </table> <p>適切に実施されている。</p>	A	B	C	D
A	B	C	D				
<p>(3)施設・設備等の維持管理業務</p>	<p>▽ 総括的事項(入居者の安全確保、サービス向上への配慮、連絡体制確保、保険加入)</p> <p>▼利用者の安全は入居者からの連絡はもとより、巡回による予防保全で危険を回避する事で確保している。</p> <p>▼緊急時連絡先ステッカーを全団地に掲示し、異常時の現場調査や業者手配等、24時間体制で対応し、サービスの向上に寄与している。</p> <p>▼賠償責任保険は仕様に適合したものに加入している。</p> <p>▽ 施設・設備等の維持管理(退去対応)</p> <p>▼退去査定は、担当者間による差が出ないように、判定基準を統一し、定期的に認識のすり合わせをおこなった。</p> <p>また、退去修繕については、「空住宅修繕実施基準」に則り実施した。</p> <p>▽ 施設・設備等の維持管理(修繕)</p> <p>▼費用負担区分を適正に判断し、入居者に理解をもらうことや特定の自治会や入居者に偏りがないよう平等な修繕を実施した。</p> <p>▽ 施設・設備等の維持管理(保守点検)</p> <p>▼法定及び日常点検について第三者への委託を含めて適正に実施した。</p>	<p>指定管理業務の協定書・仕様書に基づき適正に実施した。</p> <p>担当者、業者も過去の経験を活かすスムーズに進められるようになった。借上げ住宅返還の修繕では、オーナーの要求と業務仕様の調整を図りながら、お互いに納得できる結果を導いた。</p>	<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td style="background-color: yellow;">B</td> <td>C</td> <td>D</td> </tr> </table> <p>適切に実施されている。</p> <p>適切に実施されている。</p>	A	B	C	D
A	B	C	D				

	<p>▽ 施設・設備等の維持管理(整備)</p> <p>▼遊具管理においては専門業者による点検、修繕提案をもとに適正な管理を実施した。</p> <p>▼樹木管理については、室内への日射や害虫の発生、除雪作業の妨げなど、住環境に密接に関係する作業と捉え、積極的に剪定・伐採を実施した。</p> <p>▽ 災害対応</p> <p>▼年1回実施している消防訓練は、新型コロナウイルスの感染拡大を考え、集合せずに書面で実施した。</p>						
(4)円滑な事業実施のための取組	<p>▽ 集会所管理人との協力関係の構築</p> <p>▼集会所の管理や退去届の受け取りなどで協力が必要であるため、日頃から連絡を取り、良好な関係を維持するよう努めた。</p> <p>▽ 自治会との協力関係の構築</p> <p>▼指定管理業務の遂行には、自治会との協力関係が不可欠であるため、巡回の際に要望などの聞き取りを行い、優先順位を付け修繕・整備を進めた。</p> <p>▼自治会からの依頼を受けて、注意喚起文書や啓蒙文書の作成をして、生活マナー向上等にも寄与ができた。</p>	<p>要望・意見の多い自治会とは年2回程度意見交換を行い、コミュニケーションを図るようにしている。</p>	<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td style="background-color: yellow;">B</td> <td>C</td> <td>D</td> </tr> </table> <p>適切に実施されている。特に管理人が代わった集会所については、除雪範囲や委託業者、草刈等の役割分担について再確認すること。</p>	A	B	C	D
A	B	C	D				
(5)付随業務	<p>▽ 広報業務</p> <p>▼ ホームページとウェブアクセシビリティについて記載する</p> <p>JISX8341-3:2016の適合レベルAAに準拠したホームページに対し、ウェブアクセシビリティ試験を2023年3月に実施し、結果を掲示した。</p> <p>▼ その他広報業務(入居者への周知、注意喚起など)について記載する</p> <p>保守点検、中規模修繕工事などは、工事案内の掲示で事前周知し、入居者に不安を与えないようにした。また、放置物、違反行為等への注意文書の掲示を行った。</p>	<p>各種点検、修繕について、事前周知が適切に行われていたため、入居者からの問合せ等はほとんど無かった。</p>	<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td style="background-color: yellow;">B</td> <td>C</td> <td>D</td> </tr> </table> <p>適切に実施されている。</p>	A	B	C	D
A	B	C	D				
2 自主事業その他							
	<p>▽ 自主事業</p> <p>▼入居者の清掃作業の負担軽減のため、ロスナイフィルター清掃の業者斡旋を行った。</p> <p>▽ 市内企業等の活用、福祉施策への配慮等</p> <p>▼修理、保守点検業務の第三者委託は市内業者に発注した。また、福祉施策関連では、指定管理業務外となるが障がい者の雇用枠を創出し、会社全体で厚生労働省が示す基準を満たしている。</p>	<p>今年度は、発寒団地1～3号棟、山口団地1～17号棟を対象に実施し、53戸から申込みがあり、申込者からは好評だった。市営住宅の入居者は、高齢者などフィルター清掃が困難な方も多いため、今後も定期的な実施を考える。</p> <p>仕様書に基づき、市内業者に発注している。</p>	<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td style="background-color: yellow;">B</td> <td>C</td> <td>D</td> </tr> </table> <p>入居者の負担軽減に資する取組は評価できる。今後、定期的な実施が実現できるように努めていきたい。</p> <p>適切に実施されている。</p>	A	B	C	D
A	B	C	D				

3 利用者の満足度

▽ 利用者アンケートの結果

実施方法	令和5年2月13日～2月17日 対象住宅6,290戸にアンケート用紙配布 回答1,214戸
結果概要	全ての質問において北区、西区、手稲区の回答に顕著な差異がないことから、均等なサービスが提供されていると推察される。住宅や設備の修理や点検については、好意的な意見が大半を占めており、弊社業務の習熟度の向上が伺え、職員の対応について昨年と比較すると、最上位評価が若干増加、2番目の評価が若干減少傾向にあるが、全体的な評価はほぼ同等となっていた。
利用者からの意見・要望とその対応	【意見】 ・修繕に関する負担区分が分からない。また、自己負担が多い。 【対応】 ・入居者負担区分表に記載されている箇所の修繕は、経年劣化の場合でも入居者負担になることを、ご理解が得られるよう丁寧に説明します。必要に応じ、入居者負担表を配布します。 【意見】 ・高齢化により、フィルター清掃や電球交換など高い場所の作業が難しくなっている。 【対応】 ・フィルター清掃は、希望者に業者を紹介し、電球交換については、業者紹介や弊社職員が可能な範囲でお手伝いをします。

アンケートの回答では、修理・点検の設問は8割以上、職員の対応については、約9割から肯定的な回答を得ており、指定管理者としての業務が適正に行われていると判断する。職員の対応については、約9割の方から高評価を得ているが、引き続き研修や指導を行い、評価の更なる改善を目指す。なお、依然として入居者負担が分からないとの意見が多いため、入居者の方へ丁寧な説明を心掛け、ご理解していただくよう努力します。

A	B	C	D
仕様書で求める水準を確保しているが、総合満足度に関するアンケート(修理・点検の設問)結果が昨年度と比較して低下していること、また、これ以上低下すると要求水準を下回る可能性があることから、入居者の意見や要望に対応し、今後も入居者が理解しやすいよう丁寧な説明を行い満足度の向上に努めていきたい。			

4 収支状況

▽ 収支

(千円)

項目	R4年度計画	R4年度決算	差(決算-計画)
収入	338,161	390,243	52,082
指定管理業務収入	338,161	390,243	52,082
指定管理費	481,453	525,754	44,301
前年度繰越金	-143,292	-143,292	0
保険金他		7,781	7,781
自主事業収入			0
支出	351,736	457,399	105,663
指定管理業務支出	351,736	457,399	105,663
自主事業支出			0
収入-支出	▲ 13,575	▲ 67,156	▲ 53,581
利益還元			0
法人税等			0
純利益	▲ 13,575	▲ 67,156	▲ 53,581

入居者負担とならない箇所の経年劣化により修繕が必要になった、予算に対し、随時修繕の住戸内が約2,940万円、共用部が約740万円、計3,680万円の赤字となった。空き住宅修繕は、概算で平均単価50万円×200戸の計画であったが、約76.1万円×210戸の実績となり、昨年度に続き修繕費は大幅に予算を超過した。また、昨年度より、修繕戸数は125戸減ったが、単価が上がった。令和3年度の利益(繰越金)-1億4,329万円を含め、令和4年度の利益は、-6,716万円となった。

A	B	C	D
物価高騰等の影響により、計画より大幅な利益減となったことはやむを得ないものと判断される。老朽化が著しい団地が多く、引き続き修繕費が増大する可能性は高いが、今後も見積もり合わせの徹底や施工方法等を見直し、経費削減に努めていきたい。			

▽ 説明

▼随時修繕は、予算(6,600万円)以上の支出(1億1,843万円)の支出があった。

▼緊急修繕費は、一昨年度発生した水道管凍結に伴う賠償金の支払いと昨年度発生した閉鎖団地の漏水原因調査費の支払いがあった。

▼空き住宅修繕は、予算(1億円)以上の支出(1億5,980万円)があった。修繕費が100万円以上となった住戸が62戸(前年比+6戸)、200万円以上となった住戸は0戸(前年比-1戸)だった。修繕戸数は前年度比-125戸の実績となったが、戸当りの単価は76.1万円で前年度の68.6万円より上昇したため、約6,000万円の予算超過となった。

▼随時修繕では、ロスナイ交換(約30万円/1台)やセキュリティインターホン交換(約16万/1台)が多く発生し、空き住宅修繕は、単価が約8万円上昇したこともあり、利益(繰越金)が-6,715万6千円になった。

＜確認項目＞ ※評価項目ではありません。		
▽ 安定経営能力の維持 弊社は本指定管理業務を除き、分譲マンション管理戸数37,421戸（R4年3月現在、部分管理除く）、全国30位の実績を有する建物総合管理業者であり、安定した経営能力を備えている。		適 不適
▽ 個人情報保護条例、情報公開条例、行政手続条例、オンブズマン条例及び暴力団の排除の推進に関する条例への対応 弊社はプライバシーマークを指定審査機関から付与されており、適正な個人情報保護に努めている。オンブズマン条例に係る対応を要する案件は発生せず。第三者に対する委託業務では暴力団関係者との委託がないように努めた。		適 不適

Ⅲ 総合評価

【指定管理者の自己評価】	
総合評価	来年度以降の重点取組事項
前年度までの繰越金を合わせた指定期間内の収支は、執行率が117.2%となった。経年劣化による設備交換が増え、また、工事費が上っているため、計画通りの収支にはならなかった。 アンケートでは、弊社業務に対する肯定的な意見が多数を占めており、適正な管理業務が執行できたと考えられる。 市営住宅固有の事情を理解し、入居者対応は円滑に実施できるレベルに達している。	次期指定管理期間については、以下の事項について重点的に取り組むたい。 ①結露は、住戸内だけではなく、共用部の劣化にも大きな影響を与えるため、各種指導を行い入居者が適正な換気確保をすることで結露を抑制し、最小限のコストで建物全体の寿命の長期化を目指す。 ②個別訪問で、結露対策指導、換気指導、清掃指導を行い、劣化の原因を抑制する方法で管理経費を抑止しながら、管理レベルの向上を目指すものとする。 ③自治会や管理人とのコミュニケーション(定期的な打合せ)を密に取り、管理業務が円滑に進められるよう協力関係の強化を図る。 ④昨年に引き続き、自主事業(ロスナイフィルター清掃業者斡旋)を進める。 ⑤空き住宅修繕費は、依然として大幅な予算超過となっているため、修繕費を抑えるよう単価や戸数の見直しをする。 ⑥随時修繕では、部品交換が出来ずに本体交換(ロスナイ、セキュリティインターホン等)となる設備が多く、修繕費が増えているため、他の修繕に影響が出ないように、個別対応ではなく一斉交換での対応を交渉する。

【所管局の評価】	
総合評価	改善指導・指示事項
仕様書に基づき、概ね適正な業務を行っている。入居者アンケートの声をもとに自主事業を企画するなど、入居者の住環境向上を意識しながら管理業務を行っていることが評価できる。	巡回職員の現地対応結果について、貴社内と住宅課に迅速に情報提供することとし、札幌市や自治会、関係業者とも連携しながら入居者対応の満足度の向上に努めていただきたい。