

指定管理者評価シート

事業名	管理費(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	551,270.57㎡(35団地6,763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	令和5年4月1日～令和10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:35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	退去に関する業務、施設・設備等の修繕、保守点検及び整備に関する業務		
3 評価単位	施設数:35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7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	▽ 管理運営に係る基本方針の策定 「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。 ▽ 平等利用に係る方針等の策定と取組実績 「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。 ▽ 地球温暖化対策及び環境配慮の推進 ▼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。 ▼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)	指定管理業務の協定・仕様書に基づき適正に実施した。 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様対処した。 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。	<table border="1"> <tr> <td>A</td><td>B</td><td>C</td><td>D</td></tr> <tr> <td colspan="4">統括管理業務に関する各事項について、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。</td></tr> <tr> <td colspan="4">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対応いただきたい。</td></tr> <tr> <td colspan="4">適切に実施されている。</td></tr> </table>	A	B	C	D	統括管理業務に関する各事項について、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対応いただきたい。				適切に実施されている。			
A	B	C	D																
統括管理業務に関する各事項について、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対応いただきたい。																			
適切に実施されている。																			

▼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。

▽ 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)

▼当初の計画通りの体制で業務を遂行した。

▼年度研修計画に基づき、14項目に及ぶ研修の実施及び毎日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。

▽ 管理水準の維持向上に向けた取組

▼漏水などは、緊急を要する事が多いため、協力業者を増やし、可能な限り早く対応ができるような体制を実現した。

▼入居者からの修繕依頼に対する事後保全は当然の業務とし、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。

▼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。

▽ 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)

▼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。

▽ 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

▼ 運営協議会の開催状況は下表のとおり

開催回	協議・報告内容
第1回	・空き住戸修繕費の高騰対策について ・冷暖房器具設置に係る壁のコア抜きについて ・照明のLED化について ・次期指定管理業務の内容について ・その他
第2回	開催なし
第3回	開催なし
<協議会メンバー> 札幌市(管理担当係長・担当)、各指定管理者の統括責任者(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))	

職員への教育、指導体制を整え、また業務量増加に合わせて職員を補充し、適切な管理運営を実現させた。

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、排水トラップ補修、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。

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。

適切に実施されている。

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に説明や対応を今後も心がけていきたい。

適切に実施されている。

	▼ 関係機関との連絡調整については、自治会、管理人等とは電話連絡だけではなく、現地担当者が訪問して要望や問題点について直接話しをするなど、良好な関係維持を心掛けている。 ▽ 財務(資金管理、現金の適正管理) ▼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。 ▼トラブル防止の為、現金は扱わない事としている。 ▽ 要望・苦情対応 ▼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、日々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。 ▼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。 ▼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。 ▽ 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) ▼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。 ▼月次報告の他、事故や緊急報告等、適時実施した。 ▽ 個人情報保護、情報セキュリティの体制 ▼執務室への入退室は、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。	指定管理業務の協定・仕様書に基づき適正に実施した。 指定管理業務の協定・仕様書に基づき適正に実施した。 業務検査時の提案を受け、受付内容、対応結果、依頼者の確認を対応業務確認表で管理し、対応漏れや依頼者との認識にずれが無いよう管理した。 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。 個人情報取扱い指針に基づき、適正に実施した。	現地担当者の対応状況について社内で共有するなど、適切に対応していただいた。 財務検査にて適正に実施されていると確認した。 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。 適切に実施されている。 適切に実施されている。
(2)労働関係法令遵守、雇用環境維持向上	▽ 労働関係法令遵守、雇用環境維持向上(事故の有無などの安全衛生面を含む) ▼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。 ▼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。	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。	A B C D 適切に実施されている。
(3)施設・設備等の維持管理業務	▽ 総括的事項(利用者の安全確保、市民サービス向上への配慮、連絡体制確保、保険加入) ▼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。 ▼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。 ▼賠償責任保険は仕様に適合したものに加入している。 ▽ 施設・設備等の維持管理(退去対応)	指定管理業務の協定・仕様書に基づき適正に実施した。	A B C D 適切に実施されている。

	▼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。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。 ▽ 施設・設備等の維持管理(修繕) ▼費用負担区分を適正に判断し、入居者に理解をしてもらうことや特定の自治会や入居者に偏りが無いよう平等な修繕を実施した。 ▽ 施設・設備等の維持管理(保守点検) ▼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。 ▽ 施設・設備等の維持管理(整備) ▼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。 ▼樹木管理については、住人の安全面、室内への日射や害虫の発生など、住環境に密接に関係する作業と捉え、剪定・伐採を実施した。 ▽ 災害対応 ▼年1回実施している消防訓練は、各自治会と協議の上、集合又は書面で実施した。	担当者、業者も過去の経験を活かし、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、札幌市と共に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。	日常の維持管理は概ね適切に行われているものの、令和7年度第3回定期監査において指摘を受けたとおり、点検における不良箇所に対する修繕・是正が長期間にわたり未実施となっているものがあつたため、今後は点検で不良箇所が確認された場合、速やかに是正措置を講じること。また、確実に修繕が完了するように進行管理体制を改善すること。								
(4)事業の計画・実施業務	▽ 業務計画に記載している業務に関するの実施状況 ▼業務計画に対し、ほぼ計画通り進められたが、建物や設備の老朽化が進み、漏水や設備不具合などの対応が年々増えているため、人手が足りず排水管改修が実施できなかった。	今年度実施出来なかった業務については、残りの指定期間内で完了するよう、計画的に業務を進める。	<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td colspan="4">漏水や設備不具合対応により一部計画どおりに進められなかったことについてはやむを得ないと判断される。</td> </tr> </table>	A	B	C	D	漏水や設備不具合対応により一部計画どおりに進められなかったことについてはやむを得ないと判断される。			
A	B	C	D								
漏水や設備不具合対応により一部計画どおりに進められなかったことについてはやむを得ないと判断される。											
(5)付随業務	▽ 広報業務 ▼ 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 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2026年2月に実施し、結果を掲示した。 ▼ 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 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。		<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td colspan="4">適切に実施されている。</td> </tr> </table>	A	B	C	D	適切に実施されている。			
A	B	C	D								
適切に実施されている。											

▼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。

▼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害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。

仕様書に基づき、市内業者に
発注している。

A	B	C	D
ロスナイフィルター清掃の実施を行っている点については評価したい。LED交換についても、状況を把握しながら、自治会との調整方法等工夫して実施していくことを期待したい。 適切に実施されている。			

▽ 利用者アンケートの結果

実施方法	3月12日～3月18日 対象住宅5,973戸にアンケート用紙配布 回答1,385戸
結果概要	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る。職員の対応について、いずれの項目も高評価が9割以上となっており、昨年と同等の結果を維持できていた。経験の蓄積、ケーススタディ、ミーティング等による社内教育を続けてきた効果が表れていると考える。 アンケート結果より、今後の課題を洗い出し、評価の更なる向上を目指していく。
利用者からの意見・要望とその対応	【意見】 ・自己負担が多い。修繕に関する負担区分が分からない。修繕金額の目安を知りたい。 【対応】 ・市営住宅は、経年劣化でも入居者負担になる場合があることを、ご理解が得られるよう丁寧に説明します。必要に応じ、入居者負担表や料金表を配布します。 【意見】 ・LED照明への交換について知りたい。古い器具にLED管を使用すると発火の恐れがあると聞いた。 【対応】 ・希望者に、交換業者を斡旋します。LED電球代、照明器具代、既存器具の廃棄料は、入居者様の負担になりますが、交換費用は無償（指定管理者負担・自主事業）で対応します。 【意見】 ・換気扇（ロスナイ）のフィルター清掃を定期的を実施することになっているが、高齢者では対応が難しい。 【対応】 ・フィルター清掃の業者斡旋の頻度や団地数を増やし、多くの入居者が利用できるようにする。

アンケートの回答では、昨年度と同様に修理・点検の設問は約8割3分、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できる。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、評価の更なる向上を目指す。なお、依然として入居者負担が分からないとの意見や修繕費の目安が知りたいとの意見が多いため、入居者の方に丁寧な説明と書面配布をしながら、ご理解をいただくよう努める。

また、今年は、エアコン設置やLED照明に関する意見も多かったため、問合せがあった際は、設置方法を含め丁寧な説明を心掛ける。

A	B	C	D
仕様書で求める水準を確保していることから、業務が良好に遂行できていると判断できる。引き続き、丁寧な対応を継続することを期待したい。			

▽ 収支 (千円)

項目	R7年度計画	R7年度決算	差 (決算-計画)
収入	644,406,852	644,406,852	0
指定管理業務収入	644,406,852	644,406,852	0
指定管理費	644,406,852	644,406,852	0
利用料金			0
その他			0
自主事業収入			0
支出	610,708,193	651,128,921	40,420,728
指定管理業務支出	610,708,193	651,128,921	40,420,728
自主事業支出			0
収入-支出	33,698,659	▲ 6,722,069	▲ 40,420,728
利益還元			0
法人税等			0
純利益	33,698,659	▲ 6,722,069	▲ 40,420,728

▽ 説明

▼令和7年度の収支は、約670万円の赤字で、指定期間の累計では、約1億4,000万円の赤字となった。

▼空き住宅修繕は、協定改定による追加費用を含めた予算(2億3,718万円)以上の支出(3億151万円)があった。修繕費が100万円以上となった住戸が122戸(前年比-109戸)、200万円以上となった住戸は26戸(前年比+1戸)だった。修繕戸数は、追加予算もあったが、前年度比-133戸の実績となった。また、これまで保留としていた高額修繕住戸の実施も増えたため、戸当りの単価は116.73万円で前年度の109.90万円より上昇し、約6,397万円の予算超過となった。なお、空き住宅修繕費には、借上げ住宅(アリビラ24)の原状回復費用としてオーナーへ支払った36,804,306円を含んでいる。

経年劣化による修繕が増えて
いるが、協定改定による指定管理費の増額があったため、随時修繕は、ほぼ予算通りの収支となった。
空き住宅修繕は、概算で平均単価60万円×200戸の計画で、協定改定により予算追加があったが、約117万円×258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113戸減り、平均単価は約7万円上がった。
令和7年度の利益は、-672万円となり、指定期間内の累計では約1億4,600万円のマイナスとなった。

A	B	C	D

物価高騰に伴う修繕費の上昇等が生じたため、計画より利益減となったことはやむを得ないと判断される。
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ただきたい。

<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37,539戸(R8年3月現在、部分管理除く)、全国32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ます。

適 不適

Ⅲ 総合評価

【指定管理者の自己評価】	
総合評価	次年度以降の重点取組事項
単年度収支では、排水管改修の未実施、電気設備点検の一部未実施などがあったが、空き住宅修繕は予算を超過し、執行率が101.0%だった。経年劣化による設備交換が増えていることと、工事費が上がっているため、計画通りの収支(指定期間累計のマイナス収支改善)にならなかった。 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たことから、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。	令和8年度については、以下の事項について重点的に取り組みたい。 ①空き住宅修繕費は、大幅な予算超過となっているため、戸数調整や高額修繕住戸の先送りを考えるとともに、その他にも戸当り単価低減施策を早期に実現できるよう札幌市と協議を進める。 ②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)となる設備や避難はしごなどの消防設備が多く、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。 ③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。 ④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。 ⑤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。 ⑥引き続き、自主事業(ロスナイフィルター清掃、LED器具等交換の業者斡旋)を進める。

【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。入居者アンケートでも肯定的な回答を多く得ていることから、入居者満足度向上を意識した良好な指定管理業務が行われていると評価できる。	引き続き、貴社内及び住宅課への迅速な情報提供を継続し、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くとともに、次年度以降の重点取組事項についても確実な履行に努めてもらいたい。 なお、定期監査で指摘を受けた事項について、今後は点検報告書に基づく指摘事項一覧の作成や当該点検業者との進捗管理の徹底など、再発防止策を確実に実行すること。また、多額の修繕費用を要する事案については決して自己判断せず、速やかに住宅課と協議を行い、連携して安全確保に努めること。