

令和7年度指定管理者業務モニタリング評価表

施 設 名	市営住宅
所 在 地	市営旭本町高齢者住宅(豊橋市旭本町48番地)他
指 定 管 理 者	サーラ不動産株式会社
指 定 期 間	令和7年4月1日～令和12年3月31日
担 当 課	建設部住宅課(0532-51-2600)
令和6年度指定管理料 (決算)	302, 304千円
令和7年度指定管理料 (決算見込)	388, 740千円

項 目		基準	評価				
管理業務の実施状況に関する項目	維持管理業務の実施状況	仕様書等に基づき施設の適切な維持管理業務が行われているか。	仕様に基づいた業務や市施設の維持管理は概ね適正に行われている。				
	自主事業等の実施状況	事業計画書等に基づいた施設の設置目的に沿った事業が実施されているか。	新規入居者に緊急時ダイヤルマグネットステッカーを提供し、住民の利便性向上を図るとともに、高齢者や独り暮らしの世帯等への緊急時の情報伝達や安否確認に取り組むことができた。				
	人員配置等の業務体制	仕様書等で定めた人員配置がなされているか。また、労働環境が関係法令等を遵守した適正なものとなっているか。	実施計画に基づき適正に人員配置がされており、労働環境は、関係法令等が遵守され適正なものとなっている。				
	職員研修の実施状況	事業計画書等に従い職員研修が実施されているか。	実施計画に基づき、計画的に研修が実施された。さらに、災害時を想定したメールによる安否確認訓練が2回実施された。				
	個人情報保護の措置状況	協定書の個人情報保護規定に基づき、個人情報が適正に管理されているか。	協定の規定に基づき適正に個人情報が管理され、職員に対する周知も徹底している。また、サーラグループが行った個人情報保護研修にも参加した。				
	緊急時対応への取組状況	緊急時の連絡体制があり、かつ訓練等が実施されているか。	緊急時の連絡体制が設定されており、必要な時に迅速な連絡がされている。				
施設利用状況に関する事項	施設利用の許可状況	利用者の公平な選考を確保しているか。	公営住宅法等の関係法令に基づき、適正に審査、決定がされている。				
	施設利用状況	前年度と比較した利用者数等についてはどうなっているか。 (利用状況を数値化して令和6・7年度を比較)		R5年度	R6年度	R7年度	比較(R7-R6)
			入居戸数①	37,815戸	36,623戸	35,874戸	▲749戸
			延べ実質管理戸数②	44,171戸	44,031戸	43,900戸	▲131戸
			入居率①／②	85.61%	83.18%	81.72%	▲1.46%
			【要因分析】 入居戸数(175戸)に比べ退居戸数(228戸)が上回ったため。 ※上表は月ごとの集計の総計				
	サービス向上等への取組状況	施設PRやサービス向上の取組みは実施されているか。	減免の一斉受付業務の混雑緩和及び待ち時間短縮を目的として、一部の減免内容について、試験的に郵送による申請受付を導入し、会場の混雑緩和及び待ち時間の短縮を図った。				
	利用者満足度調査結果	利用者への満足度調査(アンケート)等を実施し、業務改善を実施しているか。(指定管理者が自ら行ったアンケート結果に基づく)	多様化する入居者ニーズの把握に努め、その結果を踏まえニーズに沿ったサービスを展開するため、アンケートを実施した。令和7年の調査では、総合評価で良い54%、普通44%と肯定的評価が計98%という結果となり、昨年度の結果97%を超えることができた。				
意見箱等	意見箱等に寄せられた具体的な意見	内容			対応		
		意見箱は設置したが投稿はなかった。					
苦情・トラブルへの対応	利用者の苦情等への対応は適切であったか。	即時対応の連絡網があり、住民からの連絡に即時対応している。					

管理経費等の収支状況等	経費等の執行管理状況	資金の適正な管理と経理内容の明確化が実施されているか。	指定管理者の口座を設け、資金管理は確実に行われている。また、支出については、独自のシステムにより明確に管理されている。			
	経費等の収支状況	収支状況が収支計画書と乖離していなかったか。	指定管理者職員の職員の定期昇給および人材補強、繁忙期における業務を迅速かつ円滑に遂行するための、臨時職員の雇用に伴う人件費の増額により、管理料が増加した結果、収支計画書との差異が生じた。			
		収支計算書	収入の部		支出の部	
			指定管理料	388,740千円	指定管理事業費	390,977千円
			自動販売機手数料収入	1,110千円		
			証明書発行収入	32千円		
		収支差額		-1,095千円		

指定管理者の提案事業の実施状況	単身高齢者の孤立化防止のために展開している声かけ運動の一環として、住宅管理人・民生委員、包括支援センター職員等と連携し、全住宅に安否確認訪問を実施し、必要に応じて「声かけ運動マグネットステッカー」を配布した。 また、単身高齢者に安心・安全な生活環境を提供する施策として、登録している住民に対して定期的に安否確認の電話を行う「もしもし安心電話」サービスを毎月実施。 防災意識の向上のため、南大清水住宅の75歳以上の単身世帯全33世帯に対して、消防担当職員と同行の上個別訪問、防火指導に併せてエアゾール式簡易消火器具を配布し、防火指導を行った。
-----------------	---

当年度の対応方針	入居者に安心・安全な生活環境を提供するために、「声かけ運動」や「もしもし安心電話」といった高齢者に対する事業や、防災意識向上のための事業については、継続して実施していただきたい。 実質入居率の維持という目標達成のため、高額修繕費を要する住戸であっても、入居推進住戸に該当する場合には、修繕の優先度合と費用の程度に関する「修繕ランク」を市と協議し、優先的に修繕を実施していただきたい。 収納率向上については、滞納月数が1か月2か月の早い時期から市と連携して催告を行うとともに、福祉部局と連携して入居者の生活状況にあわせた生活相談を行い、引き続き高い収納率を維持することを期待する。
----------	--

指定管理者の自己評価	管理センターとして、市営住宅管理業務を積極的かつ確実にを行うために、事業の円滑な管理運営、効率化やコスト削減などの改善を図るとともに、健全な利用を促し入居者の利便性や満足度の向上などに努めた。 特に、利用者満足度の向上要素として位置づけられる苦情対応については、折返し電話、現地確認の対応(30分ルール)を徹底し、入居者とのつながりを大切に、日々業務を行った。 また、自主事業の地域コミュニティや高齢者の独り暮らし世帯への支援対策などについては、入居者ニーズにマッチした施策展開を図るべく、福祉機関、団地自治会、団地管理人などと情報共有を基に、緊密、親密な調整を進めながら、高齢者が安心して暮らせる環境づくりに取り組み、満足度向上を図るべく努めた。
------------	---

総合評価	高齢者世帯の入居割合が増加しているなかで、「声かけ運動」や「もしもし安心電話」など高齢者世帯に向けた自主事業を充実させており、入居者ニーズに合った事業を展開できていた。 入居戸数は、175戸と前年度に比べ36戸増加となったが、入居率は、昨年度より低下した。戸当たり修繕費が高騰するなか、入居が見込める住戸を優先的に修繕するとことや、随時募集時の積極的な補欠募集などにより空家改善に努めている。 なお、令和7年度から、指定管理者の入居率の算出について「実質入居率」にて行う方式とし、実質入居率の算出に当たっては、現に入居している戸数を分子とすることは従前と同様であるが、分母については、「エレベーターのない高層階住戸など、入居希望者が見込めないものを除いた住戸数」として計算する。これにより、入居が見込める住戸を優先的に修繕することで同予算の有効利用を図るとともに、より実態に近い形で入居状況の把握ができる。 最初の年度となる令和7年度における実質入居率は、目標90.00%に対し、92.11%という結果となり、目標を達成することができた。 住宅版防災マップの作成・掲示や戸別訪問による防火指導など、防災意識の向上に向けた取り組みが行っていた。
------	--

次年度の対応方針	入居者に安心・安全な生活環境を提供するために、「声かけ運動」や「もしもし安心電話」といった高齢者に対する事業や、防災意識向上のための事業については、継続して実施していただきたい。 実質入居率の維持という目標達成のため、高額修繕費を要する住戸であっても、入居推進住戸に該当する場合には、修繕の優先度合と費用の程度に関する「修繕ランク」を市と協議し、優先的に修繕を実施していただきたい。 収納率向上については、滞納月数が1か月2か月の早い時期から市と連携して催告を行うとともに、福祉部局と連携して入居者の生活状況にあわせた生活相談を行い、再び99%以上になるよう協力いただきたい。
----------	---