

指定管理者評価シート

一 管理運営の状況

1 施設名	仙台市市営住宅及び共同施設(公募分)	
2 指定管理者	株式会社東急コミュニティー	
3 指定期間	令和3年4月1日～令和8年3月31日	
4 施設の利用状況	《利用者数(年度末時点における入居者数)》 令和4年度 18,971人(前年度比 97.7%) 令和3年度 19,410人 令和2年度 19,732人	
	《事業》 市営住宅及び共同施設の管理	
5 収支の状況	《費用》 ()は前年度決算額 ・ 指定管理者に支払った費用 1,246,436千円(1,115,639千円) ・ その他市が負担した費用 0千円(0千円)	
	《収入》 ・ 使用料収入 2,698,038千円(2,760,616千円) ・ その他収入 89,867千円(92,495千円)	
6 利用者の声	《実施状況》 ・各市営住宅の町内会訪問を実施	

二 管理運営に係る評価(モニタリングシートの結果によって評価)

評価分野	所見	評価
I 総則	・市営住宅の設置目的等を十分に理解し、管理運営を行っている。	30/30
II 施設の運営管理体制	・仕様書に定めた営業時間より30分延長しており、入居者への利便を図っている。	31/30
III 施設・設備の維持管理	・除草や建物及び外構部の点検、緊急修繕業務等について計画的に実施されている。	19/19
IV サービスの質の向上	・入居者からの意見、要望を把握するため市営住宅町内会訪問による聞き取りを実施している。	27/26
V 施設固有の基準	・協定書や仕様書に定める業務、災害等の緊急的な修繕に対しても迅速に対応を行っている。 ・指定管理者同士の連携や連絡体制の状況について、空室管理業務において、非公募指定管理者とスムーズに情報が共有されず、入居者への対応が遅くなりクレームにつながるケースがあった。	11/12

三 評価総括

《指定管理者（株式会社東急コミュニティー）による自己評価》
<p>再受託後の2年目の令和4年度においては、今まで培ってきた実績、蓄積した情報を活かし、市営住宅入居者の安心、安全、快適な居住空間を維持管理することを心掛けた。</p> <p>一方、公費を有効的に活用するために、昨年度より仙台市建設公社から引継ぎ業務である専有部分の緊急修繕においては、費用負担区分を入居者へ丁寧、かつ粘り強く説明することにより、本来の適正な費用負担の線引きをすることができた。</p> <p>昨今の建築資材や人件費の値上がりにより、修繕関係のコスト増に対応せざるを得ない状況となってきたが、空室修繕において募集住戸の選定の見直し提案により予算内に収める工夫を実施した。</p> <p>また、建物の老朽化による修繕、及び2022年3月の福島県沖地震や2023年1月の寒波等の自然災害の影響による修繕費用が年々増加傾向となっており、予算内で業務執行する為により一層の努力や工夫が必要と考える。</p> <p>その他、アスベスト対応について協力業者を集めて説明会を実施するなどして、コンプライアンスを常に意識した業務執行をした。</p> <p>多様化する入居者の要望に対応する為、仙台市建設公社との連携が必要不可欠となり、仙台市主導の元、定期的に三者打合せを実施しており、問題解決や更なるサービス向上に向けて努力をしている。</p> <p>最後に、自社で定める公営住宅管理運営基本指針に沿ったサービス提供ができたと自己評価している。</p>

《施設設置者（仙台市）による評価》	総合評価
<p>施設の点検や除草、樹木の剪定等環境整備事業について計画的に実施し、入居者からの苦情や要望等を聞き取り、ニーズを把握した上で、速やかに現地調査を行い、迅速な修繕等の対応を行っている。</p> <p>また、協定書や仕様書に定める業務に加えて、災害等の緊急的な修繕に対しても迅速に対応を行っている。</p> <p>一方で空室管理業務において、非公募指定管理者とスムーズに情報が共有されず、入居者への対応が遅くなりクレームにつながるケースが見られたため、非公募指定管理者と緊密な連携を図るなど改善いただきたい。</p>	S

四 その他特記事項（上記評価項目の他に、指定管理者の優れた取組み等、特に記載すべき事項があれば記載する）

特記事項

◎ 評価担当課(施設所管課):都市整備局公共建築住宅部市営住宅管理課