

平成30年度 指定管理者業務実績シート

作成年月日 令和元年6月17日

部	都市建設部	課	住宅課
---	-------	---	-----

施設名・所在地	市営住宅等		
設置条例	函館市営住宅条例 函館市特定公共賃貸住宅条例		
指定管理者名	一般財団法人函館市住宅都市施設公社	指定期間	平成30年4月1日～令和4年3月31日
設置目的	健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。		
設置年月	昭和24年度建設(松川団地)～平成21年度建設(日吉3丁目団地)	建設費	-
構造規模等 耐用年数	市営住宅:74団地, 5,857戸 特定公共賃貸住宅:4団地, 70戸 (平成30年度末現在) 耐用年数:簡平30年, 準平屋45年, 耐火構造70年		
開館時間 休館日等	-		
料金体系	<input type="checkbox"/> 利用料金制の採用の 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 公営住宅の家賃は公営住宅法第16条第1項の規定により、毎年度、入居者からの収入申告に基づき、入居者の収入および市営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等に応じて算出している。		
1 指定管理者が行う業務の内容および実施状況			
(1) 管理業務			
① 計画修繕 (屋根・外壁改修等) ② 退去修繕 ③ 随時修繕 ④ 環境整備 (湯川団地用水路草刈 児童遊園遊具修繕, 緑地・児童遊園の草刈) ⑤ 共同施設整備 (屋内給水管改修工事, 屋外給水管直結工事, 屋外ガス管改修工事等) ⑥ 付帯施設保守管理 (消防用設備等保守等) ⑦ 入退去業務 ⑧ 苦情対応業務 ⑨ 集会所および集会室管理業務 ⑩ 駐車場管理業務 ⑪ 文書の経由業務 ⑫ その他の業務			
(2) 委託事業			
(3) 自主事業 住宅相談, マンション管理相談, マンション管理セミナー, はこだて住まいづくりサポート事業 公営住宅だよりの発行, 高齢者等を対象とした公営住宅団地巡回修繕の実施			
2 市民サービス向上のためのその他の取組み実績			
市営住宅に住む65歳以上の高齢者世帯および身体障がい者等を対象に、函館建具工業協同組合の協力を得て、243件の団地巡回修繕事業を行った。 問い合わせや苦情に対し、窓口担当職員を配置。苦情処理内容や経過をデータとして情報を管理、活用し、迅速、適切に対応している。 職員の資質や意識の向上のため、研修や各種講習会へ参加している。			

3 市民ニーズの把握の実施状況

○ アンケートの実施： 平成30年度に管理人50人を対象にアンケートを実施。36名が回答

・電話, 窓口対応	満足30.6%	やや満足13.9%	普通41.7%	やや不満8.3%	不満5.5%	未回答0%
・修繕必要時の対応	満足25.0%	やや満足13.9%	普通19.4%	やや不満8.3%	不満2.8%	未回答30.6%
・夜間休日等の緊急修繕対応	満足11.1%	やや満足0%	普通16.6%	やや不満2.8%	不満2.8%	未回答66.7%
・エレベーター, 児童遊園等の管	満足22.1%	やや満足5.6%	普通50.0%	やや不満11.1%	不満5.6%	未回答5.6%
・合計	満足22.2%	やや満足8.3%	普通32.0%	やや不満7.6%	不満4.2%	未回答25.7%

4 施設の利用状況(利用者数, 稼働率など)

・管理戸数および入居戸数(3月31日現在)

公営住宅および改良住宅

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
管理戸数	5,879	5,857	5,857	5,857
入居戸数	5,029	4,947	4,819	4,701

特定公共賃貸住宅

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
管理戸数	70	70	70	70
入居戸数	60	63	60	59

・平成30年度の入居申込状況

	4月募集	6月募集	8月募集	10月募集	12月募集	2月募集	計
募集戸数	35	58	33	33	6	10	175
応募者数	261	415	269	429	194	330	1,898
倍率	7.4	7.1	8.1	13.0	32.3	33.0	10.8

・平成30年度事故発生件数 住戸内死亡 13件

・平成30年度苦情の対応件数

動物飼育	騒音	精神・認知	ごみ	水漏れ事故	畑・花壇	放置車両	除雪	共益費	安否確認	その他
18	56	31	6	2	3	37	1	6	29	11

5 指定管理者の収支状況(決算)

		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
収入	委託料	418,351,000	429,541,000	418,351,000	419,310,000
	計	418,351,000	429,541,000	418,351,000	419,310,000
支出	市営住宅等管理業務	398,756,571	407,920,001	396,730,000	398,371,239
	市営住宅管理業務	395,493,745	401,922,229	390,830,359	396,404,849
	住宅修繕	213,208,226	223,233,324	217,193,492	208,987,358
	環境整備	9,388,008	8,546,040	10,848,600	11,608,703
	共同施設整備	22,161,168	18,004,032	11,893,176	19,559,448
	付帯施設保守管理(受水槽, 消防設備等)	50,442,793	49,639,080	51,585,954	50,776,674
	付帯施設保守管理(集会所等)	6,799,800	6,963,200	6,963,200	6,963,200
	人件費	72,064,998	71,597,675	70,698,976	63,327,748
	管理人報酬	8,508,902	7,577,242	8,120,894	7,243,430
	その他事務費	12,919,850	16,361,636	13,526,067	27,938,288
	特定公共賃貸住宅管理業務	3,262,826	5,997,772	5,899,641	1,966,390
	住宅修繕	2,084,184	4,808,160	4,602,744	809,136
	付帯施設保守管理	1,060,447	1,052,092	1,178,702	1,057,174
	管理人報酬	118,195	137,520	118,195	100,080
	駐車場管理業務	19,594,429	21,620,999	21,621,000	20,938,761
	修繕費	3,855,168	3,780,216	5,905,332	3,721,356
	人件費	9,043,208	10,355,225	5,103,089	6,074,737
	管理委託料	4,995,900	4,872,000	5,193,600	4,663,800
	その他事務費	1,700,153	2,613,558	5,418,979	6,478,868
	総合計	418,351,000	429,541,000	418,351,000	419,310,000

6 モニタリングの実施状況および指定管理者に対する改善指示等の実施状況

○ 実施状況

- ・施設の管理運営業務の確認にあたっては、管理運営状況を事業報告書、利用者アンケート等のほか、実地調査により把握した。
- ・指定管理業務の課題ごとに、指定管理者による自己評価および市による評価結果をとりまとめた。

○ 改善指示

- ・適切な事業運営により、入居者に不利益を与えることなく対応しており、ほぼ適切な対応を行っている。
- ・管理・維持に関して問題となるような苦情対応を適切に行い、今後も入居者が快適な住生活を送れるよう、職員の意識・知識の向上に努め、接遇研修などによる職員のさらなる資質向上に力をいれてもらいたい。
- ・単身高齢者の増加、団地の自治機能低下、入居者の意識変化によって生じる問題が増加しており、これらの問題に適切に対処するため、住民トラブルやクレームへの対応能力の向上に努めてもらいたい。

7 指定管理者に対する評価

①指定管理者の自己評価

区分	評価	評価の内容	課題と今後の対応
業務の履行状況	<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D	指定管理業務を適切かつ誠実に遂行し、入居者の要望に迅速かつ的確に対処している。 夜間や休日の緊急時の連絡体制を構築し、速やかに市および消防、警察等関係機関への連絡を行い、対応している。	単身高齢者の安否確認の件数が多いと感じられるため、函館市関係機関等との緊密な連携により、孤立死を未然に防ぐように努めます。
サービスの質の状況	<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D	入居者・市民からの問い合わせや苦情に対し、親切で適切な対応を行っている。 職場内研修の実施のほか、接遇マナーやクレーム対応等の研修を受講し、接遇マナーの向上を図っているほか、必要な専門知識や資格を取得するための研修会や講習会に参加し、職員知識・資格取得にも取り組んでいる。	窓口対応について意見を寄せられることもあるため、その意見について認識を共有するとともに、さらなる接遇の向上に努めます。
団体の経営状況	<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D	特に問題はない。	特になし。

②市の指定管理者に対する実績評価

区分	評価	評価の内容	課題と今後の対応
業務の履行状況	<input type="checkbox"/> A <input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D	指定管理者の業務は、住宅の修繕・保守業務、募集受付業務、苦情対応など広範囲に及ぶが、協定書を遵守し、事業計画および業務処理要領に基づき、水準どおりの業務が行われている。	高齢化社会の深化、住宅弱者の多様化により市営住宅の管理は一層困難なものとなっている。 このような状況に対応するため、組織内において情報共有を徹底するほか、市や関係機関等との連携により、引き続き適切な市営住宅等の管理に努めてもらいたい。
サービスの質の状況	<input type="checkbox"/> A <input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D	入居者の公募にあたっては、ホームページや市政はこだてに公募案内を掲載し、広く市民に情報提供しており、市役所本庁舎や亀田支所1階にも受付窓口を設置するなど市民の利便性に配慮しているほか、アンケートの実施により、入居者の要望等を把握し、住環境の向上にも努めている。	社会情勢の変化による入居者の意識の変化、多様化が進んでいる。これらの変化に対応するサービスおよび入居者間の住民トラブル等に対する問題解決能力の一層の向上を図ってもらいたい。
団体の経営状況	<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D	経営状況については、特に問題は認められない。	特になし。

A 協定書を遵守し、事業計画書及び仕様書の水準以上がなされている。 (事業収支、経営状況に問題はない。)
B 協定書を遵守し、事業計画書及び仕様書の水準どおり行われている。 (事業収支、経営状況に問題はない。)
C 協定書を遵守しているが、事業計画書及び仕様書をやや満たしておらず、課題がある。 (事業収支、経営状況早急な改善に問題はない。)
D 協定書や事業計画書に不履行がある。または、業務水準を満たしていない。