

令和6年度 指定管理者 実績評価シート

No.	132				
施設名	高山市営住宅	担当課	建築住宅課	内線	2337
		地域名	全市地域		
指定管理者	すみれリビング(株)				

1 施設の概要

施設所在地	高山市内全域				
設置目的	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、又は転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため ほか				
施設の概要	高山市営住宅				
公共施設等総合管理計画	施設のあり方	方針	継続	時期	— 引き続き行政による管理・運営を行う

2 指定管理者制度の導入状況

制度の当初導入	平成 19 年 4 月	募集の方法	公募
現在の指定期間	令和 2 年度 ~ 令和 6 年度 (5 年間)		
利用料金制	無	評価区分	Ⅲ(施設管理が主である施設(上水道、市営住宅、公設卸売市場、都市・地区公園))

3 適正な管理に関する状況

管理職員の配置	
配置人員	常勤 社員・職員2人、パート・賃金2人 非常勤

業務実施状況等の随時調査の実施状況及び結果	
実施日	調査内容及び結果
毎月1回	業務運営状況や、市営住宅管理における問題の対応等について、毎月定例会議を開催し、協議を行っている。
毎月1回	修繕費の支出状況の確認、駐車場使用料収入状況についても同様に確認を行っている。

4 管理水準の向上に関する状況

業務計画における達成状況	
実施目標	達成状況
入居者からの要望・クレームについては緊急性を考慮しながら優先順位を決めて処理し、生活に支障をきたす事無きように努める。出来る限り工事を最小限にとどめ工期短縮を図る。	市と連絡を取り合い内容を確認し、緊急性の高いものから順次取り組んだ。工事の内製化により、簡易なものや専門技能・知識が必要ないものは自社処理とするなど、最小限の工事となるよう努めた。
施設の管理に対する改善提案・取り組み	
改善提案	取り組み状況
入居者からの要望・クレームについては緊急性を考慮しながら優先順位を決めて処理し、生活に支障をきたす事無きように努める。出来る限り工事を最小限にとどめる。	現場確認の上、市の担当者と連携しながら関係業者へ依頼し、迅速な対応となるよう努めた。市や工事業者と連携し、可能な限り市場価格の最低金額にて発注し、施工中や施工後の確認も行い、品質を落とすことなく、かつ工期の短縮も実現できた。

5 利用促進・サービス向上に関する状況

モニタリング調査結果								
方法	アンケート	方法	アンケート用紙			件数	300 件	
	その他の手法							
	意見交換会	市営住宅入居者						
アンケート結果(%)		満足	やや満足	普通	やや不満	不満	未記入	計
①	修繕等の対応の評価	37.4	42.9	7.7	5.5	6.6		100
②	苦情対応の評価	20.0	60.0	10.0	10.0			100
③	その他	41.2	29.4	23.5	5.9			100
利用者等からの要望・意見と対応		要望・意見			対応			
指定管理者に対する意見	①	対応が早い	引き続き迅速に対応する。					
	②	植栽、公園の管理	市と連携し適切な管理に努める。					
	③	ペット飼育、野良猫への餌やり、違法駐車に対する取締り	市と連携し注意喚起及び個別対応する。					
市に対する意見	①	施設や設備の老朽化による修繕依頼	緊急性の高いものから実施する。					
	②	ペット飼育、野良猫への餌やり、違法駐車に対する取締り	指定管理者と連携し注意喚起及び個別対応する。					
	③							

自主事業の実施状況

実施内容	実績及び評価
独居後期高齢者等の安否確認見回り事業、ちいき食堂の実施、講座の開催、自動販売機の設置	安否確認見回り事業では、安否確認と同時に要望にも対応できており、入居者の安心につながっている。 R2年度から継続して実施している「ちいき食堂」は、赤保木団地では好評であった。 榎ヶ丘(山口)団地及び三福寺団地においては、市が策定した消防計画を基に防災訓練(防災に関する研修会)を実施した。

6 安定した管理能力に関する状況

人材育成の状況	
実施内容	対象・回数など
市との定例会議において、事例を基にしたケーススタディを実施	役員・職員・パート、月1回
管理方法に関する業務研修	役員・職員・パート、年数回

地域との連携・取り組み内容	
取り組み	結果・成果
入居の際、町内会や自治会などへの加入促進	町内会や自治会への加入促進が図られた。
自主事業(ちいき食堂開催)による、地域の絆を強め、相互扶助の精神を醸成する。	実施地域での相互扶助の醸成が図られた。

7 収支に関する状況(経費の縮減)

(単位:千円)

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	主な内容	
収入	使用料					
	指定管理料	29,700	29,800	31,349	35,358	
	その他				13	
収入合計	29,700	29,800	31,349	35,371		
支出	人件費	11,620	9,984	10,977	13,152	給与
	事務費	885	1,421	1,184	1,511	事務所光熱費等
	管理費	16,914	17,231	16,958	17,094	委託費、修繕費
	事業費					
	公租公課	1,082	1,013	1,201	1,523	消費税
	その他	443	442	452	458	保険料
	精算金					
納入金						
支出合計	30,944	30,091	30,772	33,738		
指定管理業務収支	△1,244	△291	577	1,633		
自主事業収支	△9	5	△14	41		
全体収支	△1,253	△286	563	1,674		
〔法人税〕						

8 指定管理者の評価

項目	評価	前年	評価に対する内容
適正な管理(40)	c+ (26.0)	c+	法定点検及び月1回の施設巡視等の実施により、適正な施設管理が行われている。また、毎月1回市との定例会議を実施するなど、市との連携体制がとられている。
管理水準の向上(20)	c+ (13.0)	c+	目標を達成しており、民間のノウハウを活かした高い管理水準が維持されている。
利用促進・サービス向上(10)	b (7.5)	b	入居者からの要望に対し、迅速で適切な対応に努めている。また、独居高齢者等の安否確認やちいき食堂、防災に関する研修会の開催、自動販売機や野菜無人販売所の設置など、自主事業による入居者サービスの向上にも取り組んでいる。
安定した管理能力(20)	b (15.0)	b	会社の経営状況、地域との連携、市への協力姿勢も良好であり、管理能力も安定している。
経費の縮減(10)	b (7.5)	b	市営住宅の老朽化により修繕費が増加しているが、様々な工夫により経費節減に努めている。
総合評価	C+ (69.0)	C+	市と連携して市営住宅の安定した管理運営に取り組むとともに、自社のノウハウやネットワークを活用した業務の効率化を図っている。また、地域貢献活動にも積極的である。