

## 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）》		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和3年度 19,410人（前年対比 98.4%）</li> <li>・ 令和2年度 19,732人（前年度比 97.9%）</li> <li>・ 令和元年度 20,156人（前年度比 96.4%）</li> </ul>		
5 収支の状況	《事業》		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市営住宅及び共同施設の管理</li> </ul>		
5 収支の状況	《費用》		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理者に支払った費用 1,115,639千円（547,158千円）</li> <li>・ その他市が負担した費用 0千円（0千円）</li> </ul>		
5 収支の状況	《収入》		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 使用料収入 2,760,616千円（2,818,077千円）</li> <li>・ その他収入 92,495千円（98,738千円）</li> </ul>		
6 利用者の声	《実施状況》 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和4年2月25日から3月31日まで10住宅において入居者アンケートを実施</li> <li>・ 各市営住宅の町内会訪問を実施</li> </ul>		

## 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、市営住宅内町内会の訪問による聞き取りを実施している。 社員研修の実施や定例的なミーティングの開催等により、職員対応及びサービスの質の向上が図られている。	27/27
V 施設固有の基準	令和4年3月の地震発生時には入居者への修繕状況の周知を迅速に実施している。 市営住宅の町内会を訪問し、入居者や町内会の意見、要望を聴取し、速やかな対応を行っている。	14/12

### 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>指定管理者として再受託契約の初年度であるが、前契約5年間に於いて蓄積した情報を整備し、ノウハウを活用しながら、新たな業務を追加してスムーズな管理運営を遂行した。</p> <p>特に専有部分の緊急修繕においては、仙台市建設公社からの引継ぎ業務であったが、5年間の実績を基に大きなトラブルもなく業務を履行するとともに、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>また、空室修繕業務については目標戸数を400戸から700戸に増やし、その目標を達成するとともに、自主的に修繕すべき部屋を選別して空室のストックを増やす努力をした。</p> <p>緊急修繕をはじめとする全業務全般において、非公募指定管理者とお互いの業務を理解し、尊重し合うことで、専有・共有にとらわれず臨機応変な対応を行い、入居者、及び町内会により高い業務品質を提供した。</p> <p>防火管理者としての業務については、昨年度に引続きコロナの影響により従来の参集しての消防訓練実施が困難な状況において、防火チラシの配布を行うなど代替措置での対応を行うなどして、消防訓練実施報告書を全ての対象団地で提出した。</p> <p>3月に発生した福島県沖地震による影響での専有部分緊急修繕における対応件数が200件にも及んだが、迅速な対応、及び協力会社の的確な差配により順次復旧に向けて対応をしている。</p> <p>前契約の5年間に培った実績に基づき、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ており、入居者からの苦情や要望等に対しても速やかに現地調査を行ったうえで、迅速な修繕等の対応を実施している。</p> <p>令和3年度に発生した地震について、町内会と連携し、エレベーターでの閉じ込めの有無確認や、建物の二次被害予防措置、及び安全確保などの緊急対応を実施している。</p> <p>市営住宅にて新型コロナウイルス感染症のクラスターが発生した場合の対応方針について、事前に本市と協議や情報共有を行った。</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