

指定管理者による公の施設の管理状況評価（平成29年度）

施設	名称	栃木市営住宅及び栃木市特定公共賃貸住宅
	所在地	栃木市川原田町224番地外
	施設内容	川原田市営住宅外18か所
指定管理者	名称	共同事業体 栃木市公営住宅管理センター
	所在地	栃木市錦町12番7号
	主な業務内容	・市営住宅の維持管理 ・家賃の収納関係 ・入居者の退去関係

（1）平等利用の確保とサービス向上の取組み							
評価要素	①	施設の設置目的や特性に基づいた施設運営の基本方針が明文化され、職員が適切に理解しているか					
	②	施設予約や利用方法等について、市民の誰もが利用しやすい利便性と平等性確保の配慮がなされているか					
	③	アンケート調査等により、利用者等の意見を把握し、運営に反映させる取組みを行っているか					
	④	利用者等からの苦情や意見などに対し、適切な取組みを行っているか					
管理状況評価指標	指標名		計画値	実績値			
	市営住宅巡回・点検		年12回	年12回			
	アンケートの実施		年1回	年1回			
	入居者への部屋管理の周知		年4回以上掲示	年6回以上掲示			
	苦情等への適切な対応		年12回対応	年12回対応			
	空き部屋管理の巡回		年3回	年2回			
評価	配点	第1次評価（指定管理者評価）			第2次評価（施設所管課評価）		
		評価ランク	評価指数	評価点	評価ランク	評価指数	評価点
	25	Ⅱ	0.8	20	Ⅱ	0.8	20
指定管理者コメント	<p>①基本協定書に基づき、指定管理者の意義や公共性の認識を深めるため、事務所内に関係文書を掲示し、職員の理解を深めている。</p> <p>②事務所をふれあいバス等の公共交通の利便性の良い栃木駅前に設置し、入居者に案内を通知するなど利用しやすさなどに配慮している。</p> <p>③入居者からの意見等を把握するため、アンケート調査や巡回パトロールを実施するとともに、団体内での研修等を定期的に関催しながら、より良い運営に努めている。</p> <p>④水漏れ、排水管の詰まり、雨漏り、ボイラー故障、漏電など、生活に直結する喫緊の故障等が突発的に起こるため、速やかな現場確認を行い適時適切な修繕に努め、入居者からの各種の要望に対応している。</p>						
施設所管課コメント	<p>管理委託も4年目となり、利用者の利便性確保や意見把握の取組みにより、施設の運営基本方針や公共性について職員の理解が深まってきたことがうかがえる。</p> <p>運営においては、平等性の確保とサービスの質の向上を目指し、入居者からの苦情や要望について初動対応から報告まで迅速かつ適正な対応が行われている。</p>						

（２）施設の効用を最大限に発揮する取組み							
評価要素	①	施設の設置目的に基づいた事業計画通りに管理運営をしているか					
	②	広報活動等（広報紙、ケーブルTV、ホームページ、SNS等）による新規利用者の増加に向けた、効果的な取組みを行っているか					
	③	開館時間の延長及び新規事業等による新規利用者の増加に向けた、効果的な取組みを行っているか					
	④	地域住民や関係団体等との連携や協働による事業等、利用者や地域住民の満足度を高める取組みを行っているか					
管理状況評価指標	指標名		計画値		実績値		
	現年度収納率の向上		97.12% (H28実績96.62%)		97.48%		
	公園遊具の点検		年12回		年12回		
	迷惑駐車の調査		年12回		年12回		
	滞納者への電話・文書・訪問等による納付指導		年12回		年12回		
	納付指導文書発送集計		年12回		年12回		
評価	配点	第1次評価（指定管理者評価）			第2次評価（施設所管課評価）		
		評価ランク	評価指数	評価点	評価ランク	評価指数	評価点
	20	Ⅱ	0.8	16	Ⅱ	0.8	16
指定管理者コメント	<p>①事業計画に沿って、各種業務を的確に実施できるよう、日々、市との連携強化に努めている。</p> <p>②良好な住環境が維持できるよう、住宅の基本的な管理方法を記載した「管理センターだより」を全戸配布するとともに、必要に応じたお知らせ文書等を適時適切に配布している。</p> <p>③入居者からの各種要望に配慮し、夜間休日の窓内業務にも可能な限り対応している。</p> <p>④管理人、自治会役員、地区民生委員との連携強化を図るため、定期的な巡回パトロールを実施するなど、地域の声に傾聴するよう努めている。</p>						
施設所管課コメント	<p>決算ベースで年年度収納率が0.86%向上した。民間事業者のノウハウを生かした納付指導の効果が表れたことは評価に値する。</p> <p>公園遊具の点検や迷惑駐車の調査については計画通りに実施されている。</p>						

(3) 施設経費の削減の取組み							
評価要素	①	指定管理料、利用料金等の収支手続について、適切で透明性の高い管理をしているか					
	②	サービスの質を確保した経費削減の取組みを行っているか					
	③	清掃、警備、保守点検など、業務の一部委託等をする場合、複数業者からの見積合わせなど、経費削減等に考慮して適切に行っているか					
	④	施設、備品等の管理について、適切に維持管理し、省エネ、省資源、環境配慮物品の購入など環境への配慮を適切に行っているか					
管理状況評価指標	指標名		計画値	実績値			
	修繕工事の集約化		10%削減	9.1%削減			
	簡易修繕の直営対応		年間50件	年間166件			
	故障等を見込んだ修繕事業		2事業	2事業			
	修繕工事によるエコ事業（街灯のLED化）		1事業	2事業			
評価	配点	第1次評価（指定管理者評価）			第2次評価（施設所管課評価）		
		評価ランク	評価指数	評価点	評価ランク	評価指数	評価点
	15	I	1.0	15	I	1.0	15
指定管理者コメント	<p>①会計事務所に委託し、指定管理料の収支手続等について適正な会計処理を行っている。 ②経費節減と迅速な対応に努めるため、各種工具や修繕材料を常に車両に搭載し、軽微な修繕を自前で処置している。 ③経費削減を図るため、見積もり合わせ等を行いながら、各種委託業者を選定している。 ④建物、設備等は定期巡回を行い、巡視したデータにより適切な管理を行っている。また、給排水設備等の修繕に迅速に対応できるよう、新たな床下点検口を適宜設置している。</p>						
施設所管課コメント	<p>市からの委託料の範囲内で、予算不足による修繕等の先送りをする事なく、指定管理者自らが軽微な修繕を行なう等、迅速かつ経費削減の努力をしながら管理を行なっている。また、定期巡回を実施し、修繕経費削減の努力をしている点は評価に値する。</p>						

（４）施設の管理を安定して行うための取組み							
評価要素	①	施設の適正管理に必要な職員の配置及び管理運営体制が確保されているか					
	②	職員の望ましい勤務形態及び育成指導、研修等が十分に確保されているか					
	③	職員の福利厚生は充実しているか					
	④	各種税金や社会保険料等は適切に納められているか					
	⑤	団体の財政状況等は健全であるか <別紙参照>					
管理状況評価指標	指標名		計画値		実績値		
	研修会参加		年 2回		年 2回		
	巡回者による意見交換		年 4回		年 4回		
	税理士による会計指導		年 1 2回		年 1 2回		
評価	配点	第1次評価（指定管理者評価）			第2次評価（施設所管課評価）		
		評価ランク	評価指数	評価点	評価ランク	評価指数	評価点
	20	Ⅱ	0.8	16	Ⅱ	0.8	16
指定管理者コメント	①職員は市内居住者で一般住宅や公営住宅の管理経験者であり、電気設備・給排水設備の維持管理や家賃滞納整理事務や会計処理に精通した者を配置した。 ②宅建協会等の研修を受講し職員の資質の向上に努めている。 ③社会保険労務士の指導を受けながら適正な福利厚生に努めている。 ④会計事務所の指導により適切な納税等を行っている。 ⑤各構成員の財政状況は健全である。						
施設所管課コメント	宅建協会加盟事業者の共同事業体として、専門性の高い研修への参加や相互協力による巡回を実施するなど、組織の特性を生かした運営がなされている。 また、会計処理、財政状況も健全と判断できる。						

（5）施設の安全対策、危機管理体制の取組み						
評価要素	①	① 日常の安全点検及び法定点検等の安全対策を行っているか				
	②	② 緊急時の危機管理体制等が確立されているか				
	③	③ 避難訓練や防災訓練を適切に行っているか				
	④	④ 具体的な個人情報保護対策を行っているか				
管理状況評価指標	指標名		計画値		実績値	
	巡回時管理人への報告		年 1 2 回		年 1 2 回	
	修繕業者との意見交換		年 1 回		年 1 回	
評価	配点	第 1 次評価（指定管理者評価）			第 2 次評価（施設所管課評価）	
		評価ランク	評価指数	評価点	評価ランク	評価指数
	20	Ⅱ	0.8	16	Ⅱ	0.8
指定管理者コメント	<p>①毎月の定期巡回パトロールを行いながら、管理人との情報交換を図るとともに、遊具施設などの施設点検を実施し事故防止等に努めている。</p> <p>②緊急連絡網を整備し、災害等の緊急時対応について市との連携を図りながら、台風通過後の団地内倒木処理や施設修繕を行っている。</p> <p>③災害対応マニュアルを整備し、災害時の心構えや常備すべき物等の記事を記載した「管理センターだより」を全戸配布した。</p> <p>④日常業務内での個人情報保護の必要性についての話し合いは勿論こと、各種資料のシュレッダー廃棄や団体内での研修時における確認を都度行っている。</p>					
施設所管課コメント	<p>入居者の代表である管理人との情報交換は、巡回のみでは露見しない故障や危険箇所の把握に欠かすことができないものであり、実施されていることは評価できる。</p> <p>緊急連絡体系や災害対応マニュアルが整備され、また入居者へ防災意識の啓発がなされているなど、危機管理体制が構築されていることは評価できる。</p>					

評価結果	配点	第1次評価点 (指定管理者評価)	第2次評価点 (施設所管課評価)
(1) 平等利用の確保とサービス向上の取組み	25	20	20
(2) 施設の効用を最大限に発揮する取組み	20	16	16
(3) 施設経費の削減の取組み	15	15	15
(4) 施設の管理を安定して行うための取組み	20	16	16
(5) 施設の安全対策、危機管理体制の取組み	20	16	16
評価点合計	100	83	83
総合評価		A (優)	A (優)

第3次評価 (選定委員会評価)				
評価	第2次評価点	選定委員会評価点	第3次評価点	第3次総合評価
選定委員会コメント				

(4) 施設の管理を安定して行うための取組み (共同事業体用)

< 別紙 >

⑤ 団体の財政状況等は健全であるか

共同事業体構成団体名称	株式会社 染谷商事
-------------	-----------

直近3カ年の情報を記入してください。

決算年次	2015	2016	2017
資産総額	294,679,232	372,318,607	317,560,807
売上高	272,600,164	225,748,954	189,403,038
経常利益	39,928,913	14,965,936	△11,227,058
当期利益	41,793,308	△3,036,690	△11,232,861
経常収支比率	133.0%	118.5%	94.8%

決算年次	2015	2016	2017
経常費用	212,058,517	198,639,656	216,457,701
経常収益	282,009,092	235,390,513	205,230,643
経常収支比率	132.98%	118.50%	94.81%

○経常収益(営業収益+営業外収益)÷経常費用(営業費用+営業外費用)×100で求めま
+

指定管理者コメント

共同事業体構成団体名称	統芳商事株式会社
-------------	----------

直近3カ年の情報を記入してください。

決算年次	2015	2016	2017
資産総額	92,481,325	101,228,991	77,239,426
売上高	89,974,753	30,599,470	35,273,507
経常利益	11,225,339	△516,934	△2,428,693
当期利益	11,143,939	△598,334	△2,829,490
経常収支比率	114.2%	98.3%	93.5%

決算年次	2015	2016	2017
経常費用	79,205,151	31,154,162	37,710,773
経常収益	90,430,490	30,637,228	35,282,080
経常収支比率	114.17%	98.34%	93.55%

○経常収益(営業収益+営業外収益)÷経常費用(営業費用+営業外費用)×100で求めま
+

指定管理者コメント

(4) 施設の管理を安定して行うための取組み (共同事業体用)

< 別紙 >

⑤ 団体の財政状況等は健全であるか

共同事業体構成団体名称	大栄商事株式会社 (決算時期が3月の為2017分は6月)
-------------	------------------------------

直近3カ年の情報を記入してください。

決算年次	2014	2015	2016
資産総額	310,352,259	356,407,801	306,670,630
売上高	92,050,123	79,226,315	71,395,000
経常利益	2,275,018	1,002,562	△1,870,000
当期利益	2,274,866	261,258	△1,780,000
経常収支比率	62.9%	18.4%	97.5%

決算年次	2014	2015	2016
経常費用	135,421,584	43,792,629	75,055,000
経常収益	85,162,561	8,055,282	73,183,000
経常収支比率	62.89%	28.40%	97.50%

○経常収益 (営業収益+営業外収益) ÷ 経常費用 (営業費用+営業外費用) × 100で求めます

指定管理者コメント

共同事業体構成団体名称	石崎総業有限会社
-------------	----------

直近3カ年の情報を記入してください。

決算年次	2015	2016	2017
資産総額	526,591,935	535,353,071	648,962,026
売上高	73,718,603	77,879,701	82,951,629
経常利益	13,846,126	22,587,440	22,624,265
当期利益	9,246,879	15,478,315	17,645,507
経常収支比率	122.0%	137.0%	142.0%

決算年次	2015	2016	2017
経常費用	62,132,333	60,606,242	61,011,543
経常収益	75,978,459	83,193,682	86,639,723
経常収支比率	122.00%	137.00%	142.00%

○経常収益 (営業収益+営業外収益) ÷ 経常費用 (営業費用+営業外費用) × 100で求めます

指定管理者コメント

(4) 施設の管理を安定して行うための取組み (共同事業体用)

◀ 別紙 ▶

⑤ 団体の財政状況等は健全であるか

共同事業体構成団体名称	株式会社マップ不動産
-------------	------------

直近3カ年の情報を記入してください。

決算年次	2015	2016	2017
資産総額	3,815,412	3,152,582	3,244,294
売上高	6,782,305	8,138,920	6,809,722
経常利益	△2,227,470	△1,117,073	△1,570,516
当期利益	△2,308,870	△1,198,473	△1,651,916
経常収支比率	75.6%	88.0%	81.4%

決算年次	2015	2016	2017
経常費用	9,133,414	9,306,399	8,459,660
経常収益	6,905,944	8,189,326	6,889,136
経常収支比率	75.61%	88.00%	81.43%

○経常収益(営業収益+営業外収益)÷経常費用(営業費用+営業外費用)×100で求めま
+

指定管理者コメント

--

共同事業体構成団体名称	有限会社トータスネットワーク
-------------	----------------

直近3カ年の情報を記入してください。

決算年次	2015	2016	2017
資産総額	2,830,877	2,567,726	2,265,636
売上高	4,405,488	5,598,861	5,133,484
経常利益	218,868	1,038,569	404,909
当期利益	218,868	1,038,569	404,909
経常収支比率	104.5%	102.3%	102.3%

決算年次	2015	2016	2017
経常費用	4,846,893	5,017,623	4,780,616
経常収益	5,065,766	6,056,192	5,185,525
経常収支比率	104.51%	120.70%	108.47%

○経常収益(営業収益+営業外収益)÷経常費用(営業費用+営業外費用)×100で求めま
+

指定管理者コメント

--

(4) 施設の管理を安定して行うための取組み (共同事業体用)

< 別紙 >

⑤ 団体の財政状況等は健全であるか

共同事業体構成団体名称	有限会社山士家不動産
-------------	------------

直近3カ年の情報を記入してください。

決算年次	2015	2016	2017
資産総額	41,405,936	43,003,194	38,272,765
売上高	65,010,530	28,814,902	17,990,733
経常利益	9,509,554	3,964,558	260,704
当期利益	4,950,863	3,964,558	359,704
経常収支比率	115.9%	114.3%	98.1%

決算年次	2015	2016	2017
経常費用	59,637,807	27,759,951	18,333,589
経常収益	69,147,361	31,724,509	17,990,870
経常収支比率	115.94%	114.28%	98.13%

○経常収益(営業収益+営業外収益)÷経常費用(営業費用+営業外費用)×100で求めます

指定管理者コメント

共同事業体構成団体名称	栃木市公営住宅管理センターつがグループ
-------------	---------------------

直近3カ年の情報を記入してください。

決算年次	2015	2016	2017
資産総額	0	0	0
売上高	832,000	870,000	814,000
経常利益	0	0	0
当期利益	0	0	0
経常収支比率	100.0%	100.0%	100.0%

決算年次	2015	2016	2017
経常費用	832,000	870,000	814,000
経常収益	832,000	870,000	814,000
経常収支比率	100.00%	100.00%	100.00%

○経常収益(営業収益+営業外収益)÷経常費用(営業費用+営業外費用)×100で求めます

指定管理者コメント