

指定管理業務評価結果書

1 施設の名称等

(1) 公の施設の名称	倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等
(2) 指定管理者	所在地 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 名称 東急コミュニティー・総合管理サービス協同組合共同企業体 代表者 株式会社東急コミュニティー 代表取締役 木村 昌平
(3) 公の施設の所管部署	建設局建築部住宅課
(4) 評価対象期間	令和4年4月1日から令和5年3月31日まで

2 総合評価結果

(1) 市の評価	積極的に入居案内のPRを行うことで、店舗部分の新規入居につなげることができたことは、評価すべき点と考える。また、団地へ頻繁に訪問することで、苦情や要望に対して、迅速に対応し、昨年度より入居者の満足度も向上したことも評価すべき点と考える。引き続き入居率のさらなる向上を図るとともに、適正な施設の維持管理に努めていただきたい。	総合評価
		S
(2) 指定管理者の自己評価	<p>業務の実施にあたり、仕様書や法令に定められた各種点検を確実に実施し、加えて管理センター職員が最低週1回住宅を訪問、目視による点検を行い、施設の適正な維持管理に努めました。建物の築年数に比例する形で入居者の高齢化も進んできていることから、最低週1回の訪問時に積極的に声掛けを実施する等、独自の活動も展開しました。</p> <p>毎年度の課題である、入居率の向上に関して、適宜住宅課様と協議を行い、今年度は以下のような取り組みを行い、来年度も継続する予定です。</p> <p>①市営住宅募集一覧配布に併せて募集広告を同封 ②近隣不動産仲介業者に入居斡旋を依頼 ③大手不動産情報広告サイトに情報を掲載 ④現地にのぼり旗を設置し、内覧が可能であることをアピール</p>	

	<p>⑤入居希望者の要望をヒアリングし、可能な限り反映</p> <p>⑥住宅エントランス部分の鉄部塗装を実施</p> <p>住宅での新規契約には至りませんでした。店舗での新規契約があったため、水準書に定められた基準を下回ることなく、全体的に稼働率を維持する結果となりました。総評すると、事業計画書提案事項及び水準書に定められた事項を棄損なく実施し、課題はあるものの適切に指定管理業務を遂行できたと評価しています。</p>
(3) アンケート結果の概要	<p>住宅及び店舗の全入居者を対象にアンケートを実施しました。提出率は昨年とほぼ同程度となり、苦情・相談及び修繕の依頼が昨年度比で若干低下しましたが、ご意見欄に個別のご相談が記載されておりましたので、全戸を対象に回答文を作成し、配布いたしました。既に修繕への対応は完了しており、ご相談に関してはそれらへの対応方法を記載し、少しでも安心感を与えることができたことと評価しています。来年度も引き続き、更なる満足度向上に向け運営してまいります。</p>

3 施設の利用状況

(1) 利用実績	入居者数			特記事項
	名称	今年度	前年度	
	住宅	21	24	
	店舗	13	12	
	合計	34	36	
(2) 事業の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の募集及び決定 ・建物及び敷地の維持管理 ・家賃及び共益費の計算、収納 			

4 収支

(1) 収入 (指定管理者の収入)	総額	12,659 千円
	市からの指定管理料 (委託料)	11,422 千円
	稼働率報奨金等	1,194 千円
	その他の収入	43 千円
(2) 支出 (指定管理者の支出)	総額	10,207 千円
	主な支出	
	人件費	3,490 千円
	消耗品費	52 千円
	修繕料	2,001 千円
	交通費	75 千円
	通信・宣伝費	236 千円
	施設管理委託費	2,776 千円
その他経費	1,577 千円	