

別紙 1

施設名称	松本市特定公共賃貸住宅 松本市中央西再開発住宅		松本市特定目的住宅	所管課 外線番号	建設部 住宅課 (0263-34-3246)				
所在地	松本市一円			設置年月	昭和41年他				
施設設置目的	・特定公共賃貸住宅は、中堅所得者に対して居住環境の良好な賃貸住宅の供給を図る。 ・特定目的住宅及び再開発住宅は、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し居住の安定を図る。								
施設概要・設備	・特定公共賃貸住宅 16棟 104戸 ・特定目的住宅 32棟 59戸 ・再開発住宅 1棟 18戸								
指定管理者名（選定方式）	長野県住宅供給公社（特命）								
指定期間	令和6年4月1日から令和11年3月31日（5か年）								
指定管理者の 主な業務	・入居者の公募、入居、退去及び明渡しの手続きに関する業務 ・入居者との連絡調整に関する業務 ・特定公共賃貸住宅等の施設及び設備の維持管理に関する業務 ・特定公共賃貸住宅等の家賃の徴収に関する業務等								
利用料金制の導入	なし 委託料方式								
施設の利用状況	利用区分等	利用目標		利用実績	対目標比（％）	対前年比（％）			
	特定公共賃貸住宅	104戸		88戸	84.62%	3.9%			
	特定目的住宅	59戸		43戸	72.88%	▲3.3%			
	再開発住宅	18戸		11戸	61.11%	0.0%			
	（特記事項） 利用実績は年度末の入居戸数								
事業収支 （単位：円）	指定管理者収支（令和7年度）				市の収支				
	収入 （歳入）	年度計画額		収支実績額		令和7年度決算		令和6年度決算	
		項目	金額	項目	金額	項目	金額	項目	金額
		指定管理料	6,690,000	指定管理料	6,804,000	使用料収入	55,406,830	使用料収入	51,046,330
		計	6,690,000	計	6,804,000	計	55,406,830	計	51,046,330
	支出 （歳出）	人件費	2,690,000	人件費	3,453,642	指定管理料	6,804,000	指定管理料	6,690,000
		管理経費	166,000	管理経費	286,319	管理修繕費	11,466,000	緊急修繕費	11,995,525
		委託料（保守点検費）	2,936,000	【内訳】 ・車両旅費、通信費等 委託料（保守点検費）	2,859,043	【内訳】 ・指定管理料と併せて支出 ・指定管理業務に伴う修繕費			
		一般管理費	289,000	【内訳】 ・EV・受水槽・消防設備等 一般管理費	206,383	工事請負費	4,661,500	工事請負費	2,201,385
		消費税	609,000	【内訳】 ・事務所経費（保守点検・保険料・公租公課等） 消費税	680,538	【内訳】 ・量水器の更新、EV改修等の松本市発注工事			
		計	6,690,000	計	7,485,925	計	22,931,500	計	20,886,910
		損益	0		-681,925		差引	32,475,330	差引
（特記事項）									

2 市（所管課）による評価

指定管理者の事業計画書(提案書)の内容に基づいて、その水準が達成されているかを市が点検・評価するものです。
評価の手段は、実績報告書（毎月）及び事業報告書（年度終了時）の点検並びに立入検査（随時）等によるものです。

評 価 の 基 準			
A	(1. 0)	高いレベルで実施されており、高く評価できる。	
B	(0. 7)	事業計画書（提案書）どおり適切に実施されており、問題は見られない。	
C	(0. 5)	事業計画書（提案書）どおり概ね実施されていたが、一部に不適切な部分が確認され、改善に向け対応中または対応済みである。	
D	(0. 0)	不適切な部分が確認されたので、改善を指示したが、未対応または改善の見込みがなく、指定管理者の取り消しを含め検討する必要がある。	

小計
68.4

大項目	中項目	評 価 項 目	配点	評価	評価の根拠
管理基準対応	市民の平等利用	1 合理的な理由なく利用者を制限や優遇するなど、市民の平等な利用を妨げていないか	2	B	入居者決定において条例等に基づいた平等な対応をしている。様々なクレームにも公平に対応している。
	職員の労働条件	2 労働関係法令等を遵守し、業務従事者の正当な労働条件を確保しているか	2	A	労働条件モニタリングにより確認。「みなし公務員」として長野県職員に準じた労働条件が確保されている。
	危機管理対策	3 災害時や緊急時等に適切な対応がとれる体制となっているか	2	B	休日・夜間等でも直営または委託業者との24時間365日の対応体制が確立されている。
		4 指定管理者の責に帰すべき事由による損害賠償等のリスクに対応しているか	2	B	施設賠償保険に加入し、損害賠償当支払リスクを最小限に抑える内容となっている。
	個人情報保護	5 個人情報等や業務上知り得た秘密の保護について、書類・電子データ等のセキュリティ対策を講じているか	2	B	長野県に準じた「個人情報保護規定」及び「個人情報保護取扱要領」により運用している。
	情報公開	6 情報公開や監査請求を理解し、適切な対応を行っているか	2	B	長野県情報公開条例の規定に準ずる「公社情報公開規定」を制定している。
管理能力	団体の概要	7 団体の経営状況は良好であり、経営の安定性を欠く点はないか	4	B	財務モニタリングにより経営状況に問題がないことが確認できた。
		8 当該施設管理運営をサポート・バックアップする体制はあるか	2	B	市内3か所を拠点とし、入居者及び住宅管理人をサポートできる体制が構築されている。
	管理運営	9 市が示す設置目的及び施設運営方針を理解し、仕様書に示した業務を適切に行っているか	5	A	本市での長年の受託実績及び他自治体も含めた公的住宅の管理実績を活かし、業務を適切に行っている。
		10 市や関係団体等と緊密に連携し、責任を持って事業に取り組んでいるか	3	B	問題を抱える入居者の支援会議に出席するなど市の福祉部門や他の関係機関（警察、消防、町会など）と連携をとっている。
	組織・体制	11 職員体制や配置人員は適切であるか	3	A	管理代行業務、県営住宅などの職員の兼務により管理戸数に対して十分な人員が配置されている。
		12 現場責任者、有資格者の配置、指揮系統や責任権限は適切であるか	2	B	責任者（所長）の配置、管理に必要な有資格者（1級建築士ほか）が複数名配置され、指揮系統も明確である。
	働き方改革の推進	13 働き方改革に積極的に取り組んでいるか	2	B	直行直帰や時差出勤等にも取り組んでいる。
	職員研修・人材育成	14 職員研修計画や業務指導に関し、適切に実施されているか	2	B	住宅管理員などは団地巡回や滞納整理で特に車両での移動が多いため交通安全研修が実施されている。
		15 会計処理の基準等に基づき、適正に事務処理が行われているか	3	A	本社の経理部門には有資格者（簿記）が配属されており、複数部署によるチェック体制となっている。
		16 業務の第三者委託の範囲、委託先は適切に実施されているか	2	B	特に専門性のある法定点検等（E.V・受水槽・消防）について一般競争入札により選定している。
		17 業務報告や事業報告を適切に作成し、期限までに報告されているか	3	B	日々の必要事項の報告（共有）、翌月10日までに月次・年度終了後には年次の報告書等を作成し、事業報告がされている。
施設の運営	業務内容	18 事故防止等の安全対策は明確で、職員の教育・訓練は実施されているか	4	B	団地巡回による日々の点検や通報による危険個所の改善がされている。監理員会議を毎月実施し、情報共有や研修が実施されている。
		19 管理区域、業務範囲についての的確に把握し、適切に管理運営を行っているか	4	B	本市及び他市における長年の受託実績により、業務範囲を熟知している。
		20 施設の設置目的を把握し、施設の効用を最大限に発揮する事業運営を行っているか	5	B	設置目的のことなる3種類の住宅を管理しているが、入居者が安心して生活するという共通の目的に向けた運営が行われている。
	地域との連携	21 年間の事業量が適切に実行されているか	3	B	入居者対応や建物管理等について協定内容に基づいた業務が適切に行われている。
		22 地域の住民や団体等との連携に積極的に取り組んでいるか	2	B	福祉部局や自治会住民との「つなぎ役」となり、地域コミュニティとの連携強化を支援している。
	利用促進	23 施設の利用率の向上に努めているか	4	B	特定公共賃貸住宅の入居数が増加した。
	利用者サービス向上	24 利用者の利便性や満足度を高めるため、具体的な方策を講じているか	5	B	団地からの要望（支障木の選定、不具合箇所の改修等）について可能な限り対応している。
	障がい者等への配慮	25 障がい者、子ども、高齢者等の利用に配慮した管理がなされているか	3	B	家賃の支払い相談等に対して減免制度の案内をすることにより、減免件数が増加している。
	苦情・要望等への対応	26 利用者アンケート等を適切に実施し、苦情や要望、意見等に適切に対応しているか	3	B	民間賃貸住宅に比べて苦情が多いが適切に是々非々な対応をしている。
	セルフモニタリング	27 セルフモニタリングが適切に行われているか	3	B	意見箱の設置。意見に対しての組織内検討委員会が設置されている。
経済性	経費削減・業務効率化	28 施設運営における環境負荷の低減に向けた具体的な目標を定め、認定取得等、その達成に向けた取組みが講じられているか	2	B	社用車を更新する際には省エネ性能の高い車種を選定したり、自家用車で外出の際には直行直帰に努めている。
		29 経費節減や業務効率化に取り組んでいるか	5	A	他の市営住宅、県営住宅等との一体的な管理により経費削減（職員の兼務、社用車・事務機器等の兼用）をしている。
	事業報告及び決算	30 支出総額は事業計画書の範囲内か、又事業計画とおり収入が確保できたか（又は、利用者を確保できたか）	4	B	人件費の増加はやむを得ない。使用料収入及び利用者は増加している。

3 利用者による評価

(協定書で指定管理者に実施を義務付けている利用者アンケートの内容)

利用者アンケート	実施時期	年間を通して実施
	調査対象	特定公共賃貸住宅等既入居者及び入居希望者
	調査方法	意見・要望箱の設置
調査結果	備え付けの受付箱へ投函はなかったが、メールや窓口対応により既入居者及び入居希望者から下記の要望があった。	
利用者からの意見 要望・苦情等	・入居者の高齢化が進み、草刈や低木の伐採等の管理ができないため、何か対策を検討してほしい。 ・空家の多い団地の入居者から共益費の負担が大きいため入居者を増やしてほしい。 ・自治会活動に関心のない入居者が多いため、指導をお願いしたい。	

4 指定管理者による自己評価

令和7年度の 自己評価	・市営住宅の募集情報を市報、公社ホームページに掲載する際に特定公共賃貸住宅の情報もあわせて掲載し周知に努めた。 ・申込等の問合せに対して親切丁寧な対応を心がけ、営業時間外でも来所者の都合に合わせて出来る限り対応を行った。 ・入居者からの修繕要望等は迅速に対応するとともに営業時間外、休日等の緊急修繕は警備会社と契約し対応を行った。 ・市営住宅の収入超過者に対して、特定公共賃貸住宅への申込を勧めた。 ・騒音、ペットの飼育等の様々な苦情に対し、関係者と解決に向け粘り強く対応した。
要望・苦情への 対応状況	・団地巡回を随時実施し、危険個所の早期発見と事故防止に務めた。 ・団地の維持管理のため入居者からの要望による樹木の選定、害虫駆除、ごみの片付け、空家の除草等は可能な限り職員が行った。 ・単身高齢者については、福祉部局や地元役員等と情報交換を行い、見守りや声かけに心がけた。特に「福祉サービスを受けていない者」に関しては、重点的に見守った。 ・市営住宅と一体の管理を行うことにより、団地を管理する事務所の経費等の削減、同一業務を行う職員の管理業務の効率化を図った。 ・監理員の現場への直行、直帰を認める等、効率的な車両の運用を行った。
今後の目標	・家賃収納業務は前年度分の収納率を上回るよう努める。 ・入居率の低い住宅の新規入居の促進を図る。

5 市(所管課)による総合評価

総合評価 (4段階評価) の基準		
A	(1. 0)	アンケート調査結果、セルフモニタリングの内容等を含め、総合的観点から高く評価できる。
B	(0. 7)	アンケート調査結果、セルフモニタリングの内容等も含め、総合的観点から標準を満たしていると評価できる。
C	(0. 5)	アンケート調査結果及びセルフモニタリングの内容等、標準を満たしているが、今後改善を必要とするところがある。
D	(0. 2)	改善すべき点が多く、標準に達しないと判断する。

【自主事業を実施している場合の評価】

【個別施設ごとのテーマに対する評価 ※設定がある場合】

【総合的な評価】
松本市及び他自治体での長年における公的住宅管理による指定管理者としての実績、個々の職員のノウハウ、指定管理料も含め他社では実現困難な水準にあると感じられます。
特に、中堅所得者向けである特定公共賃貸住宅は民間賃貸住宅と類似するため、今後も必要な管理に加えて、より魅力のある住宅管理を提供して入居者の増加に努めていただきたい。

配点	評価
10	B
点数	7

合計点数
75.4

判断の基準	
75点以上	「良好」
60点以上75点未満	「適正」
45点以上60点未満	「要改善」
45点未満	※「不可」

※「不可」の場合は、指定管理者の取消処分を含め、早急な改善対応の検討が必要

判断結果
良 好