

令和4年度 富山市指定管理者モニタリングレポート

【指定管理施設概要】

施設名称		富山市営住宅、富山市賃貸住宅及び賃貸店舗、富山市特定公共賃貸住宅、富山市地域特別賃貸住宅、富山市稲代住宅
指定管理期間		令和3年4月1日～令和8年3月31日
所在地		富山市公文名38-12 ほか
指定管理者	名称	株式会社ホクタテ
	代表者	代表取締役 上願 宏幸
	所在地	富山市中野新町一丁目2-10

項目1 指定管理者制度の導入効果に関する項目

運営状況及び利用実績

項目	計画	実績	(対計画比)	特記事項（指定管理者記載欄）	特記事項（富山市記載欄）	評価※
				※「対計画比」で±20%以上のズレがあった場合は記載必須	※指定管理者と異なる評価とする場合は記載必須	
開館日数	255日	255日	100.0%	事務所営業日は、土日祝日及び年末年始を除く平日及び毎月第3土曜日。このほか、夜間休日他対応75件、59日。		B
利用者数（延べ）	47団地	47団地	-		市営住宅の入居等の状況（令和4年4月1日現在） [管理戸数] 住戸4,726戸 店舗46店 [実質入居数] 住戸3,277戸 店舗20店	B

事業収支

項目	計画（千円）	実績（千円）	(対計画比)	特記事項（指定管理者記載欄）	特記事項（富山市記載欄）	評価※
使用料	-	-	-	緊急対応をした月岡団地ほか14団地の暴風災害の修繕料12,544千円を含む。		B
指定管理委託料	245,000	257,544	105.1%			
収入計（A）	245,000	257,544	105.1%			
人件費	64,050	78,572	122.7%	・「人件費」は修繕を一部内製化し、「管理費」を抑えた結果、増えている。（計画作成時は、「人件費」が確定していなかった。昨年度の実績からは大きく乖離していない。） ・実績額が増加となった主な要因 建築諸物価の高騰、暴風災害の修繕料、奥田団地からの住替え17世帯の移転住戸の整備費用、電気温水器26台の更新		A
管理費	180,950	190,620	105.3%			
支出計（B）	245,000	269,192	109.9%			
収支（A-B）	0	-11,648	-			

項目2 施設運営の適正性に関する項目

No.	項目	評価の基準	特記事項（指定管理者記載欄） ※A、C、Dを記入する場合は記載必須	特記事項（富山市記載欄） ※指定管理者と異なる評価とする場合は記載必須	評価※
1	責任者の配置	責任者を定めているか			B
2	開館時間・休館日	①開館時間は管理業務仕様書に沿っているか			B
3		②休館日は管理業務仕様書に沿っているか	仕様書の内容に加え、第三土曜日を営業日としている。	時間外対応用の緊急電話について、つながりにくい事案が数回あった。	B
4	使用承認	①使用申請書に不備はないか			B
5		②使用許可（行為許可申請を含む）は基本協定書等に沿って行われているか			B
6	使用料及び利用料	①条例に記載された使用料及び利用料は適正に徴収できているか			B
7		②徴収した金銭は金庫等で適切に保管されているか	ビルと事務所の機械警備、防犯カメラの設置。 金庫と施錠ロッカーでの二重ロックで保管。 金庫内の金額は、終業後毎日二重チェックを行っている。		A
8		③利用料金の承認申請及び許可について、条例に定めるとおり適正に行われているか			-
9	自主事業	①自主事業の実施に当たり、申請及び承認を行っているか	申請を実施し、承認を得て行っている。		B
10		②管理業務と自主事業の決算は、可能な範囲で区分されているか			B
11		③自主事業は独立採算となっているか			B
12	職員体制	①職員配置は仕様書の水準が確保されているか	仕様書には人数の明記はないものの、提案書以上の配置となっている。 管理事務所の施設維持係を1名多く配置。		A
13		②必要以上に業務が過大化していないか。特定職員に業務が集中していないか			B
14		③（必要な資格がある場合）資格取得者は管理業務仕様書等に基づき適正に配置されているか			B
15		④経理や接遇等の研修を定期的に行っているか			B
16		⑤利用者の安全確保に関する研修を定期的に行っているか			-
17		⑥天災等の非常時の対応について職員間に周知が図られているか	社内と市への緊急連絡網有。 災害時に備えたマニュアルを整備し、職員に周知している。		B

18		①関係条例・施行規則について、必要な時に確認できる体制となっているか			○
19		②富山市個人情報保護条例について、必要な時に確認できる体制となっているか			○
20	法令等の遵守	③関係法令・条例・規則等が遵守されているか			B
21		④関係法令等の改正があった際、速やかに対応できる体制が整っているか			B
22		⑤遵守すべき法令等について、回覧や掲示等によって漏れなく職員に伝わる体制となっているか			B
23		①個人情報の取扱いに関する留意事項は周知されているか			B
24	個人情報の取扱い	②個人情報が記載されている書類は、第三者の目に触れないような形で適切に保管されているか			B
25		③個人情報が記載されている書類を廃棄する際は、シュレッダーの活用等の漏洩防止対策が取られているか			B
26	業務の改善	利用者からの要望や苦情に対しては迅速かつ丁寧に対応し、今後の業務改善に繋げているか	緊急の場合は迅速に対応するとともに、町内会の要望や慎重な判断を要する案件は、市と相談しながら、なるべく早期に対応している。		B
27		①公平公正な運営を行い、特定の者に対して有利あるいは不利な取扱いをしていないか			B
28		②施設の維持管理業務を第三者へ委託していないか		一部の保守・管理等業務については外部委託しているが、主たる業務は行っている。また、外部委託している業務については、適正に管理し、不要な業務を廃止するなどの見直しも行っている。	A
29	その他	③ホームページは利用者にとってわかりやすいか、また、適正に更新されているか（特に金額表記やリンクは正しいか）	わかりやすいという評価を受けている。		B
30		④施設の清掃・機器点検・利用状況等について日報に記載し、また、自己評価を行っているか			-
31		⑤利用者アンケートを定期的実施しているか	今年度、収入申告時に対象団地へ実施（稲代、新曙町、サンコート大山、中滝、バナメソソ布瀬、朝菜町、上赤江、広田、高原町）		B
32		⑥バリアフリー対策等が行われ、誰でも安全に施設を利用できる体制が整っているか			B

項目3 施設管理の適正性に関する項目

No.	項目	評価の基準	特記事項（指定管理者記載欄） ※A、C、Dを記入する場合は記載必須	特記事項（富山市記載欄） ※指定管理者と異なる評価とする場合は記載必須	評価※
1	施設の維持管理	①清掃、警備等の定例的な業務（実施頻度が比較的高めのもの）は適切に実施されているか。 ※再委託業務がある場合は、その内容も記載。	[清掃] 上赤江、今泉、中教院、奥田のみ対象。再委託。 [機械警備] 今泉のみ対象。再委託。		B
2		②保守点検業務等（実施頻度が低めのもの）は適切に実施されているか。※再委託業務がある場合は、その内容も記載。	今泉のみ電気系統設備保守（年1回）再委託。		B
3		③点検によって判明した異常について、速やかに修繕・交換等の処置がとられているか	緊急のものは即対応。緊急性の低いものについては、実施の必要性や時期等を検討した上で対応。		B
4	施設及び設備の修繕	①施設及び設備等の補修・修繕については、市に事前報告の上、迅速に対応するとともに利用者の事故防止対策が取られているか	規模の大きなものや町内会からの要望などについては、市に相談の上対応。日常的な設備異常は、毎月初報告書で前月分の実績を報告している。		B
5		②過去に実施した補修・修繕について、その原因を分析し、事故予防等に反映しているか	排水管の詰まりなどの原因を分析し、入居者への注意喚起文(掲示)に反映させている。		B
6		③市が想定している修繕費と実際に発生している修繕費に大幅な乖離が生じていないか	奥田団地廃止に伴う住替えのための退去修繕（高額修繕多数）や電気温水器26台の更新など、仕様書等の水準を上回る対応を行った。		A
7		④1件当たり100万円を超える修繕について、市と事前協議を行っているか	令和4年3月26日の強風による多数の建物被害については、基本協定、年度協定の変更を伴う修繕を行ったが、事前に十分協議を行った。		B
8	備品の管理	①市から貸与している備品が区別されるとともに、丁寧に扱われているか			B
9		②市から貸与している備品に異動（滅失等も含む）があった場合、市に報告がされているか			B
10		③指定管理者が購入した備品と市から貸与している備品が備品台帳上、明確に区分され、実際の数量と一致しているか			B
11	施設の施錠	①施設の施錠は確実に行われているか			B
12		②施設の鍵の管理方法に問題はないか	鍵管理簿を作成して管理。		B
13	目的外使用	市が許可していない設備が設置されていないか	現時点では、該当なし。		B