

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6年4月1日から令和7年3月31日まで

2 総合評価結果

(1) 市の評価	<p>団地へ頻繁に訪問することで、コミュニケーションを図るとともに、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。入居率が低下しているため、積極的にあらゆる媒体によるPRを行い、入居率向上に取り組んでいる姿勢は、評価できる。今後も、入居率の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。</p>	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、仕様書及び法令に定められた各種点検を確実に実施する為にも管理センター職員が週1回以上、住宅を訪問のうえ目視による外観点検や施設の適正な維持管理に努めました。</p> <p>その他にも以前に比べて団地内の入居者の高齢化も高まってきていることもあり、訪問時にお会いした入居者の方には積極的にお声掛けをするなど、防犯や見守りの目的も含めた巡回を心掛け、異変にはすぐに気づけるよう取り組みました。また、一定の職員が巡回することで顔を覚えてもらい、日常的に入居者の方からも話し掛けていただくなど、良好な関係を築くことが出来ました。</p> <p>課題としては、年々下降気味である入居率の問題が挙げられ、昨年に続き募集広告の広域配布、不動産仲介業者へのあっせん</p>	

	<p>依頼、不動産情報広告サイトへの情報掲載及び現地へのぼり旗の設置、新聞への折り込みチラシでの宣伝など種々様々な入居率の向上に向けた取り組みを継続してきました。令和6年度におきましては、2件の新規入居と2件の退去という結果となり、前年度比では増減しておりませんが、店舗は稼働するものの住宅部分の空家が増加傾向にあることから、近隣企業の従業員や近隣大学の職員寮として展開できないか、需要を含め調査営業を行っていきたいと考えています。</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。提出率及び提出数は昨年度と同程度となっており、指定管理者に対する総合的な満足度は向上を維持しております。また、個別の意見につきましては、それぞれ個別に回答をし、対応しております。</p> <p>来年度も引き続き入居者へ満足いただける運営してまいる所存です。</p>

3 施設の利用状況

(1) 利用実績	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">名称</th> <th colspan="2">入居者数</th> <th rowspan="2">特記事項</th> </tr> <tr> <th>今年度</th> <th>前年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>21</td> <td>22</td> <td></td> </tr> <tr> <td>店舗</td> <td>13</td> <td>12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>34</td> <td>34</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			名称	入居者数		特記事項	今年度	前年度	住宅	21	22		店舗	13	12		合計	34	34	
	名称	入居者数			特記事項																
		今年度	前年度																		
	住宅	21	22																		
	店舗	13	12																		
合計	34	34																			
(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	12,371 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	910 千円
	その他の収入	39 千円
(2) 支出 (指定管理者の支出)	総額	10,586 千円
	主な支出	
	人件費	3,510 千円
	消耗品費	62 千円
	修繕料	2,001 千円
	交通費	55 千円
	通信・宣伝費	273 千円
	施設管理委託費	2,974 千円
その他経費	1,711 千円	