

新潟市営住宅及び共同施設の管理運営について

新潟市営住宅及び共同施設は新潟市が設置した施設で、指定管理者である「大成有楽・三愛ビル管理共同企業体」が管理運営を行っています。

指定管理者制度は、公の施設管理運営を市から委任を受けた指定管理者が民間活力を生かして主体的に行うことで、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的としています。

市では、施設の機能を生かした効果的・効率的な管理運営を図るため、毎年度、指定管理者の行う施設の管理運営が適切に行われ、良好なサービスが提供されているかを確認・評価し、必要に応じて改善を行うことでサービスの維持向上に努めるとともに、評価結果の施設への掲示及びホームページでの公表を行っています。

評価対象施設	新潟市営住宅及び共同施設
評価対象の指定管理者	大成有楽・三愛ビル管理共同企業体
評価対象の期間	令和7年4月1日～令和8年3月31日
現在の指定管理期間	令和8年4月1日～令和13年3月31日

※ 評価は、各項目について下記のA～Cの基準で実施しました。

評価基準	
A	要求水準(＝評価指標)を達成し、かつその達成度・内容が優れている。
B	要求水準(＝評価指標)が達成されている。
C	要求水準(＝評価指標)が達成されていない。

評価に関するお問い合わせ

新潟市建築部住環境政策課 公共住宅管理係 025-226-2817(直通)

(万代)指定管理者評価結果シート(出席者評価用)

1.入居申込みサービス

評価項目		評価	コメント
1 入居関係業務	3	B	各種募集に応じて申込受付から入居説明まで適切に行っていた。

2.入居者管理サービス

評価項目		評価	コメント
1 入居者管理業務	3	A	督促担当の職員を配置し、納付指導を積極的に行うことで滞納件数の減少に寄与したことを評価する。
2 使用料徴収業務	4		
3 相談等窓口業務	3		

3.施設管理サービス

評価項目		評価	コメント
1 住宅の巡回	3	B	修繕業務においては、施設の老朽化が進む中、緊急修繕を早期に対応し、夜間の住戸停電なども迅速に対応していた。また、保守点検業務を年次計画どおり実施するとともに施設の維持管理記録、報告が適切になされていた。
2 修繕業務	3		
3 保守点検業務	3		
4 管理記録	3		

4.歳入歳出

評価項目		評価	コメント
1 管理経費等の縮減	3	A	業務効率化を図ることで管理経費等の削減に努めていた。また、空き住戸の管理体制に係る業務効率の向上につながる提案を行ったことを評価する。
2 業務見直し	4		

5.その他

評価項目		評価	コメント
1 適正な人員配置	3	B	業務遂行のため職員の適正配置がされているとともに、定期的に研修を行う事で職員のスキルアップが図られている。また、緊急時にも迅速な対応ができていた。
2 個人情報保護	3		
3 緊急体制及び災害等への対応	4		
4 備品等の管理	3		
5 市営住宅管理人との連絡調整	3		
6 環境への配慮	3		

6.総合評価

物価高騰の状況下の中、業務効率化に取り組み経費削減に努めている。また、積極的な納付指導により滞納件数の減少に寄与した点を評価する。 施設管理においては、協定書・仕様書どおり実施できており、要求水準が達成されている。 保守点検についても法定点検を含め適切に実施され、設備の維持管理は良好であり、記録管理が整理されており、履行状況の確認が容易である点も評価できる。市営住宅入居者が安心・安全に施設を利用していただくためにも緊急修繕や保守点検業務が重要な業務となるので引き続き、適切な保守管理業務を継続されたい。 今後も、各種研修による職員のスキルアップや職員一体となった業務改善を図り、入居者サービス及び施設管理がより一層向上することを期待する。			
---	--	--	--