

指定管理者評価表

令和2年7月6日現在

公の施設の名称	芦屋市営住宅等		
所在地	芦屋市陽光町5番1号他(市内19団地)		
指定管理者の名称	日本管財株式会社		
指定期間	平成30年4月1日～令和5年3月31日		
施設概要	市営住宅, 改良住宅, 従前居住者用住宅		
業務概要	市営住宅等の維持管理業務 市営住宅の入退去に関する事業等		
収支の状況	事業計画上の金額	実績額	
H30年度収入	101,963,880 円	138,713,721 円	
H30年度支出	101,963,880 円	138,712,943 円	
H30年度収支	0 円	778 円	
R1年度収入	107,008,570 円	143,796,147 円	
R1年度支出	107,008,570 円	140,859,107 円	
R1年度収支	0 円	2,937,040 円	
所管課・記入者	都市建設部住宅課 平見 康則		
評価対象期間	平成31年4月1日～令和2年3月31日		

評価項目	説明	点数	得点率	評価
1 全般的事項	満点	20	96%	B
事業計画等	年次事業計画書は、適切に作成され提出されたか	19.25		
計算書類等	指定管理者の計算書類等は、適切に作成され提出されたか			
月次報告等	月次報告書は、適切に作成され提出されたか			
事業報告書	事業報告書は、適切に作成され提出されたか			
次年度準備	次年度の年次事業計画書は、適切に作成され提出されたか			
2 適正な施設の管理	満点	38	74%	B
施設保守・運営管理	施設の保守、管理が適正に実施されているか	28		
従業員管理	適正な労働環境が保持されているか			
危機管理	事故・緊急時の体制が十分に整備されているか			
個人情報管理	個人情報の管理が適正であるか			
研修計画	従業員研修が十分に実施されているか			
3 事業収支・指定管理者の財政基盤・内部統制	満点	26	88%	A
事業収支	事業収支は適切に算出され、計画に沿っているか	23		
財政基盤	財政基盤は安定的にサービスを提供できる状態にあるか			
内部統制	業務運営に関する内部統制は有効に機能しているか			
4 サービスの質の維持・向上	満点	18	82%	A
事業計画性、透明性	事業が計画的に、かつ透明性を確保して実施されているか	14.75		
サービス向上	サービス向上の取組がされているか			
住民・利用者の参画	住民または利用者とのパートナーシップを推進しているか			
加重平均後合計評価			81%	A

項目名	平成30年度		令和元年度	
	実績	目標	目標	実績
貸室利用件数	- 件	- 件	- 件	- 件
施設利用件数	- 件	- 件	- 件	- 件
自主事業開催数	- 回	- 回	- 回	- 回
自主事業参加者数	- 人	- 人	- 人	- 人
駐車場利用件数	- 件	- 件	- 件	- 件

利用満足度調査結果	H30年度	回答者数	総合的な満足度(とても満足・まあまあ満足の割合)	実施時期
		495 人	46.8 %	平成31年2月1日～ 平成31年2月15日
	R1年度	回答者数	総合的な満足度(とても満足・まあまあ満足の割合)	実施時期
		523 人	55.6 %	令和2年2月10日～ 令和2年3月19日

総合評価	評価の理由、次期指定に向けての課題等
B	事業計画や事業収支等に関する書類が適切に作成された。公営住宅管理等に関する業務の引継ぎにかかるマニュアルはあるものの、従業員の異動の際にはその対応を徹底すべき点も見受けられた。日常の維持管理については、修繕受付簿等で管理しているが、各戸の改修記録の管理等の改善が望まれる。施設の維持管理については、入居者からの要望に適切に対応しており、評価できる。

※ 評価は、得点率によりS～Dの5段階評価とする。

[1 全般的事項] A: 要求事項を完全に満たした(得点率100%) B: 要求事項を満たした(90%以上) C: 要求事項を満たさなかった(90%未満)

[2 適正な施設の管理] [3 事業収支・指定管理者の財政基盤・内部統制] [4 サービスの質の維持・向上]

S: 極めて優れた成果を上げた(得点率90%以上) A: 優れた成果を上げた(75%以上90%未満) B: 一定の成果を上げた(60%以上75%未満)

C: 期待された成果を上げられなかった(50%以上60%未満) D: 成果を上げていない(50%未満)

※ 目標値を大幅に上回る成果を上げたなど加点事由がある場合には、所管課の判断で加点したうえで総合評価を行う。

収支状況

令和2年7月6日現在

公の施設の名称	芦屋市営住宅等
---------	---------

令和元年度

(単位:円)

収 入			支 出		
項 目	事業計画	実 績	項 目	事業計画	実 績
指定管理料	107,008,570	143,796,147	人件費	35,852,280	42,876,970
			設備等維持管理費	42,585,210	39,584,340
			一般修繕費	15,696,000	12,756,045
			その他管理費等	2,398,000	2,376,000
			空家修繕費	0	30,170,400
			給湯器取替工事費	0	6,616,747
			事務費	10,477,080	6,478,605
計	107,008,570	143,796,147	計	107,008,570	140,859,107
			収 支	0	2,937,040

平成30年度

(単位:円)

収 入			支 出		
項 目	事業計画	実 績	項 目	事業計画	実 績
指定管理料	101,963,880	138,713,721	人件費	35,251,200	41,034,382
			設備等維持管理費	38,403,720	36,252,279
			一般修繕費	15,552,000	15,522,797
			その他管理費等	2,376,000	2,376,000
			空家修繕費	0	29,764,800
			給湯器取替工事費	0	6,985,121
			事務費	10,380,960	6,777,564
計	101,963,880	138,713,721	計	101,963,880	138,712,943
			収 支	0	778

アンケート結果

令和2年7月6日現在

公の施設の名称	芦屋市営住宅等
---------	---------

利用者アンケート結果

入居者サービスアンケート(住宅管理センター実施分)の集計結果(アンケート回収数: 577枚, 回収率: 37.1%)

(1)住宅別回答者数について

①市営住宅

住宅名	入居者数	回収数	回収率
南芦屋浜田地	366	107	29.2%
高浜町1番住宅	334	159	47.6%
大東町4番住宅	19	9	47.3%
大東町5番住宅	29	14	48.2%
大東町11番住宅	29	13	44.8%
大東町14番住宅	81	22	27.1%
大東町15番住宅	26	7	26.9%
大東町16番住宅	76	30	39.4%
大東町17番住宅	82	21	25.6%
宮塚町2番住宅	20	16	80.0%
楠町	40	16	40.0%
翠ヶ丘町5番	35	19	54.2%
翠ヶ丘町23番住宅	19	12	63.1%
(合計)13団地	1136	445	(平均)39.1%

②改良住宅

住宅名	入居者数	回収数	回収率
上宮川町	236	49	20.7%
若宮町	92	29	31.5%
(合計)2団地	328	78	23.7%

③従前居住者用住宅

住宅名	入居者数	回収数	回収率
精道町	16	15	93.7%
津知町	23	15	65.2%
清水町	20	15	75.0%
大原町住宅	29	9	31.0%
(合計)4団地	88	54	(平均)61.3%

	総入居者数	総回収数	回収率
合計	1552	577	37.1%

(2)性別について

性別	回答者数	比率
男性	173	30.3%
女性	397	69.6%
合計	570	100%

(3)年齢階層について

年齢	人数	構成比
30歳未満	0	0.0%
30歳代	3	0.5%
40歳代	27	5.0%
50歳代	38	7.1%
60歳代	67	12.6%
70歳以上	396	74.5%
合計	531	100.0%

(4)入居期間について

入居年数	回答数	構成比
30年以上	36	7%
20年～29年	149	27%
10年～19年	83	15%
10年未満	279	51%
合計	547	100%

(5)住宅管理センターの対応等について(「有効回答数」=「アンケートの回収数」-「未記入の数」)

①窓口での言葉遣い	②窓口での説明	③窓口での申請手続き	④電話対応	⑤電話説明	⑥修繕・補修対応						
とても良い	156	とてもわかりやすい	143	とても早い	125	とても早い	104	とてもわかりやすい	108	すぐに対応してくれた	268
良い	336	わかりやすい	341	早い	323	早い	294	わかりやすい	264	すぐの対応ではない	62
悪い	8	わかりにくい	21	遅い	19	遅い	16	わかりにくい	24	依頼したことがない	225
とても悪い	2	とてもわかりにくい	4	とても遅い	3	とても遅い	1	とてもわかりにくい	1	有効回答計	555
行ったことがない	44	行ったことがない	47	行ったことがない	74	したことがない	137	したことがない	140		
有効回答数	546	有効回答数	556	有効回答数	544	有効回答数	552	有効回答数	537		

⑦修繕・補修の仕上がり	⑧緊急コールセンター	⑨総合評価	⑩高齢者巡回(対象:65歳以上の単身入居世帯)						
とても良い	70	知っている	217	とても満足	192	知っている	231	継続して利用希望	212
良い	195	知らない	326	満足	199	知らない	125	利用したい	42
良くない	30	有効回答数	543	普通	215	有効回答計	356	特に必要なし	47
とても良くない	8			不満	12	認知度	64.6%	どちらとも云えない	49
依頼したことがない	223			とても不満	5			有効回答計	350
有効回答数	526			有効回答数	523			利用希望度	72.5%
				満足度	55.6%				

※(1)総回収数577と(2)(3)(4)の差は未回収によるもの。
 ※回収率・構成比・満足度・認知度は小数点2ケタ以下を切り捨てている。
 ※満足度=「とても満足+満足」÷「アンケート回収数」として算出している。
 ※認知度=「知っている」÷「アンケート回収数」
 ※利用希望度=「継続希望+利用したい」÷「アンケート回収数」
 ※入居者数は、令和2年1月末時点で集約している。
 ※回答数については、令和2年3月9日時点締切後の総数。