

指定管理者評価表

平成30年6月13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27団地)	
指定管理者の名称	日本管財株式会社	
指定期間	平成25年4月1日～平成30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	実績金額
H28年度収入	124,947,000 円	164,682,592 円
H28年度支出	124,947,000 円	161,308,102 円
H28年度収支	0 円	3,374,490 円
H29年度収入	124,947,000 円	160,802,058 円
H29年度支出	124,947,000 円	158,454,862 円
H29年度収支	0 円	2,347,196 円
所管課・記入者	都市建設部住宅課 西 嘉成	
評価対象期間	平成29年4月1日～平成30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	90% 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	18	90%		
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	74%		
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	77% 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	20	77%		
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	64% B
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	11.5		64%	
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					74%

項目名	平成28年度		平成29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	H28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)	
		528 人	72.7 %	
	H29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)	
		543 人	47.8 %	
			実施時期	
			平成29年1月30日～平成29年2月10日	
			実施時期	
			平成30年2月1日～平成30年2月16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に工夫の余地もあるため, 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

平成30年6月13日現在

公の施設の名称	芦屋市営住宅等
---------	---------

平成 2 9 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	124,947,000	160,802,058	人件費	36,192,000	41,031,382
			設備等維持管理費	41,669,300	42,600,556
			一般修繕費	28,073,000	27,825,930
			その他管理費等	1,575,000	1,923,264
			空家修繕費	0	25,272,000
			給湯器取替工事費	0	10,583,058
			事務費	17,437,700	9,218,672
計	124,947,000	160,802,058	計	124,947,000	158,454,862
			収 支	0	2,347,196

平成 2 8 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	124,947,000	164,682,592	人件費	36,192,000	40,813,023
			設備等維持管理費	41,669,300	43,118,956
			一般修繕費	28,073,000	28,232,148
			その他管理費等	1,575,000	2,146,176
			空家修繕費	0	23,946,298
			給湯器取替工事費	0	13,340,392
			事務費	17,437,700	9,711,109
計	124,947,000	164,682,592	計	124,947,000	161,308,102
			収 支	0	3,374,490

# アンケート結果

平成30年6月13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:543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
南芦屋浜団地	375	108	28.8%
大東町4番住宅	20	9	45.0%
大東町5番住宅	30	14	46.6%
大東町11番住宅	29	11	37.9%
大東町14番住宅	86	28	30.2%
大東町15番住宅	27	7	25.9%
大東町16番住宅	71	27	38.0%
大東町17番住宅	64	16	25.0%
宮塚町2番住宅	20	13	65.0%
楠町	40	19	47.5%
西蔵町住宅	68	38	55.8%
浜町	59	29	49.1%
南宮町	28	7	25.0%
塚ヶ丘町5番	33	18	54.5%
塚ヶ丘町22番住宅	12	3	25.0%
塚ヶ丘町23番住宅	20	17	85.0%
朝日ヶ丘町住宅	37	32	86.4%
(合計)17団地	1019	394	(平均)38.6%

②改良住宅

住宅名	入居者数	回収数	回収率
上宮川町	210	39	18.5%
若宮町	88	30	34.0%
(合計)2団地	298	69	(平均)23.1%

③従前居住者用住宅

住宅名	入居者数	回収数	回収率
精進町	16	13	81.2%
津知町	25	9	36.0%
清水町	20	13	65.0%
大原町住宅	29	9	31.0%
(合計)4団地	90	44	(平均)48.8%

④県公社住宅

住宅名	入居者数	回収数	回収率
朝日ヶ丘町公社住宅	53	36	67.9%
(合計)1団地	53	36	(平均)67.9%

(2)性別について

性別	回答者数	比率
男性	195	35.9%
女性	348	64.1%
合計	543	100%

(3)年齢階層について

年齢	人数	構成比
30歳未満	2	0.3%
30歳代	3	0.5%
40歳代	26	4.7%
50歳代	35	6.4%
60歳代	83	15.2%
70歳以上	394	72.5%
合計	543	100.0%

(4)入居期間について

入居年数	回答数	構成比
50年以上	22	4%
40年～49年	51	9%
30年～39年	33	6%
20年～29年	164	30%
10年～19年	132	24%
10年未満	141	26%
合計	543	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	138	とても早い	98	とても早い	98	とてもわかりやすい	86	すぐに対応してくれた	312
良い	315	わかりやすい	319	早い	272	わかりやすい	271	すぐの対応ではない	58
悪い	8	わかりにくい	17	遅い	13	わかりにくい	26	依頼したことがない	171
とても悪い	4	とてもわかりにくい	7	とても遅い	4	とてもわかりにくい	2	有効回答計	541
行ったことがない	74	行ったことがない	83	したことがない	154	したことがない	155		
有効回答数	539	有効回答数	540	有効回答数	541	有効回答数	541	有効回答数	540

⑨修繕・補修の仕上がり	⑩緊急コールセンター	⑪総合評価	⑫高齢者巡回(対象:65歳以上の単身入居世帯)						
とても良い	63	知っている	225	とても満足	66	知っている	257	継続して利用希望	227
良い	265	知らない	317	満足	194	知らない	122	利用したい	52
良くない	29	有効回答数	542	普通	252	有効回答計	379	特に必要なし	33
とても良くない	10	不満	25	不満	25	認知度	67.8%	どちらとも云えない	67
依頼したことがない	175	とても不満	6	有効回答計	379	有効回答計	379	利用希望度	73.6%
有効回答数	542	有効回答数	543	満足度	47.8%				

※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」)÷「有効回答数」  
 ※認知度=(「知っている」)÷「有効回答数」  
 ※利用希望度=(「継続希望+利用したい」)÷「有効回答数」  
 ※入居者数は、平成30年1月末時点で判断している。  
 ※アンケート回収数については、平成30年3月15日時点で判断している。