

指定管理者評価表

令和3年6月18日現在

公の施設の名称	芦屋市営住宅等(市内19団地)	
所在地	芦屋市陽光町5番1号他	
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, 改良住宅及び従前居住者用住宅	
業務概要	市営住宅等の維持管理業務 市営住宅等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
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
R2年度収入	108,280,700 円	158,050,061 円
R2年度支出	108,280,700 円	158,050,666 円
R2年度収支	0 円	-605 円
所管課・記入者	都市建設部建設総務課 三好 一示	
評価対象期間	令和2年4月1日～令和3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	22	75%	C
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	16.5		
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	84%	A
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	32		
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	87%	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	22.5		
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	26	62%	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	16		
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			79%	A

項目名	令和元年度		令和2年度	
	実績	目標	実績	目標
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	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)	
		523 人	55.6 %	
	R2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)	
		440 人	57.2 %	
		実施時期		
		令和2年2月10日～令和2年3月19日		
		実施時期		
		令和3年1月23日～令和3年3月9日		

総合評価	評価の理由, 次期指定に向けての課題等
A	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。事業計画・事業報告に関して, 改善すべき点は次年度の課題として改善が望まれる。

※ 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3年6月18日現在

公の施設の名称	芦屋市営住宅等(市内19団地)
---------	-----------------

令和 2 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	108,280,700	158,050,061	人件費	36,471,600	41,196,736
			設備等維持管理費	42,975,900	40,731,238
			一般修繕費	15,840,000	15,839,498
			その他管理費等	2,420,000	2,420,000
			空家修繕費	0	41,756,000
			給湯器取替工事費	0	8,013,061
			事務費	10,573,200	8,094,133
計	108,280,700	158,050,061	計	108,280,700	158,050,666
			収 支	0	-605

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

アンケート結果

令和3年6月18日現在

公の施設の名称

芦屋市営住宅等(市内19団地)

利用者アンケート結果

令和2年度 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: 552枚, 回収率: 35.8%)

(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
南戸屋浜団地	366	124	33.6%
高浜町1番住宅	340	147	43.2%
大東町4番住宅	17	3	17.6%
大東町5番住宅	27	9	33.3%
大東町11番住宅	28	16	57.1%
大東町14番住宅	77	24	31.1%
大東町15番住宅	25	9	36.0%
大東町16番住宅	73	23	31.5%
大東町17番住宅	61	15	24.5%
宮塚町2番住宅	19	15	78.9%
橋町	40	20	50.0%
羅ヶ丘町5番	33	12	36.3%
羅ヶ丘町23番住宅	20	14	70.0%
(合計)13団地	1128	431	38.2%

②改良住宅

住宅名	入居者数	回収数	回収率
上宮川町	237	52	21.9%
若宮町	90	27	30.0%
(合計)2団地	327	79	24.1%

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	14	10	71.4%
津知町	24	7	29.1%
清水町	20	12	60.0%
大原町住宅	28	13	46.4%
(合計)4団地	86	42	48.8%

	総入居者数	総回収数	回収率
合計	1541	552	35.8%

(2)性別について

性別	回答者数	比率
男性	86	19.5%
女性	353	80.4%
合計	439	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	0.6%
40歳代	26	5.4%
50歳代	38	7.9%
60歳代	61	12.7%
70歳以上	352	73.3%
合計	480	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	28	5.6%
20年～29年	117	23.7%
10年～19年	54	10.9%
10年未満	293	59.5%
合計	492	100%

(5)住宅管理センターの対応等について

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	147	とてもわかりやすい	132	とても早い	120	とても早い	87	とてもわかりやすい	88	すぐに対応してくれた	187
良い	275	わかりやすい	283	早い	272	早い	237	わかりやすい	224	すぐの対応ではない	48
悪い	10	わかりにくい	13	遅い	16	遅い	10	わかりにくい	21	依頼したことがない	192
とても悪い	1	とてもわかりにくい	2	とても遅い	3	とても遅い	5	とてもわかりにくい	4	有効回答計	437
行ったことがない	41	行ったことがない	46	行ったことがない	39	したことがない	114	したことがない	114		
有効回答数	474	有効回答数	476	有効回答数	470	有効回答数	453	有効回答数	451		

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	69	知っている	215	とても満足	82	知っている	199	継続して利用希望	184
良い	146	知らない	171	満足	170	知らない	95	利用したい	35
良くない	16	有効回答数	389	普通	177	有効回答計	294	特に必要なし	31
とても良くない	6			不満	7	認知度	67.6%	どちらも云えない	40
依頼したことがない	190			とても不満	4			有効回答計	290
有効回答数	427			有効回答数	140			利用希望度	75.5%
				満足度	57.2%				

※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」
 ※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3年1月末時点で集約している。
 ※回答数については、令和3年3月9日時点締切後の総数。