

### 指定管理者制度導入施設の第三者評価結果

開催日	平成27年8月17日	
公の施設の名称	芦屋市営住宅等	
指定管理者の名称	日本管財株式会社	
所管課名	都市建設部住宅課	
指定期間	平成25年4月1日～平成30年3月31日	
所在地	芦屋市陽光町5番 外 市内28団地	
施設概要	市営住宅, 改良住宅, 従前居住者用住宅	
業務概要	市営住宅等の管理業務	
収支の状況	事業計画上の金額	実績額
平成25年度収入	125,500,000 円	152,179,215 円
平成25年度支出	125,500,000 円	139,443,776 円
平成25年度収支	0 円	12,735,439 円
平成26年度収入	123,811,000 円	167,033,694 円
平成26年度支出	123,811,000 円	155,108,710 円
平成26年度収支	0 円	11,924,984 円
芦屋市指定管理者 選定・評価委員	氏名	所属・役職
	富田 智和	神戸そよかぜ法律事務所 弁護士
	津久井 進	芦屋西宮市民法律事務所 弁護士
	藤川 千代	藤川公認会計士事務所 公認会計士
	山城 勝	芦屋市 都市建設部参事
評価対象期間	平成25年4月1日～平成27年3月31日の2年間	

評価項目	説明	点数	得点率	評価	
①適正性		各40	160	66%	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	30	106		
従業員管理・研修計画	適正に従業員が配置され, 労働環境が保持されているか 従業員研修が十分に実施されているか	24			
危機管理	事故・緊急時の体制が十分に整備されているか	26			
個人情報管理	個人情報の管理が適正であるか	26			
②効率性		各40	120	55%	C
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	16	66		
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	28			
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	22			
③有効性		各40	120	68%	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 提案されていた自主事業等に計画通り, 取り組んでいるか	26	82		
サービス向上	サービス向上の取組みがされているか	30			
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	26			
<b>得点率</b>			<b>64%</b>	<b>B</b>	

利用状況等	項目名	平成26年度	平成25年度	平成24年度
		実績	実績	実績
利用状況等	入居中管理戸数	1,522 戸	1,612 戸	1,567 戸
	住宅使用料現年徴収率	99.38 %	98.55 %	98.58 %
	一般・緊急補修工事実施件数	581 件	488 件	618 件
	空家補修工事実施件数	47 件	38 件	35 件

総合評価	評価の理由
<b>B</b>	市営住宅等の管理は, 平成25年度から指定管理者制度を導入し, 管理業務仕様書に基づき, 概ね適正に管理されている。単身高齢者等への対応を丁寧に行い, 見守り対応など, 安心して暮らせる生活環境の形成に努力している。ただし, 指定管理業務の会計上の取扱いが不明瞭な部分も見受けられるので, 今後, 市は市営住宅等の設置者として, 指定管理業務の収支・管理状況の把握に努め, 指定管理者の行う業務内容にも十分に意を払われたい。

総合評価結果	得点割合	
S	優良	90%以上 目標・計画を大きく上回る。優れた管理運営が行われたもの
A	良好	75%以上 目標・計画を上回る。良好な管理運営が行われたもの
B	適正	60%以上 計画に沿ったものである。適正な管理運営が行われたもの
C	要努力	60%未満 目標・計画を下回る。一部に課題がある管理運営が行われたもの

講評及び次期指定に向けての課題等

指定管理者に対する意見	施設所管課に対する意見
<p><b>【住宅使用料等の徴収について】</b> 住宅使用料等の現年度の徴収率については、平成26年度は目標値である99%を超えており、評価できる。ただし、過年度分については、目標値の半分程度の徴収率であり、今後改善を図って徴収率向上への更なる取組に期待します。 徴収業務の体制としては、コンプライアンス上、複数名で対応することが望ましいと思われます。</p> <p><b>【事業収支について】</b> 市営住宅等の支出が不明瞭なため、今後は指定管理業務に係る実績に基づき、適正に集計・報告されるよう改善をされたい。市営住宅等の指定管理業務と特定優良賃貸住宅の委託業務との人件費をはじめ費用の切り分けを適正に行ってください。</p> <p><b>【再委託の許可手続の不備について】</b> 指定管理業務の一部を第三者に委託するに当たり、市に事前に承諾申請を行っていない。今後は、承諾申請を事前に行ってください。</p> <p><b>【地域との関わり】</b> 自治会や市その他関係機関との連絡を密にし、顔の見える関係性を構築し、協働で問題解決に取り組んでいただくことを期待します。</p>	<p><b>【住宅使用料等の徴収について】</b> 住宅使用料等で徴収困難となっている過年度分については、指定管理者では公権力の行使に該当する事務については行えないため、市が指定管理者と密に情報共有や連携を図り、累積滞納者に対応していただきたい。</p> <p><b>【事業収支について】</b> 指定管理業務に係る収支等について、監理が不十分であり、今後は、指定管理業務の収支について、実態を把握し、適正なコストを把握できるように、しっかりと監理してください。</p> <p><b>【指定管理料の積算について】</b> 管理戸数等によって維持管理費等に差異が出るものものと考えられる。現指定期間中にも大規模集約事業の実施等々があり、用途廃止、移転建替えなど変化に応じて、毎年度指定管理料の積算を行い、適正な金額を支払うよう努めてください。</p> <p><b>【再委託の承認手続の不備について】</b> 指定管理者が指定管理業務の一部を第三者に委託するに当たり、所管課は事前に書面等による承諾を行っていません。所管課は、基本協定に基づき、事前に書面等により承諾を行う必要があります。</p>