

指定管理者評価表

令和 5年 6月 16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	実績金額
R3年度収入	108,531,500円	154,922,510円
R3年度支出	108,531,500円	155,488,906円
R3年度収支	0円	-566,396円
R4年度収入	108,729,500円	155,569,678円
R4年度支出	108,729,500円	157,500,462円
R4年度収支	0円	-1,930,784円
所管課・記入者	都市政策部都市戦略室建築住宅課 尾高 尚純	
評価対象期間	令和4年4月1日～令和5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	18	86%	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	15.5		
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	80%	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	30.5		
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	18	97%	S
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	17.5		
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	20	70%	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	14		
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			82%	A

項目名	令和3年度		令和4年度	
	実績	目標	目標	実績
貸室利用件数	件	0件	0件	0件
施設利用件数	件	0件	0件	0件
自主事業開催数	回	0回	0回	0回
自主事業参加者数	人	0人	0人	0人
駐車場利用件数	件	0件	0件	0件

利用満足度調査結果	R3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
		460人	56.5%	令和4年2月4日～ 令和4年2月28日
R4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	
	497人	58.2%	令和5年2月3日～ 令和5年2月28日	

総合評価	評価の理由、次期指定に向けての課題等
A	施設の保守・維持管理及び事務管理について、受付・相談等に適切に対応しており、アンケート結果も良好で評価できる。一方、市への報告関係では迅速性・正確性に欠けることがあり改善の余地がある。また、ベテラン職員の退職や異動を見据えた知識・経験値の継承に不安があり、安定的なセンター運営が望まれる。

※ 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: 成果を上げられなかった(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 5年 6月 16日現在

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

令和 4 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	108,729,500	155,569,678	人件費	36,920,400	41,953,171
			設備等維持管理費	42,975,900	40,445,460
			一般修繕費	15,840,000	16,552,337
			その他管理費等	2,420,000	2,420,000
			空家修繕費	0	33,176,000
			給湯器取替工事費	0	13,664,178
			事務費	10,573,200	9,289,316
計	108,729,500	155,569,678	計	108,729,500	157,500,462
			収 支	0	-1,930,784

令和 3 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	108,531,500	154,922,510	人件費	36,722,400	41,694,115
			設備等維持管理費	42,975,900	40,882,050
			一般修繕費	15,840,000	15,816,398
			その他管理費等	2,420,000	2,420,000
			空家修繕費	0	38,896,000
			給湯器取替工事費	0	7,495,010
			事務費	10,573,200	8,285,333
計	108,531,500	154,922,510	計	108,531,500	155,488,906
			収 支	0	-566,396

# アンケート結果

令和 5年 6月 16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4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：497枚、回収率：32.6%）

(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
南芦屋団地	367	98	26.7%
高浜町1番住宅	336	145	43.1%
大東町4番住宅	18	8	44.4%
大東町5番住宅	29	11	37.9%
大東町1番住宅	25	13	52.0%
大東町14番住宅	74	13	17.5%
大東町15番住宅	21	8	38.0%
大東町16番住宅	74	18	24.3%
大東町17番住宅	61	15	24.5%
宮環町2番住宅	19	8	42.1%
楠町	37	20	54.0%
翠ヶ丘町5番	32	21	65.6%
翠ヶ丘町23番住宅	18	10	55.5%
(合計) 13団地	1111	388	34.9%

②改良住宅

住宅名	入居者数	回収数	回収率
上宮川町	235	44	18.7%
若宮町	88	22	25.0%
(合計) 2団地	323	66	20.4%

③従前居住者用住宅

住宅名	入居者数	回収数	回収率
精通町	16	11	68.7%
津知町	25	7	28.0%
清水町	20	10	50.0%
大原町住宅	25	15	60.0%
(合計) 4団地	86	43	50.0%

	総入居者数	総回収数	回収率
合 計	1520	497	32.6%

(2) 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	4	0.8%
40歳代	20	4.0%
50歳代	36	7.3%
60歳代	63	12.7%
70歳以上	370	75.0%
合計	493	100.0%

(3) 入居期間について

入居年数	回答数	構成比
30年以上	30	6.0%
20年～29年	115	23.1%
10年～19年	74	14.9%
10年未満	277	55.8%
合計	496	100.0%

(4) 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	148	とてもわかりやすい	128	とても早い	116	とても早い	94	とてもわかりやすい	98	すぐに対応してくれた	229
良い	297	わかりやすい	306	早い	291	早い	253	わかりやすい	252	すぐの対応ではない	42
悪い	10	わかりにくい	19	遅い	19	遅い	14	わかりにくい	17	依頼したことがない	206
とても悪い	6	とてもわかりにくい	4	とても遅い	5	とても遅い	5	とてもわかりにくい	7	有効回答計	477
行ったことがない	30	行ったことがない	38	行ったことがない	50	したことがない	97	したことがない	102		
有効回答数	491	有効回答数	495	有効回答数	481	有効回答数	463	有効回答数	476		

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	73	知っている	209	とても満足	91	知っている	246	継続してほしい	202
良い	154	知らない	210	満足	180	知らない	94	利用したい	34
良くない	23	有効回答数	419	普通	171	有効回答計	340	特に必要なし	39
とても良くない	5			不満	16	認知度	72.3%	どちらとも云えない	69
依頼したことがない	205			とても不満	8			有効回答計	344
有効回答数	460			有効回答数	466			利用希望度	68.6%
				満足度	58.1%				

※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)」 ÷ 「有効回収数」  
 ※認知度 = 「知っている」 ÷ 「有効回収数」  
 ※利用希望度 = 「(継続希望 + 利用したい)」 ÷ 「有効回収数」  
 ※入居者数は、令和5年1月末時点で集約している。  
 ※回答数については、令和5年2月28日時点締切り後の総数。