

令和4年度（通期） 指定管理施設管理運営状況報告書

施設担当課： 都市活力 部 都市整備 室 住宅政策 課

1. 基本情報

501

施設名	伊丹市営住宅等						
施設の設置目的	住宅に困窮する低額所得者に対して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を低廉な家賃で賃貸することで、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。						
伊丹市総合計画（第6次）における関連施策	政策大綱： 環境・都市基盤 施 策： 都市計画・住環境 実施施策： 公営住宅の適正管理						
指定管理者の名称	日本管財株式会社 (団体の住所又は所在地) 伊丹市昆陽1丁目1番地2						
選定方法（公募・非公募）及び指定期間	公募	平成 31 年 4 月 1 日 ~ 令和 6 年 3 月 31 日					
管理運営上の目標 (管理運営の指定管理者の具体的目標)	指標名	空家入居者募集の回数					(単位： 回)
	指標の意味	空家入居者募集を適正に行うことにより、住宅に困窮する低額所得者に対する入居機会を設ける。					
	今年度の目標値	3回		今年度の実績値	3回		

2. 利用状況

利用状況等の推移		H17※	H30	R元	R2	R3	R4 (上期)	R4 (通期)
	入居率		97.0%	87.8%	90.6%	89.0%	88.1%	87.4%

※H17年度は、指定管理者制度未導入。

3. 経費情報

<単位:千円>

		区分	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	3カ年平均	
指定管理者の収支	収入	使用料収入	0	0	0	0	
		事業収入	0	0	0	0	
		その他	0	0	0	0	
		指定管理委託料	133,686	133,686	137,371	134,914	
		①合計	133,686	133,686	137,371	134,914	
	支出	維持管理	光熱水費	215	271	274	253
			清掃等委託料	19,958	19,958	21,410	20,442
			土地建物賃料	1,916	1,906	2,265	2,029
			修繕料	64,737	64,737	66,560	65,345
		運営	人件費	35,603	35,603	35,603	35,603
			事業等経費	7,318	6,917	8,028	7,421
			その他	3,208	3,208	2,868	3,095
			指定管理納付金	0	0	0	0
			②合計	132,955	132,600	137,008	134,188
純収支 (①-②)			731	1,086	363	727	

		H29	H30	R元	R2	R3	R4
施設の管理運営に係る実質経費 (市の負担) ※ <単位:千円>	市の収入	497,674	488,036	478,896	481,623	473,447	462,859
	(内、使用料収入)	497,430	487,855	478,729	481,361	473,063	462,595
	市の支出	166,493	171,598	198,458	205,014	201,534	205,219
	(内、指定管理委託料)	104,185	104,232	128,425	133,686	133,686	137,371
	実質経費 (歳出-歳入)	▲ 331,181	▲ 316,438	▲ 280,438	▲ 276,609	▲ 271,913	▲ 257,640

※施設建設・大規模改修等に係る市債償還などの経費は、支出に含んでいません。

4. 業務評価

評価項目	(具体的内容)	評価結果				
		指定管理者自己評価		施設担当課評価		
		評価	特記事項	評価	担当課所見	
管理体制等に関する事項	維持管理業務の実施状況	館内の清掃を定期的実施し、常に清潔に保たれているか。	B	貴市との週1回の定例会議をもとに、各問題点について協議を行い、適切な業務遂行を心掛けました。施設管理者として常に清潔な状況維持に努めました。	B	保守点検、備品管理、修繕業務等は適切に実施されている。
		保守点検等は、協定書・仕様書に基づき適切に実施しているか。	B		B	
		備品等は、台帳を整備し適切に管理しているか。	B		B	
		修繕業務は、市と適宜協議しながら適切に実施しているか。	B		B	
		環境に配慮した施設運営に取り組んでいるか。	B		B	
	職員配置などの実施体制	館長等、必要な職員の配置をおこなっているか。	B	Webなどの職員研修を中心に研修計画どおり実施している。	B	自主的に職員研修を行っている他、市主催の人権研修にも参加し、能力向上に努めている。
		職員研修は、計画どおり実施しているか。	B		B	
		防火管理者等、管理にあたって必要な資格を持った職員を適正に配置しているか。	B		B	
	防犯・防災対策への取組状況	緊急時の連絡体制は整っているか。	B	緊急対応マニュアルの遵守、上下水道局の防火訓練に参加。	B	適切に実施されている。
		避難訓練を実施しているか。	B		B	
運営等に関する項目	サービス向上への取組状況等	サービス向上や利用者増へ向けた取り組みを行っているか。	B	巡回時において、管理人及び自治会長との協議・相談により苦情等の解消に努めた。また、センター内で情報共有し、迅速で丁寧な住人対応を心掛けている。	B	苦情・要望には速やかに連絡及び現場確認をする等適切に対応している。また入居者向けに「住まいる通信」を発行し、住まいに関する情報の提供に取り組んでいる。
		利用者の意見を施設運営に反映する仕組みを確立しているか。	B		B	
		苦情・トラブルに対し、適切・迅速に対応しているか。	B		B	
		特定利用者を優遇したり、理由もなく利用を制限している事例はないか。	B		B	
	事業等の実施状況	指定管理者として実施すべき事業は、計画どおり実施しているか。	B	事業計画に基づき、業務を遂行し、施設の安全向上を図った。	B	概ね事業計画通り実施されている。
		施設の設置目的を達成するための効果的な事業展開がなされているか。	B		B	
	個人情報保護・情報公開への取り組み	各種申請書類等は、適切に保管しているか。	B	職員全員が個人情報取扱従事者資格を取得し、個人情報の適切な管理に努めている。	B	職員全員で個人情報の取扱いについて知識を共有し、適切に管理している。
		利用者情報などの電子データの取扱は、適切に行っているか。	B		B	
		ホームページの作成や広報紙等を活用した情報提供を積極的に行っているか。	B		B	
	収支の状況	収支計画に基づき、適正に運営しているか。	B	収支計画通りの運営をしている。	B	収支計画に基づき適正に運営している。
経理処理は、適切に行っているか。		B	B			

「評価」欄の記号の意味

「A」＝協定書・仕様書等の水準を上回っている。

「C」＝協定書・仕様書等の水準を満たしておらず改善を要する。

「B」＝協定書・仕様書等の水準を満たしている。

「-」＝当該項目での評価対象外。

施設所管課総評	令和5年2、3月に実施した利用者満足度調査では、窓口対応において、「満足」および「やや満足」を合わせた満足度が100%という高い結果が得られた。事故等の緊急事案にも即座に対応し、被害状況の調査も迅速に行われた。今後も利用者目線に立った対応を継続し、適正な管理運営に努めていただきたい。
総合評価	B

「総合評価」欄の記号の意味

「AA」＝非常に良好である又は非常に成果があった。

「B」＝取組状況の水準が普通である。

「A」＝良好である又は成果があった。

「C」＝改善すべき点が見受けられ、改善を要する。

☆利用者満足度調査(アンケート)結果と対応【実施期間】令和5年2月1日～令和5年3月31日

実施の有無	主な回答	主な対応
有り	・市営住宅の管理センターの窓口での対応について ⇒満足93% やや満足7%	・今後も満足度の高い評価を維持できるよう、入居者に寄り添った窓口での対応等を心掛ける。
回答者数	・以前と比較してサービスは向上したと感じますか ⇒向上した 36%	・接遇態度の向上及び迅速な対応を心掛け、更なるサービスの向上を図る。
95	・サービスが向上した理由 ⇒職員の接遇がよくなった 62.5% ⇒以前より対応が早くなった 34.4%	・今後も迅速かつ丁寧な対応を心掛けていく。

5. 改善指摘事項等

市からの指摘事項	指摘事項に対してとられた措置
特になし	