

令和7年度（上期）  
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

050106

|                                |  |  |          |
|--------------------------------|--|--|----------|
| 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<br>施 策： 都市計画・住環境<br>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<br>(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   | 令和6年4月1日 ～ 令和11年3月31日                        |          |
| 管理運営上の目標<br>(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  | 上期の実績値 1 |

2. 利用状況

| 利用状況等の推移 |     | R2    | R3    | R4    | R5    | R6    | R7 (上期) |
|----------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
|          | 入居率 | 89.0% | 88.1% | 86.6% | 86.8% | 85.8% | 84.2%   |
|          |     |       |       |       |       |       |         |
|          |     |       |       |       |       |       |         |
|          |     |       |       |       |       |       |         |

3. 経費情報

|           | 区分      | 令和5年度 (2023) | 令和6年度 (2024) | 令和7年度 (2025) 計画 | 令和7年度 (2025) 実績(上期) |
|-----------|---------|--------------|--------------|-----------------|---------------------|
| 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 | 140,757      | 162,656      | 160,579         | 80,290              |
|           | ①合計     | 140,757      | 162,656      | 160,579         | 80,290              |
| 支出        | 維持管理    |              |              |                 |                     |
|           | 光熱水費    | 242          | 213          | 242             | 95                  |
|           | 清掃等委託料  | 19,958       | 26,004       | 27,456          | 13,728              |
|           | 土地建物賃料  | 2,203        | 2,416        | 2,270           | 1,213               |
|           | 修繕料     | 71,398       | 85,675       | 81,007          | 43,384              |
|           | 運営      |              |              |                 |                     |
|           | 人件費     | 35,603       | 37,069       | 38,207          | 19,104              |
|           | 事業等経費   | 7,917        | 8,487        | 8,189           | 3,993               |
|           | その他     | 2,879        | 2,879        | 3,208           | 1,260               |
|           | 指定管理納付金 | 0            | 0            | 0               | 0                   |
|           | ②合計     | 140,200      | 162,743      | 160,579         | 82,777              |
| 純収支 (①－②) |         | 557          | △ 87         | 0               | △ 2,487             |

| 施設の管理運営に係る実質経費（市の負担）※<br><単位:千円> |             | R2        | R3        | R4        | R5        | R6        | R7 (上期)   |
|----------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                  | 市の収入        | 481,623   | 473,447   | 462,859   | 463,622   | 470,350   | 230,564   |
|                                  | (内、使用料収入)   | 481,361   | 473,063   | 462,595   | 463,531   | 470,232   | 230,523   |
|                                  | 市の支出        | 205,014   | 201,534   | 205,219   | 208,469   | 229,688   | 113,806   |
|                                  | (内、指定管理委託料) | 133,686   | 133,686   | 137,371   | 140,757   | 162,656   | 80,290    |
| 実質経費（歳出－歳入）                      |             | ▲ 276,609 | ▲ 271,913 | ▲ 257,640 | ▲ 255,153 | ▲ 240,662 | ▲ 116,758 |

※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に実施し、常に清潔に保たれているか。           | B         | 定例会議にて業務全般について協議を行っており、築年数の経過した住宅設備修繕を提案し実施している。収納率向上の為、より具体的な実務対応について管理センター内でも協議し実施している。 | B       | 協定書・仕様書に基づき適切に業務を遂行している。修繕業務については、週1回の定例会議にて協議し、情報共有をおこなっている。管理センター内はこまめに節電等をおこない、環境配慮に努めている。 |
|             |                   | 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         | 他市の市営住宅を管轄している管理センターに職員を派遣、実務研修を実施し、職員のスキルアップを図っている。                                      | B       | 他市の管理センターにて実務研修を受講するなど、自主的な研修参加に取組み、個々のスキルアップを図っている。  |
|             |                   | 職員研修は、計画どおり実施しているか。                   | A         |   | A       |   |
|             |                   | 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         | 今期上期7件の緊急対応が発生、関係機関との通報連絡体制を確立して異変を早期に発見できた。  | B       | 緊急連絡網が整備され、適正に取り組んでいる。  |
|             |                   | 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。           | A         | 受付窓口及び電話による問い合わせに対して、問い合わせ内容をセンター職員全員が情報共有し、即日対応を行い入居者へのサービス向上を図っている。                     | A       | 苦情・要望には現場確認をおこない、速やかに対応している。放置ごみ等の指導も継続して積極的におこない、サービス向上に取り組んでいる。                             |
|             |                   | 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         | 入居者の安全・安心な生活確保を第1として事業展開を推進している。  | B       | 概ね計画どおり実施している。  |
|             |                   | 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         | 個人情報に係る資料を施錠ロッカーに格納するなど、適正に管理している。  | B       | ロッカーの施錠を徹底し、個人情報を適切に扱っている。ホームページで募集期間中の応募倍率を日々掲載するなど、情報提供に努めている。                              |
|             |                   | 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         | 予算執行については市と協議しつつ適切に運営している。  | 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。      「B」＝協定書・仕様書等の水準を満たしている。  
「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。      「－」＝当該項目での評価対象外。

|         |   |
|---------|---|
| 施設所管課総評 | 利用者満足度調査では、管理センターの対応について「満足」及び「やや満足」を合わせた満足度が90%という高い結果が得られた。滞納者への対応として、電話・文書での催告に加え、自宅訪問を行うなど、滞納解消に向けて積極的に取り組んでいる。 |
| 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。      「A」＝良好である又は成果があった。  
「B」＝取組状況の水準が普通である。      「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7年7月1日      ～      令和7年9月30日

| 実施の有無 | 主な回答   | 主な対応  |
|-------|--|---|
| 有     | ・市営住宅の管理センターの窓口での対応について<br>⇒満足79%    やや満足11%<br>・以前と比較してサービスは向上したと感じますか。<br>⇒向上した    29%<br>・サービスが向上した理由<br>⇒職員の接遇がよかった    44%<br>⇒以前より対応が早くなった    38% | (アンケートにご協力いただいた方のお問い合わせ内容)<br>・新入居時、共益費の説明をしていただきたい、そんな事は聞いていないと支払わない方がいる。<br>(問い合わせ内容に対して、管理センターの対応)<br>より共益費についての理解とご協力をいただく為に入居者様への説明を再度徹底し、管理センターで作成した共益費についてのお知らせ文を、新入居者・自治会・管理人へ配布を行った。 |
| 回答者数  |  |   |
| 70    |  |   |

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     |                |