

令和7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

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り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	令和6年4月1日～令和11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	今年度の実績値	3		

2. 利用状況

利用状況等の推移		R2	R3	R4	R5	R6	R7 (通期)
	入居率		0.890	0.881	0.866	0.868	0.858

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)	3カ年平均	
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	154,664	
	①合計	140,757	162,656	160,579	154,664	
支出	維持管理	光熱水費	242	213	189	215
		清掃等委託料	19,958	26,004	27,456	24,473
		土地建物賃料	2,203	2,416	2,426	2,348
		修繕料	71,398	85,675	81,007	79,360
	運営	人件費	35,603	37,069	38,207	36,960
		事業等経費	7,917	8,487	8,961	8,455
		その他	2,879	2,879	2,662	2,807
		指定管理納付金	0	0	0	0
②合計	140,200	162,743	160,908	154,617		
純収支 (①-②)		557	△ 87	△ 329	47	

		R2	R3	R4	R5	R6	R7
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	481,623	473,447	462,859	463,622	470,350	464,298
	(内、使用料収入)	481,361	473,063	462,595	463,531	470,232	464,187
	市の支出	205,014	201,534	205,219	208,469	229,688	227,611
	(内、指定管理委託料)	133,686	133,686	137,371	140,757	162,656	160,579
	実質経費 (歳出-歳入)	▲ 276,609	▲ 271,913	▲ 257,640	▲ 255,153	▲ 240,662	▲ 236,687

※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の実施し、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報告を行い、経年劣化した住宅設備の修繕を提案し実施している。 取納率向上の為、新規入居者に対して取納期限を明記したお知らせ文の配布、長期滞納者に対して在宅指示書を用いた訪問アプローチ、滞納者の対応状況の共有を毎週行い、滞納者対応をセンター全体で取り組んだ結果、前年比大幅な取納率の改善が実現できた。	B	毎週定例会を実施し、業務報告及び協議を行っているため、協定書・仕様書に基づいた適切な管理を確認、遂行ができている。また、センター内の清潔かつ整理された環境を保たれている。
		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			
		備品等は、台帳を整備し適切に管理しているか。	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			
		環境に配慮した施設運営に取り組んでいるか。	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	本社主催のWebにて定期研修、各階層別研修、住宅政策課と合同の人権啓発研修を実施している。	B	カスタマーハラスメント等の様々な研修をWEBで実施している以外に社会福祉協議会主催の異業種交流会に参加し、地域の様々な関係機関と意見交換を行うなどサービス向上に努めている。
職員研修は、計画どおり実施しているか。	B					
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					
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	消火・避難・通報訓練の他に家庭用消火スプレアの案内を同時に行い、住民各自の防災への意識を高める講義を行った。	B	連絡体制は整っており、適切に実施している。	
	避難訓練を実施しているか。	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	大居者の方に共益費についての理解とご協力をいただく為に、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共益費徴収に苦慮されている自治会・管理人と新入居者への配布を行った。 入居者の安心な生活確保の取り組みとして、来所された方を対象に火災保険説明会を3日間実施し、14名の古に火災	A	住宅内設備の操作方法明記した資料の掲示や保険の案内といった不安を解消する取組を実施するなど、入居者目線に立ったサービスの向上に努めている。
		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。	A			
		苦情・トラブルに対し、適切・迅速に対応しているか。	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			
	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	市営住宅敷地内に長年放置され続けていた放置自転車・バイク・不法投棄物の一斉撤去を実施した。	B	事業計画通りに実施されている
		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。	A			
	個人情報保護・情報公開への取組み	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	個人情報に関する資料については、施錠可能な保管場所に保管するなど、適切に管理されている。
		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			
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				
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				

「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	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92%という高い結果が得られた。満足度がより向上するよう、引き続き、入居者目線に立った運営に期待したい
総合評価 B	

「総合評価」欄の記号の意味

「A」=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】

2月2日

～

令和8年3月31日

実施の有無	主な回答	主な対応
有	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の管理センターの窓口での対応について ⇒満足・やや満足 92% 	<ul style="list-style-type: none"> 適時対応を継続した結果、昨年よりサービスが向上したと多くの入居者様に評価いただいたと考えております。より良いサービスの提供を実施するためにも、市と対応状況を密に今後の業務を進めて参りたいです。
回答者数	<ul style="list-style-type: none"> 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 48% 	
50	<ul style="list-style-type: none"> サービスが向上した理由 ⇒職員の接遇がよくなった 65% ⇒以前より対応が早くなった 32% 	

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	特になし