

令和6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		H17※	R2	R3	R4	R5	R6 (上期)	R6 (通期)
	入居率	97.0%	89.0%	88.1%	86.6%	86.8%	87.5%	85.8%

※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4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	3ヵ年 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	137, 371	140, 757	162, 656	146, 928	
		①合計	137, 371	140, 757	162, 656	146, 928	
	支出	維持管理	光熱水費	274	242	213	243
			清掃等委託料	21, 410	19, 958	26, 004	22, 457
			土地建物賃料	2, 265	2, 203	2, 416	2, 295
			修繕料	66, 560	71, 398	85, 675	74, 544
		運営	人件費	35, 603	35, 603	37, 069	36, 092
			事業等経費	8, 028	7, 917	8, 487	8, 144
			その他	2, 868	2, 879	2, 879	2, 875
			指定管理納付金	0	0	0	0
		②合計	137, 008	140, 200	162, 743	146, 650	
		純収支（①－②）		363	557	△ 87	278

施設の管理運営に係る実質経費 (市の負担) ※ <単位:千円>		R元	R2	R3	R4	R5	R6
	市の収入	478,896	481,623	473,447	462,859	463,622	470,350
	(内、使用料収入)	478,729	481,361	473,063	462,595	463,531	470,232
	市の支出	198,458	205,014	201,534	205,219	208,469	229,688
	(内、指定管理委託料)	128,425	133,686	133,686	137,371	140,757	162,656
	実質経費 (歳出一歳入)	▲ 280,438	▲ 276,609	▲ 271,913	▲ 257,640	▲ 255,153	▲ 240,662

※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	住民の要望・相談を受けより良い住環境作りの運営を心掛け、週1回実施している貴市との定例会議にて報告を行っている。建物の状況（修繕箇所等）については住宅巡回時に確認、居住者からの要望も取り纏めて、貴市に報告し適時対応している。	B	協定書・仕様書に基づき適切に業務を遂行している。修繕業務は適宜協議し、定例会議で報告を行っている。管理センター内は清潔に保たれ、エアコンの設定温度も適切であり、環境に配慮している。
		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	本店主催のwebにて下請け法・ハラスメント研修を実施、住宅政策課と合同の人権啓発研修も引き続き実施している。	B	職員は適正に配置され、自主的な研修も実施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	緊急連絡体制を整備、上下水道局庁舎合同消防訓練に参加	B	緊急連絡体制は整えられており、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。	B	現場巡回時や受付窓口及び電話等での苦情・課題点を全管理センター職員と共有し、入居者対応の公平化に努めている。	B	口座引落の登録を推進するため、市営住宅での出張窓口を設ける等サービス向上に努めている。苦情やトラブルには速やかに現場確認を行い、適切に対応している。
		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。	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一に事業展開を推進。	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	個人情報関係書類は施錠ロッカー内に保管。廃棄時は必ずシュレッダー処理を徹底している。	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。ホームページも工夫し、募集期間中は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	予算執行について市と協議して適正に運営している。	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。

「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97%という高い結果が得られた。ホームページの改善や出張窓口の設置を行うなどサービス向上に努めている。
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】令和7年1月15日～令和7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90% やや満足7%	・今後も管理センター全職員と情報共有し入居者目線の対応を心掛ける。
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 24%	・管理センター内で定期的に実施している接遇マナー研修を活かして入居者サービス向上を図る。
30	・サービスが向上した理由 ⇒職員の接遇がよくなった 57% ⇒以前より対応が早くなった 43%	・引き続き、丁寧で正確な対応を心掛ける。

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	