

平成31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5次）における関連施策	政策目標：環境が大切にされ暮らしやすさと調和したまち 施策目標：良質な都市空間の整備 主要施策：計画的なまちづくりの推進		
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	随時募集の開始 (単位： 2 回)	
	指標の意味	年3回の空家募集で応募なしの住宅について随時募集を設定することにより、住宅に困窮する低額所得者に対する入居機会の拡大を図る。	
	今年度の目標値	2回	今年度の実績値 2回

2. 利用状況

利用状況等の推移		H17※	H27	H28	H29	H30	H31 (上期)	H31 (通期)
	入居率	97.0%	94.5%	93.1%	89.5%	87.8%	87.5%	90.6%

※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	平成29年度 (2017)	平成30年度 (2018)	平成31年度 (2019)	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	104,185	104,232	128,425	112,281
		①合計	104,185	104,232	128,425	112,281
	支出	維持管理				
		光熱水費	573	572	610	585
		清掃等委託料	16,560	16,570	21,214	18,115
		土地建物賃料	1,299	1,353	1,363	1,338
		修繕料	44,986	45,033	58,665	49,561
		運営				
		人件費	30,262	30,262	35,280	31,935
		事業等経費	7,686	7,519	8,288	7,831
		その他	2,916	2,923	3,178	3,006
		指定管理納付金	0	0	0	0
		②合計	104,282	104,232	128,598	112,371
		純収支 (①-②)	△ 97	0	△ 173	△ 90

施設の管理運営に係る実質経費 (市の負担) ※ <単位:千円>		H26	H27	H28	H29	H30	H31
	市の収入	523,064	522,463	510,000	497,674	488,036	478,896
	(内、使用料収入)	522,857	522,272	509,582	497,430	487,855	478,729
	市の支出	166,748	162,590	168,925	166,493	171,598	198,458
	(内、指定管理委託料)	104,234	104,234	107,329	104,185	104,232	128,425
	実質経費 (歳出-歳入)	▲ 356,316	▲ 359,873	▲ 341,075	▲ 331,181	▲ 316,438	▲ 280,438

※施設建設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 to 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	B	館内を常に清潔に保つように心掛けており、備品の保管状況も問題ない。修繕業務については、週1回の定例会随時情報共有を行い、適切に実施している。
		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	け、毎週1回の貴市との定例会議にて報告及び市の指示に従い実施している。	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	月1回のセンター長会議での協議及び本店による定期研修、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	自主的な職員研修に加え、市主催の研修にも積極的に参加するなど能力向上にも努めている。
		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。	A	緊急連絡体制を整備、上下水道局庁舎合同訓練に参加。	B	地震・台風等の緊急時対応が24時間体制で整えられ、また被害状況調査等も迅速に対応している。	
	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	現場巡回時や受付窓口及び電話等での苦情・課題点を職員全員が共通理解しつつ、入居者へのサービス向上を図っている。	B	古傷・安全等への対応は概ね適切である。今後も引き続き市民目線で各業務に取り組むことで、更なる信頼を得られるよう努力いただきたい。
		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	
		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。	B	
	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。ホームページ開設。	B	個人情報に係る資料を施錠ロッカーに格納するなど、適正に管理されている。ホームページを通じた情報発信に努めている。
		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	本年1、2月に実施したアンケート（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。今後もこの結果に満足せず、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 2年 1月 20日 ～ 令和 2年 2月 28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%	・今後も満足いただける接遇を心掛ける。
	・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 39%	・接遇態度の向上に努め、迅速な修繕対応等を心掛け、サービス向上を図る。
回答者数	(自由記述) ・入居申し込みに対して条件等色々説明頂きました。良く判りました。 ・とても親切に教えていただけました。	・今後も丁寧な説明かつ迅速な対応を心掛けていく。
44		

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	