

令和6年度西宮市営住宅等指定管理者評価表

令和5年度実施分

(1) 公の施設

※県公社住宅除く

公の施設の名称	西宮市営住宅等
所在地	西宮市青木町11番23号 外
施設概要	西宮市営住宅（66団地・9,147戸）及びその共同施設（駐車場3,087区画ほか）
施設の設置目的	住宅に困窮している低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸し、又は転貸することにより、健康で文化的な生活を営むための住宅を提供する。

(2) 指定管理者

指定管理者	団体名	日本管財株式会社	指定期間	開始日	令和5年4月1日
	所在地	西宮市六湛寺町9番16号		終了日	令和10年3月31日
選定方法		公募	評価対象	指定期間5年のうち1年目	
業務内容		<ul style="list-style-type: none"> ・入居・退去に係る業務 ・一般管理に係る業務 ・駐車場管理に係る業務 ・家賃等収納に係る業務 ・施設の維持修繕に係る業務 ・建替・廃止統合による入居者移転に係る業務 			

(3) 指定管理料の推移

(単位：千円)

	令和5年度決算	令和6年度決算	令和7年度決算	令和8年度決算	令和9年度決算
指定管理料	1,064,364	—	—	—	—

(4) 業務実施に係る指標

指標	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
現年度家賃等収納率	99.81%	—	—	—	—
現年度駐車場使用料収納率	99.42%	—	—	—	—

(5) 入居者アンケートの結果

年度	回答数	満足度	判定	判定（とても満足・満足/回答数）
令和5年度	421	92.5%	A	
令和6年度	—	—		
令和7年度	—	—		
令和8年度	—	—		
令和9年度	—	—		
				A 90%以上
				B 70%以上90%未満
				C 50%以上70%未満
				D 50%未満

※満足度は、指定管理者の対応に関する項目のうち、「とても満足」又は「満足」の割合

(6) 指定管理業務に関する創意工夫事項（一項目1点又は2点加算する、最大10点）

<ul style="list-style-type: none"> ・市の課題の一つである管理人不在住宅への対応について、自主的かつ積極的に入居者等に対して共益費一括徴収制度の適用、または自主管理に戻す働きかけを行った。その結果、8住宅中7住宅については、この課題を解消した。 ・毎回の公募では応募倍率が100倍を超える住宅がある一方、応募割れとなる住宅も発生していることから、令和5年9月の一般公募案内書より過去の応募倍率を掲載したホームページのQRコードを掲載し、倍率実績も参考に申込住宅を選ぶよう呼び掛けた。 ・令和6年1月一般公募案内書から抽選結果を掲載するホームページのQRコードと、ホームページでの抽選結果公表予定日時を記載することで、抽選会後の抽選結果の問合せを大幅に減らすことができた。 ・簡易な修繕（配管のつまり、給水栓の漏水、建具の調整など）の場合はセンター職員が自ら行うようにするよう改善したことで、即時対応と修繕コストの低減が可能になった。

(7) 評価

※指定管理者の事業計画書の内容に基づいて、その水準が達成されているかを市が点検評価する。

※評価の手段は、月例報告書及び事業報告書（年度終了時）の点検並びに立入検査（随時）等による。

評価基準・評価項目	配点	得点	評価コメント
1. 指定管理業務の実施能力			指定管理の初年度であるが、入退去、家賃業務については大きなミスはなかった。 一般修繕業務等、施設の維持修繕に係る業務では仕様書通りの対応ができていないなどの不備が一部で確認された。
A 入居・退去・駐車場使用に係る業務	10	9.51	
B 家賃・駐車場使用料等収納に係る業務	10	9.74	
C 一般管理・駐車場管理に係る業務	20	18.25	
D 施設の維持修繕に係る業務	20	13.84	
E 建替事業等に関する業務	10	9.4	
F 指定管理者の事務処理等	5	4.85	
2. 提案事業の実施	1	0.85	特に問題なく実施された。
3. 管理運営の組織・体制	4	3.55	初年度ということもあり職員の入れ替わりが多かったが徐々に安定し始めている。
4. 職員の管理・育成	2	2	特に問題なく実施された。
5. 個人情報保護の体制	2	2	特に問題なく実施された。
6. 指定管理者の経営状況	1	1	財務諸表上問題なし。
7. 入居者の満足度（アンケート結果による。）	5	5	A評価（満足度92.5%）
8. 指定管理業務に関する創意工夫	10	8	懸案事項について積極的に取り組み、解消に向けて大きく前進した。
合計	100	87.99	

(8) 総合評価

総合評価	評価の理由、課題等
【良好】	管理人不在住宅の入居者等に対して共益費一括徴収制度の適用または自主管理に戻す働きかけを積極的に行い、8住宅中7住宅の課題を解消するなど長年の懸案事項の解決に大きく前進した。 その他指定管理業務について様々な提案を行っている。 住民アンケート結果についても満足度が92.5%と高い評価を得ている。 指定管理の日常業務については初年度ということもありモニタリング上一部評価が低い箇所もあったが次第に改善されている。 次年度は日常業務についても高評価となるよう留意しながら業務を行ってほしい。

判断の基準		
90点以上	【最良】	日常業務85点満点+アンケートA評価+創意工夫事項有
85点以上90点未満	【良好】	日常業務85点満点+アンケートA評価
70点以上85点未満	【標準】	日常業務85点満点
50点以上70点未満	【要改善】	日常業務85点満点×0.8（切り上げ）
50点未満	【不可】	日常業務85点満点×0.6（切り捨て）