

令和5年度西宮市営住宅等指定管理者評価表

令和4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・9,157戸）及びその共同施設（駐車場3,080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	株式会社 東急コミュニティー	指定期間	開始日	平成30年4月1日
	所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号		終了日	令和5年3月31日
選定方法		公募	評価対象	指定期間5年のうち5年目	
業務内容		<ul style="list-style-type: none"> 入居・退去・駐車場使用に係る業務 一般管理・駐車場管理に係る業務 その他市が指定する業務 <ul style="list-style-type: none"> 家賃・駐車場使用料等収納に係る業務 施設の維持修繕に係る業務 			

(3) 指定管理料の推移

(単位：千円)

	平成30年度決算	令和元年度決算	令和2年度決算	令和3年度決算	令和4年度決算
指定管理料	955,488	1,066,548	1,065,800	1,115,398	1,035,290

(4) 業務実施に係る指標

指標	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
現年度家賃等収納率	99.79%	99.82%	99.78%	99.80%	99.79%
現年度駐車場使用料収納率	99.50%	99.28%	99.52%	99.64%	99.37%

※最終年度の収納率については1月末時点で報告

(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）
平成30年度	422	89.8%	B	
令和元年度	501	88.1%	B	
令和2年度	425	91.8%	A	
令和3年度	407	91.3%	A	
令和4年度	411	90.9%	A	
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0.5点又は1点加算する、最大10点）

<ul style="list-style-type: none"> 共益費一括徴収住宅における支出根拠資料につき、住宅毎・月毎に分かりやすく整理し、管理した。 コロナウイルス感染防止策を積極的に行った。 敷地内不正駐車対策として、「時間外」についても業者を委託して定期的に見回りをおこなった。 管理人手当・公募停止住宅共益費補助金の支給業務補助にあたり、申請者に対し通帳コピーの提出・請求書への捺印押印を積極的に促し、振込エラーをなくした。 各住宅ごとの一番関係の深いハザード（土砂災害、津波、川の氾濫など）に特化した情報をまとめたものを、該当する住宅入居者に周知する活動（説明会またはペーパーの配布）を行った。（但し、今回は武庫川の氾濫に影響ある地域のみ、情報をペーパーで配布した。）

(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			業務の進め方について一部問題があったが改善され、概ね支障なく実施された。
A 入居・退去・駐車場使用に係る業務	15	13.83	
B 家賃・駐車場使用料等収納に係る業務	10	9.42	
C 一般管理・駐車場管理に係る業務	20	17.25	
D 施設の維持修繕に係る業務	20	19.01	
E 指定管理者の事務処理等	5	4.85	
2. 提案事業の実施	5	5	特に問題なく実施された。
3. 管理運営の組織・体制	4	4	繁忙期に増員するなど柔軟に対応していた。
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	1.8	個人情報の取り扱いについて改善措置を取った。
6. 指定管理者の経営状況	2	2	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判定（90.9%）
8. 指定管理業務に関する創意工夫	10	4	事務処理等について改善した。
合計	100	88.16	

(8) 総合評価

総合評価	評価の理由、課題等
【良好】	<ul style="list-style-type: none"> 入居者アンケートの結果がA評価となったことについて評価できる コロナ禍の中で入居者や、管理センター内の感染拡大を防ぐ取組について評価できる 業務繁多の時期に職員数を一時的に増やすなど工夫をしていることについて評価できる。

判断の基準	
90点以上	【最良】
85点以上90点未満	【良好】
70点以上85点未満	【標準】
50点以上70点未満	【要改善】
50点未満	【不可】

日常業務85点満点+アンケートA評価+創意工夫事項有
 日常業務85点満点+アンケートA評価
 日常業務85点満点
 日常業務85点満点×0.8（切り上げ）
 日常業務85点満点×0.6（切り捨て）