

令和5年度 指定管理者運営評価シート

所管課	住宅調整課
-----	-------

1. 公の施設

公の施設の名称	西宮市営住宅等
所在地	市内各所
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4丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー		終了日	令和 5 年 3 月 31 日
選定方法	公募		評価対象年	指定期間 5 年のうち 5 年目	

3. 指定管理者の業務履行状況

①施設の維持・管理関係	市で実施する計画修繕等を除き、住宅施設・設備の緊急修繕、経年劣化による改修工事、危険予防の為の改修工事等、また、屋外施設の整備、保守点検・維持管理業務等を実施した。
②施設の事業・運営関係	住宅管理業務・駐車場管理業務・住宅保全業務・その他市が指定する業務。 令和4年度の実績は以下のとおり。 ・年間苦情・相談受付件数は、520件。 ・年間入居承認数158戸 返還戸数 323戸。 ・年間駐車場使用承認数164区画、駐車場返還数145区画。
	労働実態調査の結果：特に問題なし
	調査結果後の指示事項：特になし
③指定管理者の提案による取組と今後の改善点など	当初及び指定期間中の提案： ・団地コミュニティ機能の維持・向上 ・地震等を想定した危機管理体制の構築 ・駐車場空き区画の有効活用
	取組結果： ・ふれあいサービスの実施 ・認知症サポーター講習、防犯講習、防災講習の実施
	今後の改善点：なし（指定期間最終年）

施設利用状況(量)を示す指標名	単位	R1年度(実績)	R2年度(実績)	R3年度(実績)	R4年度(実績)	R5年度(計画)
① 入居戸数	戸	7,623	7,431	7,253	7,083	—
② 駐車場使用区画数	区画	1,681	1,666	1,799	1,656	—
③						
④						
⑤						

4. 利用者アンケート等の結果

①利用者アンケート等の実施日・手法	指定管理者基本協定書及び指定管理者業務仕様書に基づき、令和4年11月に、入居世帯の1割を対象に入居者へのアンケートを実施した。
②利用者アンケート等の結果	アンケートの結果、96%近くの入居者が指定管理者について認知している。 また、実際に指定管理者に対して問い合わせや相談をした方については、対応が良い旨を表す回答がいずれのアンケート項目においても90%前後であり、対応について概ね満足していると判断できた。 一方で、「夜間・休日の時間外緊急電話を知っているか」という設問に対しては、無回答者を除くと66%の入居者が知らないと回答しており、前年度に引き続き低い認知度を示している。
③結果からの改善点など	広報や管理業務の中で、指定管理者の存在を周知するとともに、各住宅の管理運営委員会とも協力しながら、更に入居者対応の満足度を高められるよう指導していく。 また、時間外緊急電話など認知度の低いサービスについては広報に努め、認知度を上げていくように指導していく。

5. 指定管理者の安定性や継続性の評価

①評価結果	指定管理者である事業者の財務関係書類を公募時、選定委員（会計の専門家）が確認している。 また、毎年財務関係書類を確認するようしており、令和4年度決算における財務関係書類の確認においても安定性、継続性に問題はないと判断した。
②評価結果を受けての指示事項	特になし。

6. 指定管理料及びその内訳(指定管理者の収入)

(単位：千円)

区分	R1年度(決算)	R2年度(決算)	R3年度(決算)	R4年度(決算)	R5年度(年度協定額)
指定管理料	1,066,547	1,065,799	1,115,398	1,035,290	1,181,353
補足説明					

7. 使用料等の収納状況(市の収入)

(単位：千円)

区分	R1年度(決算)	R2年度(決算)	R3年度(決算)	R4年度(決算)	R5年度(予算)
使用料	2,214,852	2,175,139	2,133,838	2,077,760	2,037,452
合計	2,214,852	2,175,139	2,133,838	2,077,760	2,037,452
補足説明					

8. 市による指定管理者の評価

①モニタリングの結果と総合評価	現地調査によるモニタリングでは、個人情報取扱方法を含めた現場の管理体制や、文書・財産管理方法等の確認を行い、概ね適切に業務を遂行していると判断できた。 指定管理者アンケートの結果から、入居者が指定管理者の対応に概ね満足していると判断できた。
②指摘事項	特になし。