

令和8年度 施設管理運営事業評価票(令和7年度実施分)

1 評価対象施設

公の施設の名称		宝塚市営中ヶ谷住宅 他30住宅				
所在地		宝塚市野上4丁目外				
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6年4月1日
	所在地	兵庫県西宮市六湛寺町9番16号			終了日	令和11年3月31日
選定方法		公募		評価実施年		指定期間5年のうち2年目
施設設置目的		公営住宅法に基づき、良質な住宅を整備し、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で供給することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。				
主な実施事業		①入居者に係る業務(募集・入居・退去等事務) ②家賃等徴収に係る業務(徴収・滞納督促・収入超過者等事務) ③一般管理に係る事務(住宅、共同施設及び駐車場等の管理事務) ④維持、補修に係る事務(一般・緊急修繕、空家修繕及び計画修繕等) ⑤その他の業務(事業実施状況の監視検査の実施、情報公開等事務)				

2 利用状況(目標と実績)

成果指標		単位	令和4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度	
			目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績
a	入居率	%	93.0	90.2	93.0	90.5	93.0	88.0	93.0	88.8
b	現年度家賃収納率	%	98.8	99.4	99.2	99.1	99.4	99.1	99.5	98.9
c	現年度駐車場収納率	%	94.3	98.1	94.5	98.1	97.9	97.7	98.0	98.4
d										
e										

3 指定管理業務にかかる収支状況

(単位:千円)

区 分		令和4年度決算	令和5年度決算	令和6年度決算	令和7年度決算	
収入計		A	178,776	205,111	236,639	196,781
	指定管理料		178,251	204,542	235,835	195,882
	利用料収入	C	0	0	0	
	自主事業収入		188	510	804	899
	その他		337	59	0	
支出計		B	178,718	240,803	234,975	194,165
	指定事業費		178,588	240,541	234,570	193,731
	内、人件費	D	38,560	40,151	47,806	47,806
	内、再委託料	E	22,029	21,857	29,459	29,607
	自主事業費		130	262	405	434
事業収支		A-B	58	(35,692)	1,664	2,616
利用料金比率		C/A	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
人件費率		D/B	21.6 %	16.7 %	20.3 %	24.6 %
再委託費比率		E/B	12.3 %	9.1 %	12.5 %	15.2 %

・「支出」欄「指定事業費」は、代表的な内訳を取り上げているため合計額とはならない。

・着色セルは、自動計算としている。

・事業費は、前年度以前の決算を記載する。

補足説明	・令和6年度から指定管理者が株式会社東急コミュニティーから日本管財株式会社に変更した。 ・令和4～7年度は、火災復旧工事を指定管理者にて実施したため、指定管理料を増額している。(財源は建物総合損害共済のてん補による。) ・収支状況における再委託料は、保守点検業務等に係る費用を計上している。 ・自主事業収入は、行政財産使用許可(住宅駐車場空き区画の有効活用)による。
------	--

4 評価

注) 自己評価・・・指定管理者 所管評価・・・施設所管課

評価項目		評価基準	自己評価	所管評価
①サービスの履行の確認	人員体制	事業計画に即し、人員を過不足なく配置している。	A	A
		必要な資格、経験を有する人員が確保されている。	A	A
		事業計画に即し、計画的に研修等を実施している。	A	A
	外部委託	外部委託の内容は、事前に市の承認を受けており適切である。	A	A
		外部委託業者に対して協定書等を遵守させている。	A	A
	法令遵守等	法令、条例等に基づき、必要な点検、報告等を行っている。	A	A
	個人情報保護	個人情報保護に関する法令等を遵守している。	A	A
		個人情報の漏洩、滅失等の事故防止対策を講じている。	A	A
	情報公開	情報公開に関する法令等に準じた運用を行っている。	A	A
		協定書に従い、情報を適切に管理し、公表している。	A	A
	管理記録	業務日誌等を適切に整備、保管している。	A	A
		点検、修繕等の履歴が適切に記録、保管されている。	A	A
②サービスの質の評価	連絡調整	協定書等に従い、各種報告書を市に提出している。	B	B
		市、関係団体等との連絡調整を適切に行っている。	B	B
	緊急対応	事故、災害等の緊急時の連絡体制が整備されている。	A	A
		緊急時のマニュアルが整備され、定期的に訓練を行っている。	A	A
		緊急時又は危険予測時、直ちに措置を講じ、市に報告を行った。	A	A
	財務状況	団体の財務状況は、業務の継続が可能な状態である。	A	A
	《 総括 》 「業務の実施体制」に関する評価 【標準18項目／本施設 項目】		A	A
	施設管理	協定書に従い、開館日、閉館時間等を遵守している。	A	A
		事故防止及び安全確保のために必要な対策を講じている。	A	A
	利用者対応	利用許可、案内等を迅速かつ適切に行っている。	A	A
		利用者に対して設備、備品等を適切に提供している。	A	A
		言葉使い、態度、服装等接遇が適切である。	A	A
	事業運営	事業計画に即し、受託事業を実施している。	A	B
		施設の目的に添った自主事業を実施している。	B	B
		事業内容がサービス水準の向上に寄与している。	B	B
	維持管理	仕様書等に従い、清掃、警備、衛生管理を適切に行っている。	A	A
		仕様書等に従い、施設や設備の保守管理を行っている。	A	A
		備品台帳に基づき、備品を適切に管理している。	A	A
③安定性	環境配慮	協定書等に従い、適切に修繕を行っている。	A	A
		省エネルギー、省資源等環境への配慮がなされている。	B	B
		広報活動	B	B
	苦情等対応	事業の開催案内、ホームページの管理等を適切に行っている。	B	B
		要望、苦情等に対して迅速かつ適切に対応している。	A	A
		要望、苦情等を整理し、遅滞なく市に報告している。	A	A
	利用者アンケート等	利用者アンケート調査等を実施し、その結果が妥当である。	A	A
	利用状況	利用者数、稼働率等は、目標に対し妥当な水準である。	A	A
	《 総括 》 「業務の内容・水準」に関する評価 【標準18項目／本施設 項目】		A	A
	経理事務	専用の口座、帳簿等を備え適切に経理事務を行っている。	A	A
		収支予算書の範囲内で適正に予算を執行している。	A	A
		経費が縮減され、又は縮減に向けた努力を行っている。	A	A
	収支状況	収支予算書と比較して、収支状況は妥当である。	A	A
	《 総括 》 「経費の収支等」に関する評価 【標準4項目／本施設 項目】		A	A
指定管理者所見 (成果、課題、今後の改善点等)		令和7年度に於いては、年度当初は人員入替及び体制変更があったが安定するようになった。自主提案事業についての進捗遅れがあったものの、集会所イベントの開催実施、消防訓練の全住宅実施、駐車場の有効利用の実施が出来、一定の成果を得られた。		
施設所管課所見 (成果、課題、今後の改善点等)		令和6年度は指定管理者が変わり、人員配置や体制を安定化するのに時間を要したが、令和7年度においては、指定管理者所見のとおり、人員入替及び体制変更はあったものの安定するようになった。一方、家賃収納率等の目標の未達や自主事業の事業計画の一部に遅れが生じているほか、市への各種報告の提出が遅れることが時折あり、これらは引き続きの課題といえる。		
前年評価		B	総合評価 A	

※評価区分

評価基準:	S	=	協定書等の水準を大きく上回っており、優良である。
	A	=	協定書等の水準を満たしており、良好である。
	B	=	協定書等の水準を満たしているが、一部改善が望ましい。
	C	=	協定書等の水準を満たしておらず、改善が必要である。
《総括》:	S	=	評価基準が全てA以上であり、かつSが過半数である。
	A	=	評価基準のうちBが3割未満で、Cがない。
	B	=	S、A、C以外
	C	=	評価基準にCが1つでも含まれる。
総合評価:	S	=	自己評価、所管評価の《総括》にB・Cが含まれず、かつSが過半数である。
	A	=	自己評価、所管評価の《総括》にCが含まれず、Bが2つ以下である。
	B	=	S、A、C以外
	C	=	自己評価、所管評価の《総括》にCが2つ以上含まれる。