

指定管理評価表(富松住宅)

平成31年3月31日現在

施設概要	尼崎市立富松住宅(尼崎市富松町3丁目31、32番地) 施設設置目的: 尼崎市民共済生活共同組合から承継された富松住宅を公の施設として管理運営 事業内容: 賃貸住宅事業 管理事務所の開設日・時間等 (1) 富松住宅管理事務所(本店事務所) <所在地> 尼崎市西長洲町2丁目3番11号 大道ビル2階 <開設日・時間> 月曜日～金曜日 8:00～17:00 (2) 富松住宅集会所内事務所(現地事務所) <所在地> 尼崎市富松町3丁目31番地 富松住宅集会所内事務室 <開設日・時間> 土曜日 8:00～17:00			
指定管理者の名称	富松ナビ・みらい(株式会社大道プロミネンス、株式会社地域環境計画研究所、株式会社ゼフィア、合資会社マツシティの4社グループ)			
指定期間	平成28年4月1日～平成31年3月31日			
業務概要	尼崎市立富松住宅の維持管理業務			
利用状況等	項目名	平成30年度	平成29年度	平成28年度
	調定額	22,467,791 円	27,329,281 円	30,489,840 円
	収納額	22,467,791 円	27,329,281 円	30,489,840 円
	収納率	100.00%	100.00%	100.00%
所管課・所管課長名	都市整備局住宅政策部住宅・住まいづくり支援課・井上 潤一			
評価対象期間	平成30年4月1日～平成31年3月31日			

評価項目	説明	評価	評価コメント
1 サービスの質の維持・向上		B	・滞納確認後、滞納者に対して電話や自宅訪問を実施し、早期の収納に取り組んでいる。住民の苦情・要望等に迅速に対応している。 ・毎月「チャノマ」等を開催し、近隣賃貸物件や県営・市営住宅の情報提供など住民のコミュニティ支援や移転相談・支援を行っている。 ・自治会等との協定に基づき、住宅共用部分に係る管理を適切に行っている。
家賃・駐車場使用料等の収納、滞納整理	正確な業務処理を行っているか		
移転相談・支援	迅速、的確な対応がされているか		
住民の要望、苦情対応	迅速、的確な対応がされているか		
自治会活動	自治会活動に関与しているか		
事業計画性、透明性	事業が計画的に、かつ透明性を確保して実施されているか		
2 適正な施設の管理		B	・保守点検は定期的を実施している。 ・管理日報・管理報告書を作成し、市に報告している。 ・地震、火災、事件・事故ごとにマニュアルを作成している。 ・現地管理員の対応も良好である。 ・個人情報を実施できる専用キャビネットに保管している。
施設保守・管理	施設の保守、管理が適切に実施されているか		
緊急修繕	迅速、的確な対応がされているか		
職員体制	合理的な配置か、責任体制が整った配置か		
危機管理	事故・緊急時の体制が十分に整備されているか		
個人情報管理	個人情報の管理が適正であるか		
職員研修	職員研修が十分に実施されているか		
3 収支・経費節減		B	・緊急修繕について、複数社からの見積もりをとり、工事内容も、その都度確認している。
経費節減の取組	経費節減の取組みがされているか		
4 指定管理者の経営状況等		B	・適正な会計処理が行われている。
会計状況	適正な会計手続きがなされているか(監査報告書等による)		
経営状況	経営状況は良好か(貸借対照表、損益計算書等による)		
5 その他		C	・書類は、専用キャビネットに整理し、施錠して管理している。
文書等の管理	文書類、帳簿、備品、資料等が適切に管理されているか		
評価の実施	内部評価を実施しているか		

指定管理者選定に係る事業計画書の主な取組内容	左記に関する取組状況とその取組に対する評価
1 家賃等の収納に関する事 2 富松住宅の維持管理に関する事 3 その他市が指定する業務 住替え相談及び支援、各種申請の受付の対応、 駐車場管理、入居者移転後の空き室及び空き空間の適切な保守・保安管理等 4 富松住宅自治会との協定により行う業務 5 指定管理者が行う自主事業	・家賃等の収納に関しては、納付状況に注意し滞納があれば早期に対応しており、長期間の滞納者は出ていない。 ・富松住宅の維持管理に係る工事の際には、複数社から見積もりを取り、適切に行われている。 ・住民の要望等にも迅速に対応している。また、定期的「チャノマ」を実施しており、民間住宅の物件見学ツアーや県営・市営住宅等の情報提供などコミュニティ支援や移転相談・支援に取り組んでいる。 ・自治会等との協定に基づき、住宅共用部分に係る管理業務を適切に行っている。

総合評価	総合評価の理由、今後の課題等
B	・家賃等の収納に関しては、納付状況に注意し滞納があれば早期に対応しており、長期間の滞納者は出ていない。 ・富松住宅の管理を適切に行い、コミュニティ支援や移転相談・支援に取り組んでいる。 ・入居者へのアンケートにおいても、指定管理者の対応について、概ね良好な結果となっている。 ・「チャノマ」の参加者が固定化しており、意向調査を行うなど、より効果的な移転相談・支援について検討が必要である。

※ 評価は、A～Eの5段階評価とする。
 ※ 確認調査の結果をチェックリスト等に記入する。更に1～5の大項目ごとに評価を行った後、総合評価を行うこと。
 ※ A: 非常に良好である又は非常に成果があった。 B: やや良好である又はやや成果があった。 C: 取組状況の水準が普通である。
 D: やや改善の余地があった。 E: 多くの改善すべき点が見受けられる。