

指定管理評価表(尼崎市立稲葉荘団地)

令和2年3月31日現在

施設概要	尼崎市立尼崎稲葉荘団地 施設設置目的: 兵庫県住宅供給公社から移管された稲葉荘団地を公の施設として管理運営 事業内容: 賃貸住宅事業 管理事務所の開館日・時間等 尼崎市営住宅南部管理センター 〈所在地〉尼崎市七松町1丁目2-1 フェスタ立花北館401-D号 〈開館日〉平日8:45～19:00 〈管理戸数等〉60団地145棟6,361戸(稲葉荘団地 1棟40戸)			
指定管理者の名称	日本管財株式会社			
指定期間	平成29年6月1日～令和3年3月31日			
業務概要	尼崎市立尼崎稲葉荘団地の維持管理業務			
収納状況等	項目名	令和元年度	平成30年度	平成29年度
	調定額	21,798,849 円	20,893,866 円	22,093,533 円
	収納額	21,798,849 円	20,834,866 円	22,093,533 円
	収納率	100.00%	99.72%	100.00%
所管課・所管課長名	都市整備局住宅部住宅管理担当・長江 和仁			
評価対象期間	平成31年4月1日～令和2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	・収納率の維持に向けて、状況に注視し、早期の対応に努めている。 ・住民の要望等について、迅速に対応し、自治会活動の支援も行っている。 ・事業計画に基づき計画的に事業実施している。
家賃等収納・滞納整理	適切な業務処理がされているか		
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	・平成30年度大阪北部地震以降、緊急時対応マニュアルの見直しが行われている。 ・個人情報管理については、「個人情報取り扱いマニュアル」を作成しており、年に1回、内部研修を行っている。 ・入居者の個人情報については、施錠できるキャビネットにて保管している。 ・職員研修については、十分に実施されている。
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、空家修繕	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	・緊急修繕については、相見積りを行っている。 ・軽微な補修に関しては業者に委託せず、センター職員で対応するケースもある。
収支状況	収支の状況が適正かつ良好であるか		
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	・外部監査員による会計監査を行っており、経営状況においても適正な状態である。
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		B	・書類は整理されており、職場巡視を定期的に行っている。 ・毎月、本社職員の訪問を受け、定期的な業務状況の確認を受けている。
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 入居者の公募に関すること 2 家賃等の収納に関すること 3 市営住宅等の維持管理に関すること 4 その他市が指定する業務 入退去の手続き、各種申請の受付、居住指導 住宅自治会及び管理人への対応、駐車場管理等	・住宅家賃等の収納事務に関しては、早期の対応が重要と認識し、訪問活動等を行い、収納率の維持に努めている。 ・市営住宅の維持管理については、適切に行われている。 ・住民の要望等にも迅速に対応し、自治会活動の支援も行っている。

総合評価	総合評価の理由、今後の課題等
B	・管理戸数40戸の管理を適切に行い、住民サービスの向上に取り組んでいる。 ・住宅家賃等の収納について、迅速な対応を行っている。 ・施設の保守管理については、適切に実施されている。 ・災害・緊急時を想定した訓練を行っている。また、緊急対応基本マニュアルについては、大阪北部地震や大型台風時の対応実績を踏まえ、尼崎市専用マニュアルとして見直しが行われた。

- ※ 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。