

令和8年度 指定管理者制度モニタリング評価表（令和7年度末時点）

1 施設概要

(1) 基本的事項

施設名	尼崎市営住宅等(山手・鈴屋川以北の区域及び戸内川1丁目から丁目の地域にある営住宅等)			施設所管課	都市整備局 住宅管理担当		
施設住所	尼崎市食満5-5-1他			竣工	S46～R3		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること						
主な事業内容	尼崎市営住宅の管理等						
指定管理者名	株式会社東急コミュニティー			指定期間	自	R3.4.1	至 R8.3.31

(2) 施設の政策的な特性に係る事項

施設分類	B(指定管理者の役割が、施設維持管理等に係るものが主である施設)						
指定管理者に主として期待される事項	☒ 専門的なノウハウを生かした市の施策目的に資する事業実施 ☒ 効率的な施設維持管理運営 ☐ 団体等の担い手としての成長 ☐ その他（ ）						

3 市と指定管理者が年度当初に共有した目標及び達成状況等の評価

施設目標の達成に向けた取組（指定事業の効果的な実施、自主的な取組の実施）

今年度の取組方針や目標（前年度末又は指定初年度当初に協議し決定）

指定事業を滞りなく行うとともに、「尼崎市営住宅の管理に関するアンケート」で良い・普通と感じる住民の割合について、前指定期間5年間の平均値である94.9%とする。住宅家賃収納率を向上させ、市営住宅の整備及び管理に必要な財源を確保する。なお、目標については、原則、年度協定で規定している最低収納率の数値とする。

実施結果

令和7年度の「尼崎市営住宅の管理に関するアンケート」で良い・普通と感じる住民の割合が全体の93.9%となり、目標の92.7%を超える数値を達成しており、入居者対応に関しても迅速かつ丁寧に対応出来ている。（指標①）住宅家賃収納率についても98.05%と目標値97.93%を上回っており、市と連携を図りながら収納率向上につなげている。（指標②）

有効性

（参考）有効性に関する指標の設定及びその状況

指標①：「尼崎市営住宅の管理に関するアンケート」で良い・普通と感じる住民の割合（単位：％）

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
目標	-	-	-	-	-	91.8%	92.7%	92.7%	92.7%	92.7%	94.9%
実績	-	-	-	-	-	92.7%	94.8%	95.8%	97.3%	93.9%	-
達成度	-	-	-	-	-	101.0%	102.3%	103.3%	105.0%	101.3%	-
評価	-	-	-	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	-

指標②：住宅家賃収納率（単位：％）

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
目標	-	-	-	-	-	98.1%	98.1%	97.40%	97.88%	97.93%	99.04%
実績	-	-	-	-	-	98.1%	98.9%	98.79%	97.92%	98.05%	-
達成度	-	-	-	-	-	100.0%	100.8%	101.4%	100.0%	100.1%	-
評価	-	-	-	-	-	○	○	◎	○	○	-

◎目標を大きく上回った/上限値に近い実績で推移している、○目標を（概ね）達成した、△目標未達（事情あり）、×目標未達（事情なし）

①決められた指定管理料内で、市民サービスが維持・向上されているか

今年度の取組方針や目標（前年度末又は指定初年度当初に協議し決定）

適正な人員配置を行い、入居者からの要望・苦情対応等のサービスを維持・向上させるとともに、地域コミュニティの活性化のため、自治会の設立・存続に向けて、取組を進める。

実施結果及び評価

若年世帯等の定住・転入促進に向けたDIY可能住宅の提供や、リノベーション住宅の提供等、設備改修の提案・実施や各手続きのサポートに積極的に取り組み、子育て世帯の入居支援につながっている。建替事業にかかる移転事務のほか、当該事業に付随する建替対象住宅の自治会への支援については、自治会及び入居者からの要望・苦情が多いなか、粘り強く対応し、自治会の存続に向け、REHUL事業にも協力し、地域コミュニティ活性化に資する取組を進めた。

市民サービスが、◎大幅に向上した、○維持・向上した、△低下した（特別な事情あり）、×低下した（事情なし）

②効率的と環境に配慮した施設管理とを両立できているか

今年度の取組方針や目標（前年度末又は指定初年度当初に協議し決定）

修繕時や維持管理等の経費削減を目的とした取組を行うとともに、環境配慮につながる取組を行う。

効率性

実施結果及び評価

空家修繕費の高額化について庁内での検討を受けて、当社が担当する近隣自治体の公営住宅における修繕実態に関する情報収集（修繕発注前の業者との打合せ同行、補修範囲及び補修レベルの情報共有、実際の補修前後での状態視察など）を行い、住宅管理担当との間で空家修繕の様様の標準化や修繕費の圧縮に向けた提案を行った。

また、空地の除草について、防草シートを敷くことにより雑草の育成を抑制、次年度以降の除草費用の圧縮と近隣住民からの苦情申出対策を図った。

◎高水準で両立している、○両立している、△両立してはとまではいえない、×環境への配慮が不足している

（参考）経費の状況（単位：円）

収入				支出			
項目	予算額	決算額	差引	項目	予算額	決算額	差引
指定管理料	183,300,000	183,300,000	0	人件費	73,439,000	62,069,842	11,369,158
別途配当額	263,095,000	216,176,309	-46,918,691	事務費	34,419,000	44,189,255	-9,770,255
				0 保守管理費	75,442,000	73,117,086	2,324,914
				0 別途配当額	263,095,000	216,786,869	46,308,131
収入計	446,395,000	399,476,309	-46,918,691	支出計	446,395,000	396,163,052	50,231,948

2 指定期間全体を通じての目標・実績

(1) 指定管理者の選定及び指定に当たって重視された事項（選定委員会での主な意見又は市の意思決定理由）

重視された事項	市民の平等な利用が確保されること、市営住宅及び共同施設の効用を最大限に発揮させること 市営住宅及び共同施設の管理に係る経費の縮減に係ること、市営住宅及び共同施設の管理を安定して行う能力を有していること
指定管理者自身が設定した目標	市営住宅等の適切な公平な使用に向けた、条例や協定書等諸規則に沿った運営を行うとともに、市営住宅という施設の位置づけを理解し市民に寄り添ったサービス提供を行う。

(2) 市と指定管理者の協議によって設定する目標

施設のありたい姿	多様化する入居者の要望に適切に対応し、良好な住環境が維持できていること						
目標指標	指標	「尼崎市営住宅の管理に関するアンケート」で良い・普通と感じる住民の割合(%) 【市営住宅（北部地域）に住む市民に関するアンケート】					
	指定期間	R4	R5	R6	R7	R8	達成状況の評価
	目標値	92.7%	92.7%	92.7%	92.7%	94.9%	入居者対応について、迅速かつ丁寧に対応できている。
	実績値	94.8%	95.7%	97.3%	93.9%		

法令遵守	施設の管理運営や設備点検、訓練等を適正に行っているか		適正
	貸与備品等について台帳を整備し、適切に管理しているか		適正
	公文書管理条例の趣旨に則り、文書を管理しているか。協議録等、必要な文書を作成しているか		適正
	個人情報の保護に関する法律等や情報公開に係るルールを遵守しているか		適正
	公共調達基本条例、暴力団排除条例、その他の法令は遵守されているか		適正
	施設の経営状況		
	収支及びその結果報告や変更時の報告・連絡・相談が適切・適正にされているか		適正
	指定管理者自身の経営状況は健全か		適正
	危機管理・事故防止の安全対策や防犯・防災対策が適切にとられているか		
	災害時の対応について、市との協議・共有が図られているか		適正
適正性	災害時や緊急時のマニュアルを作成し、定期的に訓練等を行っているか		適正
	災害時や緊急時の対応責任者、責任体制は整備されているか		適正
	履行状況一提案時及び年度当初の計画等のとおりに業務を行ったか		
	年度事業計画書における計画どおり業務が遂行されたか		適正
	選定時の提案内容が実施されているか		適正
	業務マニュアルを定めるなど、安定的に履行できるよう取り組んでいるか		適正
	関係性の構築		
	月一回程度の頻度で連絡会議などを実施することのほか、日頃から報告・連絡・相談を密にしており、信頼関係が深まった。		
	協働の状況（グループAは協働の相乗効果の視点、グループBはパートナーシップを踏まえた施設管理業務の状況）		
	REHUL事業における空き室の内覧対応や自治会調整等、指定管理者の事業協力により制度拡充につながり、当該事業を進めることで、建替事業等により入居者が減少し、自治会の存続が危ぶまれる住宅における自治会への支援につながっている。また、災害（地震や火災）の被災者への一時的な市営住宅の提供のため、指定管理者の迅速な対応により、被災者を受け入れる体制を整備できた。さらに、子育て世帯等の入居促進のために、市営住宅の空き室を活用したリノベーション事業を開始したが、民間のノウハウを活かし、設備面での提案を含め市と指定管理者とで随時協議を行ったことで、大きな問題が発生することなく、円滑な事業実施につながった。		
パートナーシップ	指定管理者の考える成果と課題及びより良い施設維持管理に向けた市への提案事項（総括）		
	前年度に引き続きREHUL事業、子育て世帯向け施策への協力を実施し、自治会の高齢化対策や活性化につなげることができた。また、高齢単身世帯の安否確認としてのふれあいコールについて、対象者からは孤独死対策としてはもちろん、諸手続きのリマインドとしての機能や他人と話す機会が増えることになり楽しみにしている等、感謝の声も寄せられている。		
	一方で管理経費については再委託先の業者からの委託料増額要請事例が年々増え、指定管理者の経営努力だけでは吸収しきれない状況にあり、今後の課題と考えている。		
	市の考える成果と課題及びより良い施設維持管理に向けた指定管理者への提案事項（総括）		
	入居者へのアンケートで「良い・普通」と感じる住民の割合が93.9%と目標を達成しており、入居者の満足度も高く、施設の管理や入居者対応等の日常業務は良好に遂行されている。また、空き室の鳩被害や住宅跡地の維持管理に関する対応策、共用部の施設の改修において、従来の取り組みのあり方を検討し、効果的かつ経費削減へにつながる対策を市に提案し、より良い施設の維持管理がなされている。また、市営住宅において著しく高齢化が進んでおり、自治会活動の停滞及び衰退が顕著な課題となっていることから、自治会運営の補助や支援に対して、より注力して実施することが必要と考える。		
	双方の総括を踏まえた協働の結果及び今後の取組の方向性（単年度及び指定期間中の目標を踏まえて記載）		
	入居者からの要望は多様化・複雑化しており、そのような要望に適切に対応し、高い水準で住民サービスを提供するために、施設所管課と指定管理者における協働のみならず、福祉部局等の庁内の関係部署や、庁外の関係機関との協働についても意識し、複合的な対応ができるよう取組を進める。		
	各住宅の自治会ごと課題点が異なるため、それぞれの課題に寄り添った丁寧かつ効果的な支援を行い、コミュニティの活性化を図る。		

