

川西市市営住宅等の管理運営に関する

令和 7 年度 指定管理者業務評価票 (中間 ・ 年間)

指定管理者名 株式会社 東急コミュニティー

指定期間 令和 6 年 4 月 1 日 ~ 令和 11 年 3 月 31 日

評価対象年 指定期間 5 年のうち 2 年目

I 業務の実施体制について

評価項目		評価内容	評価				備考
			中間		年間		
			管理者	川西市	管理者	川西市	
1	組織体制について	協定書等に即し、人員を過不足なく配置している。(8名)	A	A	A	A	
2		協定書等に即し、研修等を実施し、職員の育成を行っている。	A	A	A	A	
3		市営住宅の維持管理に必要な資格を有する人員が確保されている。	B+	B+	B+	B+	様式2に詳細記載
4	外部委託について	外部委託の内容は、事前に市に承諾を受けており、適切に行っている。	A	A	A	A	
5		外部委託業者に対して、個人情報保護等明記した契約書等を遵守させている。	A	A	A	A	
6	個人情報の保護対策について	個人情報の漏洩、滅失、他の用途への流用等の事故防止対策を講じている。	A	A	A	A	
7	緊急時の対応について	事故、災害等の緊急時の連絡体制が確保されている。	A	A	A	A	
8		緊急時のマニュアルが整備され、周知徹底されている。	A	A	A	A	
9		緊急時又は危険予測時に、直ちに市に報告を行い、措置を講じている。	A	A	A	A	
10	管理の記録、報告について	協定書等に従い、各種報告書を市に提出している。また、日誌等を適切に、保管している。	A	A	A	A	
11		協定書等に定める業務の実施体制は確保されている。管理運営会議等出席し、必要な資料等を提供している。	A	A	A	A	
12		点検、修繕等の履歴が適切に記録、保管されている。	A	A	A	A	
13		備品台帳に基づき、備品を適切に管理している。	A	A	A	A	
14	窓口開設時間等について	協定書等に即し、窓口が開設されている。	A	A	A	A	
15		協定書等に即し、窓口開設時間外においても、緊急対応については、24時間365日連絡可能な体制を確保している。	A	A	A	A	
16	収納に係る業務について	家賃等の収納業務を行っており、収納率が目標収納率を上回っている。	—	—	S	S	
17		家賃等の支払いについて、口座振替制度の利用を促している。	A	A	S	S	
18		家賃等の滞納会議を行うなど、収納率向上に向けた取り組みを行っている。	A	A	A	A	

19	法令等遵守について	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	A	A	
20		協定書等のほか、法令等を遵守している。	A	A	A	A	
21	施設管理について	協定書等に従い、設備の保守管理を適切に行っている。	A	A	A	A	
22		協定書等に従い、施設の維持修繕に関する業務を適切に行っている。	A	A	A	A	
23	駐車場の管理運営について	駐車場に関する業務(維持管理、各種申請、迷惑駐車取締り等)を適切に行っている。	A	A	A	A	
< I 総括 >		業務の実施状況に関する評価	A	A	A	A	8割以上がA以上かつ 全てB以上

II サービスの質の評価

評価項目		評価内容	評価				備考
			中間		年間		
			管理者	川西市	管理者	川西市	
1	入居者アンケートについて	毎年1回以上アンケート調査を実施するなどし、管理運営状況に関して定期的に確認している。	—	—	A	A	
2	入居者に係る業務について	募集事務を平等かつ適切に行っている。	A	A	A	A	
3		入退居に係る事務を適切に行っている。	A	A	A	A	
4		用途廃止予定の市営住宅からの入居者の移転促進業務を適切に行っている。	A	A	A	A	
5		入居者及び周辺住民からの要望・苦情・相談を受けた際に、速やかに指導・処理している。	A	A	A	A	
6		各種承認等の手続きに関する事務を適切に行っている。	A	A	A	A	
7	業務改善について	市から指摘された問題点、改善点の解決に積極的に取り組んでいる。	A	A	A	A	
8	自主事業について	管理人・自治会支援をし、団地活性化に取り組んでいる。	S	S	S	S	
9		市内業者へ積極的な業務発注を行い、地域経済の発展に寄与している。	A	A	A	A	
10		65歳以上の単身高齢者に対して、「ふれあいサポート」を実施している。	S	S	S	S	
11		認知症・防犯講習会・防犯クイズを開催している。	A	A	A	A	
12		地域関係機関との連携を適切に行っている。	A	A	S	S	
< II 総括 >		業務の内容・質に関する評価	A	A	A	A	8割以上がA以上かつ 全てB以上

Ⅲ サービスの安定性の評価

評価項目		評価内容	評価				
			中間		年間		備考
			管理者	川西市	管理者	川西市	
1	事業収支	収支予算書と比較して、収支状況は均衡しており、安定した管理運営を行っている。	A	A	B+	B+	様式2に詳細記載
2	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	A	A	
3	経費の削減	経費削減、又は削減に向けた努力を行っている。	A	A	A	A	
< Ⅲ 総括 >		経費の収支等に関する評価	A	A	B	B	Aが8割未満かつ 全てB以上
指定管理者所見		Ⅰ 業務の実施体制について：年間を通じて、事故なく協定書及び仕様書に基づき業務を実施できた。特に家賃等の収納率、口座振替登録については大きく状況を好転することができた。 Ⅱ サービスの質の評価について：市との連携を通じて、さまざまな課題に関する業務改善を実現した。自主事業においては、花屋敷団地A棟における共益費を入居者主体で回収できる仕組みを構築した。また、地域の関係機関とも、連携の一層の強化を図ることができた。 Ⅲ サービスの安定性の評価について：物価高騰の影響を受ける中、修繕業務の見直し等を通じて経費削減に向けた取り組みを推進することができた。今後は事業収支の安定に向けて、コスト管理の一層の徹底を図る。					
評価の理由等		各評価項目について、事故なく協定書・仕様書に基づき業務を実施していることからAとしております。評価項目の「Ⅰ-3」については、新年度内に必要資格を取得予定としております。「Ⅲ-1」については、事業収支の安定に向けて、コスト管理の一層の徹底を図ってまいります。					
総合評価		A					
市コメント		・全体を通して概ね協定書の内容を遵守した管理がなされており、自治会支援やふれあいサポートなど入居者に寄り添ったきめ細かな対応も継続されております。 ・住宅使用料の収納率に関しては、目標を大きく上回り、長期滞納者も減少しております。この高い水準を維持できるよう、引き続き滞納者に対して早期の連絡と状況の聞き取りを行い、正常な支払いサイクルになるような提案をし、滞納の解消に努めてください。 ・地域との連携については、見守りサービスだけでなく、子ども食堂へ米の寄付を行うなど、公共施設の指定管理者として積極的に地域貢献に努められていることを評価いたします。 ・サービスの安定性については、人件費や物価の高騰などの厳しい経済環境下においても、経費削減に努められていることを評価いたします。					
外部評価コメント		・業務の実施状況については、仕様書及び計画書に基づき概ね適切に実施されており、全体として良好に管理運営されている。特に、コミュニティ形成は難しいテーマであるが、その中でうまくコミュニティの活性化ができている点は評価できる。 ・物価高騰や人件費上昇など、指定管理者のみではコントロールが難しい経済状況の影響が懸念される。今後も健全な会計運営を維持するため、必要に応じて市との協議なども視野に入れながら、安定した運営に努めていただきたい。 ・コスト管理を進める一方で、入居者サービスが低下しないよう留意が必要である。全国展開によるスケールメリットや民間事業者としてのノウハウを活かし、引き続き質の高いサービス提供に努めていただきたい。					

※ 評価区分

個別評価 【評価者】 指定管理者市	S	協定書等の内容を遵守し、その内容より優れた管理内容である。
	A	協定書等の内容を遵守した内容である。
	B+	協定書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。当該課題について指定管理者において解決に向けて取り組んでいる。
	B	協定書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに具体性が乏しい。
	B-	協定書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに着手できていない。
	C	協定書等の内容を遵守しておらず、今後も適切な管理運営が見込めない。
総括評価 【評価者】 指定管理者市	S(優良)	個別評価がすべてA以上で、かつSが過半数以上である。
	A(良好)	個別評価がすべてB以上で、かつA以上が8割以上である。
	B(良好、一部課題あり)	個別評価がすべてB以上である。
	C(要改善)	個別評価にCが含まれる。
総合評価 【評価者】 市	S(優良)	総括評価がすべてA以上で、かつSが2/3以上である。
	A(良好)	総括評価がすべてB以上で、かつA以上が2/3以上である。
	B(良好、一部課題あり)	総括評価がすべてB以上である。
	C(要改善)	総括評価にCが含まれる。

様式②

川西市市営住宅等の管理運営に関する

令和 7 年度 指定管理者業務評価票（ 中間 ・ 年間 ）

指定管理者名 株式会社 東急コミュニティー

指定期間 令和 6 年 4 月 1 日 ～ 令和 11 年 3 月 31 日

評価対象年 指定期間 5 年のうち 2 年目

評価項目	管理内容における課題及び改善内容	評価		
		管理者	川西市	備考
Ⅲー1	修繕業務の見直しなどによる経費削減を進めてきたが、物価高騰の影響は大きく、事業収支も影響を受けた。今後はコスト管理を一層徹底し、安定した事業収支の確保に努める。	B+	B+	
前回から継続している課題				
Iー3	必要資格については学習中。令和8年度中に資格取得予定。	B+	B+	
特記事項				

※前回の評価において、記載した項目についても課題が改善するまで記載すること。