

指 定 管 理 者 外 部 評 価 結 果

施 設 名	宇部市営住宅及び宇部市営改良住宅
所 在 地	宇部市常盤町一丁目7番1号
所 管 課	都市整備部 都市計画・住宅課

指 定 管 理 者	名 称 アジアJV
	所在地 宇部市鍋倉町5番15-2号
	代表者 アジア宅建株式会社 代表取締役 久保 逸記
指 定 期 間	令和3年4月1日 ～ 令和8年3月31日

1 業務の履行状況の確認・評価

○ 適正な施設管理・運営が行われたか。	評価結果	S
【運営業務】 仕様書・協定書・事業計画書に基づいて適切に行われている。 【維持管理業務】 更新工事・法定点検、修繕業務、収納業務は、仕様書・事業計画書等に基づいて適切に行われている。 【事業(提案事業・自主事業)】 事業計画書に基づき、適切に行われている。		

2 サービスの質の評価

○ 利用者サービスの水準確保の向上が図られたか。	評価結果	B
【利用者アンケート(利用者の満足度等)】 ① 調査の概要(調査対象、調査時期、調査方法、回答状況等) (1) ア.調査対象:市営住宅入居申込者(10月定期募集申込受付時に窓口にて依頼) イ.調査時期:令和6年10月18日から令和6年11月15日 ウ.調査方法:10月定期募集申込受付時に窓口にて記入を依頼し、その場で回収した。 エ.回答状況:申込者35人に依頼し、19枚を回収(回収率54.2%) (2) ア.調査対象:市営住宅入居者 イ.調査時期:令和6年10月18日から令和6年11月15日 ウ.調査方法:市営住宅管理人及び自治会長に配布と回収を依頼し実施した。 エ.回答状況:市営住宅の約5分の1にあたる509戸に調査を実施し、183枚を回収(回収率35.9%) ② アンケート結果の概要(利用者の満足度等) 入居者からの要望に対し、窓口開設時間の延長を実施や従業員の対応・接遇などの能力・意識向上のため、定期的に研修会などを実施している。その結果、利用者からの満足度も上昇しており、概ね適正な施設管理運営が行われている。		

【実地確認等】

主管課と同じフロアで業務を行っているため、常時状況を確認ができている。問題が発生した場合は、速やかに情報共有し、迅速な対応ができている。

【事業(提案事業・自主事業)】

多数の要望や苦情について、相手の話をよく聞き、解決を図り適切に対応している。

また、入居者や窓口利用者のサービス向上のため、市民目線に立って考え、窓口時間の延長や、土曜日の修繕対応などを行っている。

自主事業においては、高齢者への声かけを自主的に行うことで、単身高齢者が安心して居住できるような取組を行っている。

3 サービス提供の継続性・安定性の評価

○ 適正な収支実績のもとで、継続的・安定的にサービス提供が実施されているか。	評価結果	B
収支状況は概ね良好で、指定管理料の範囲内で効率的、効果的に運営が行われている。 あらゆる業務において、管理経費の縮減の方法を検討し、計画的に修繕工事をおこなうなど、経費節減を図っている。		

4 民間ノウハウの注入による加点すべき取組の評価

○ 民間ノウハウの注入により、施設の設置目的の増進につながる取組が実施されているか。	評価結果	5
選定時に提案があった事業以外に、市民からの要望に応え、市民目線に立った窓口の利便性の向上や情報提供に努めている。 また、高齢独居者を対象とした「見守りサービス」の運用を本格化させるなど、安心安全に生活できる環境を提供している。		

5 外部評価総合評価

○ 外部評価の総括	総合評価	A
条例・規則、協定書を遵守し、業務仕様書の内容に基づいて業務が行われている。 また、施設運営について問題や疑義が生じた場合は、速やかに主管課と協議を行い、運営上の課題等に対して適正に対応し事業を運営している。 収支状況においても、指定管理料の範囲内で予算に基づき、計画的かつ安定的に運営されていると考えられる。		

■評価基準(「4 民間ノウハウの注入による加点すべき取組の評価」のみ5点満点で評価する。)

S(秀)協定書等の基準を遵守し、その水準を十分に達成し、非常に優れた成果を修めた。

(96点～100点)

A(優)協定書等の基準を遵守し、その水準を十分に達成した。(90点～95点)

B(標準)協定書等の基準を遵守し、その水準に概ね沿った内容である。(70点～89点)

C(課題含)協定書等の基準を概ね遵守しているが、内容の一部に課題がある。(60点～69点)

D(要改善)協定書等の基準が遵守されておらず、改善が必要な内容である。(59点以下)

6 外部評価委員会による指摘事項その他意見

主管課によるモニタリングの手法、程度に関する事項
特記事項なし
指定管理者制度の運用上の課題の検討等
特記事項なし

※ 参考資料(別添)

参 考 資 料

施設名 宇部市営住宅及び宇部市営改良住宅

収支の状況（指定管理期間の決算額）

項 目		R3	R4	R5	R6	R7
		決算額（千円）	決算額（千円）	決算額（千円）	決算額（千円）	決算額（千円）
収入	指定管理料	164,023	160,825	172,103	166,756	
	利用料金					
	事業収入					
	その他収入	185	537	△ 297	△ 771	
	（特別管理料）					
	収入計（a）	164,208	161,362	171,806	165,985	0
支出	人件費	38,200	38,193	37,856	36,425	
	施設維持管理費	123,281	122,680	131,400	127,010	
	備品購入費					
	修繕費					
	事業費					
	その他（事務費）	2,550	2,550	2,550	2,550	
	支出計（b）	164,031	163,423	171,806	165,985	0
収支	（a）－（b）	177	△ 2,061	0	0	0

※ 定期募集申込者数（年度比）

單位：人

[illegible]

※ 定期募集応募率

單位：%

[illegible]