

岡山市指定管理者モニタリング評価シート(令和8年4月実施)

1、基本情報

施設名(所在地)	岡山市北区葵町2番8 葵市営住宅ほか118団地		
指定管理者名	日本管財株式会社		
指定管理料	令和7年度:647,855,500円 総額:3,239,372,000円	指定管理期間	令和5年4月1日～令和10年3月31日 (5年間)
公募/非公募	公募	対象期間	令和7年4月1日～令和8年3月31日
施設所管課名	都市整備局住宅・建築部住宅課		
設置条例	岡山市営住宅条例、岡山市営改良住宅条例、岡山市特定公共賃貸住宅条例		

2、事業報告の概要

施設の利用状況	入居者募集戸数(3カ年度分記入)(戸)		
	令和5年度	令和6年度	令和7年度
	456	346	315
	入居申込件数(3カ年度分記入)(件)		
	令和5年度	令和6年度	令和7年度
	1,147	1,281	1,431
	家賃、駐車場収納率推移(現年度)(3カ年度分記入)(%) (上段:家賃、下段:駐車場)		
	令和5年度	令和6年度	令和7年度
	99.5	99.5	99.2
	99.6	99.5	99.3
上記推移の理由等			
物価高等の社会情勢の中でも、職員の継続的な納付勧奨が収納率維持につながっていると思われる。			
アンケート結果 及び反映	実施時期	令和7年6月から9月	
	実施方法	入居者へアンケート用紙と返信用封筒を配布し、提出のあったものを集計	
	結果	回収数:1,070件 野生動物への餌やりに関する苦情が散見された。	
	事業等への反映状況	餌やりについて、より注視した巡回を行っている。	
自主事業の実施状況	コミュニティ形成(住宅内集会所を利用した「出前講座」や、地域のイベントに「ふれあい喫茶」として協賛し、入居者との交流を深めた) 防災訓練(入居者への啓発活動として、消火器を使った消防訓練やパンフレットの配布等を実施)		

3、点検結果

評価項目	点検結果	意見、特記事項等
入居者及び施設の管理等	○	入居者からの緊急修繕の依頼に対して、速やかに対応を行っている。
人員配置・人材育成等	○	新入職員に対して、管理センター全体でフォローする体制を構築し、人材育成につなげている。
利用促進・サービス向上等	○	毎年実施している入居者アンケートの集計結果は年々良くなっており、サービスの向上がうかがえる。
収支等	○	指定管理における業務ごとの収支を適正に管理している。
安全対策・危機管理等	○	消防署との連携を深め、防災訓練の内容を充実させている。
個人情報・情報公開等	○	全職員が日本プライバシー認証機構の個人情報取扱従事者資格を取得するとともに、センター長は個人情報管理者資格を取得し、適正管理に努めている。

4、年度評価

市による年度評価
概ね事業計画・仕様書に沿った管理運営が実施されている。入居者からの要望は多様なものになってきているが、対応すべきものについては、市と連携し真摯に取り組んでいる。毎年実施している入居者アンケートの集計結果は年々良くなっている。具体的には、管理センター及び各区窓口の総合評価について、満足:23%、やや満足:15%、普通39%の割合となっており、アンケート開始以降、最も高い評価となった。自主事業の面では、消防署との連携を強化し、入居者に対して消火器の使い方の訓練を行うなど、防災訓練の内容を充実させている。新入職員に対しては、センター長を中心に、管理センター全体でフォローを行っており、質の高い管理業務の維持に努めている。