

指定管理者制度導入施設の管理運営状況総合評価シート(令和4年度)

施設名	吹田市営住宅	所管部室課名	都市計画部住宅政策室
所在地	千里山東2丁目1番及び6番 ほか	設置年月日	平成元年4月1日 ほか

1 施設の概要

(1)設置目的	住宅に困窮する低額所得者が安心して住み続けられる住宅を低廉な家賃で供給するため
(2)規模、開館日等	市営住宅23団地(借上型含む)、管理戸数1,165戸及び共同施設(団地数及び管理戸数は令和5年3月31日現在)

2 指定管理者の概要

(1)指定管理者	日本管財株式会社					
(2)指定期間	令和4年(2022年)4月1日～令和9年(2027年)3月31日					
(3)選定方法	公募(プロポーザル方式)					
(4)指定管理者が行う業務内容	市営住宅の管理及び運営に関する業務					
(5)指定管理者の収支			令和3年度		令和4年度	
			計画	実施結果	計画	実施結果
	収入	指定管理料又は利用料金 (円)	—	—	167,665,520	167,665,520
		自主事業収入 (円)	—	—	0	0
		その他 (円)	—	—	0	0
	支出	管理経費 (円)	—	—	166,674,640	167,308,920
		自主事業 (円)	—	—	990,880	356,600
		その他 (円)	—	—	—	—
収支差額 (円)		—	—	0	0	

3 施設の利用状況

利用状況を示す指標		令和3年度		令和4年度	
		計画	実施結果	計画	実施結果
1	入居戸数	—	—	—	1,056戸
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

4 利用者ニーズの把握の状況

(1)把握方法	入居者アンケートの実施(回収率49.71%)
(2)把握結果	アンケート回答者のうち、吹田市営住宅管理センター利用者60%、利用満足度85%
(3)結果を受けての対応状況	自由回答にある意見・要望への対応について、内容により令和5年度以降に実施するよう検討中。

5 管理運営状況に対する評価

項目	評価
(1)施設の維持管理について	<ul style="list-style-type: none"> ○保守点検・修繕等は適宜再委託を行い実施されています。 ○清掃について、利用に影響のない程度ではあるが不十分なところが見受けられ、入居者アンケートでも「清掃の仕上りについて」の問いに対し11.6%の回答者が「わるい」としています。 ○入居者に対してはこまめに注意喚起等の掲示物を作成し、周知を図っていました。
(2)事業運営について	<ul style="list-style-type: none"> ○入居者への対応については、入居者アンケート回答者からは85%の概ね満足しているという回答が得られている一方、事務処理等においては、処理の遅延や、チェック体制が構築できておらず書類の正確性に欠けるなど、業務の品質に課題が生じていました。 ○空家の入居者募集において、電子申請を可能にすることで、市民へのサービス向上に取り組みました。 ○応募割れ住戸の早期解消や、駐車場の活用など、事業者のこれまでの実績を生かした取り組みは進みませんでした。
(3)管理運営を安定して行う人員、資産その他の経営規模及び能力	<ul style="list-style-type: none"> ○指定管理者の財務状況は健全であり、他市等で同種の業務を多く手掛けています。 ○職員には適宜必要な研修が行われていたものの、令和4年度は事業計画書で提案された職員配置が行なわれなかったこと、職員の異動が多く、事務処理や窓口の対応等の引継が十分に行われていなかったこと、また年間を通してスケジュール管理が円滑に行なわれず処理に遅延があったこと等、運営の安定には多くの課題がありました。
(4)施設の管理経費の縮減	<ul style="list-style-type: none"> ○施設賠償責任保険や設備の定期検査など、会社でまとめて契約等を行うことで、費用の縮減を行っていました。
(5)その他	<ul style="list-style-type: none"> ○空家修繕・一般緊急修繕について、市内協力会社への発注に努めていました。 ○市で実施していなかった事業として、高齢者への見守り訪問や、軽作業サービスの無償提供(ハートフルサポーター)を行ないました。

(6)総合評価	<p>施設管理の面では概ね問題なく事業が実施できていました。</p> <p>入居者管理の面で、5-(3)に記載の課題を解決すべく、今後マニュアルや事業計画の周知の徹底、異動職員への引継ぎのバックアップ、処理を効率的に行う工夫をしていく等、事務処理の進め方について大幅に改善していくことで、管理運営が安定するように努めてください。</p> <p>指定管理者制度導入の初年度のため、市で実施していた管理運営方法を引き継ぐことに重点が置かれていましたが、2年目以降は自主事業の実施を含め、事業者の持つこれまでの運営方法や実績を活かした、効率的・効果的な管理運営に努めてください。</p>
---------	--