

(2) 総合評価シート

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5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24団地（借上型含む）、管理戸数1,160戸及び共同施設（団地数及び管理戸数は令和6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4年度		令和5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	164,219,110	164,219,110
		自主事業（円）	0	0	1,902,199	1,902,199
		その他（円）	—	—	—	—
	支出	管理経費（円）	166,674,640	167,308,920	164,219,110	167,314,367
		自主事業（円）	990,880	356,600	982,465	982,465
		その他（円）	—	—	—	—
収支差額（円）	0	0				

3 成果指標（活動指標）

成果指標（活動指標）	令和4年度		令和5年度	
	計画	実施結果	計画	実施結果
1 入居戸数	—	1,056戸	—	1,062戸
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

4 利用者ニーズの把握状況

(1)把握方法	入居者アンケートの実施（回収率10月53.57%、2月46.44%）
(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56.42%、利用満足度88.60%
(3)結果を受けての対応状況	自由回答にある意見・要望について、内容により令和6年度以降に随時対応するよう検討中。

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。 ○入居者アンケートでは概ね満足としながらも、自由記述欄には清掃に対する不満や改善要望が散見されました。 ○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から高い満足度が得られています。 ○家賃等の収納率について、2年連続で過年度の滞納分の目標を達成できず、協定に基づきペナルティ（罰金）が発生しました。 ○応募割れ住戸の解消は進みませんでした。空き駐車場の活用については自主事業によりコインパーキング及びカーシェアを導入しました。
(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、事業計画書で提案された職員配置が令和4年度から引き続き行なわれておらず課題は残っています。
(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）を行いました。

(6)総合評価	<p>施設の管理・運営面では概ね問題なく事業が実施できていました。</p> <p>導入初年度に見られた事務処理の遅滞等の問題については、職員の定着ができたため改善され、管理運営は安定しましたが、依然として配置職員の資格取得状況は改善されていません。また、過年度家賃等の収納率の改善も継続的な課題となっています。引き続き問題の解消に努めてください。</p> <p>自主事業については収益を確保できています。より効率的・効果的かつ入居者の満足度を維持可能な事業の展開と管理運営に努めてください。</p>
---------	---