

(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6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1,158戸及び共同施設（団地数及び管理戸数は令和7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5年度		令和6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）	164,219,110	164,219,110	165,352,660	165,352,660
		自主事業（円）	1,902,199	1,902,199	3,592,802	3,592,802
		その他（円）	—	—	—	—
	支出	管理経費（円）	164,219,110	167,314,367	165,352,660	176,441,864
		自主事業（円）	982,465	982,465	1,888,165	1,888,165
		その他（円）	—	—	—	—
収支差額（円）	919,734	△ 2,175,523	1,704,637	△ 9,384,567		

3 成果指標（活動指標）

成果指標（活動指標）		令和5年度		令和6年度	
		計画	実施結果	計画	実施結果
1	入居戸数	—	1,062戸	—	1,045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（令和6年12月実施 回収率40.83%）
(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69.12%、利用満足度85.91%
(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7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、仕様書に基づき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や樹木剪定に対する意見や改善要望が見られました。 ○快適な住環境を維持するため、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、3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増設しました。
(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、他市等でも同種の業務を多く手掛けています。 ○指定管理者の提案書に基づく人員配置がなされ、概ね適切な管理運営を行っていました。
(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。 ○緊急の修繕以外は基本的に相見積を取得するよう務めてください。
(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、実行していました。 ○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自動応答による安否確認（きずな電話）、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、サービス向上を図りました。

(6)総合評価	<p>施設の管理・運営面では、本市が定める仕様書の内容に準じて概ね問題なく事業が実施できていました。</p> <p>過年度家賃等の収納率の改善が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>
---------	--