

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7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1,155戸及び共同施設(団地数及び管理戸数は令和8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6年度		令和7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)	165,352,660	165,352,660	165,093,060	165,093,060
		自主事業 (円)	3,592,802	3,592,802	4,208,000	4,208,000
		その他 (円)	—	—	—	—
	支出	管理経費 (円)	165,352,660	176,441,864	165,093,060	173,734,956
		自主事業 (円)	1,888,165	1,888,165	2,640,920	2,640,920
		その他 (円)	—	—	—	—
	収支差額 (円)		1,704,637	△ 9,384,567	1,567,080	△ 7,074,816

3 成果指標(活動指標)

成果指標(活動指標)		令和6年度		令和7年度	
		計画	実施結果	計画	実施結果
1	入居戸数	—	1,045戸	—	1,041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8年3月実施 回収率41.15%)
(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73.07%、利用満足度92.58%
(3)結果を受けての対応状況	アンケート自由回答にある意見・要望について、配布物でのフィードバックがされています。

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	○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。 ○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	○家賃等の収納率について、過年度分の目標を達成し、またこれまで徴収困難であった一部債権を徴収できたため、協定に基づきインセンティブが発生しました。 ○空き住戸の解消のため、定期募集で入居の無かった住戸の随時募集が令和7年12月から始まり、3戸の募集全てに応募がありました。 ○空き駐車場の活用についてはコインパーキング及びカーシェアを引続き実施中です。
(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	○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、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	○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。 ○修繕業者の専門分野を把握し、状況に適した業者に修繕依頼することで修繕の質を落とすことなく下請け経費の削減を図っていました。
(5)その他	○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(ハートフルサポーター)を継続しており、サービス向上が図られていました。
(6)総合評価	事業収支については赤字にも関わらず、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問題なく事業が実施できており、収納率も高い目標を達成しました。また、入居者アンケートでも高い評価を得ていました。 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。