

平成30年度 八尾市営住宅等指定管理者事業報告

(1) 指定管理者名

株式会社東急コミュニティー
代表取締役 雑賀 克英

(2) 報告期間

平成30年4月1日から平成31年3月31日

(3) 管理業務の実施状況及び利用状況

1. 業務実施場所

所在地	八尾市本町1丁目1番1号 八尾市役所 住宅管理課内
TEL	072-924-3858

2. 業務日時

業務時間	8時45分～17時15分(時間外・休業日:コールセンター対応)
休業日	毎週土・日曜日、祝日及び年末年始休業(12/29～1/3)

3. 管理運営体制

①市役所内

常勤職員(責任者)	1名
常勤職員(事務系)	3名(臨時増員1名含む)
業務委託常勤職員(事務系)	2名
常勤職員(技術系)	1名(2級建築士)

②西郡詰所

業務委託常勤職員(技術系)	4名
業務委託臨時職員(補助者)	2名

4. 空家募集の実施状況(平成30年度)

①実施スケジュール

募集月	申込期間	募集戸数(内応募なし)	公開抽選日
6月募集	6/1～6/15	8戸(0戸)	7/13
12月募集	12/3～12/17	7戸(0戸)	2/1

②募集状況

募集月	募集戸数	申込者数	平均倍率	最高倍率
6月募集	8戸	103件	12.9倍	43.0倍
12月募集	7戸	108件	15.4倍	38.0倍
計	15戸	211件	14.1倍	

5. 受付業務件数（平成30年度）

①住宅・入居関係

返還届	模様替	異動届	同居 申請	名義 変更	入居 証明
42件	39件	61件	18件	19件	10件
住宅替	一時 不在	入居 手続			
9件	1件	14件			

②駐車場関係

使用 許可	返還届	駐車場 変更	車庫証明
20件	49件	44件	45件

③家賃収納状況等

内容	受付件数等
窓口収納	108件
訪問収納	5件
電話滞納催告	10件
休日訪問催告	93件
分納相談	7件

④入居者からの苦情受付

住宅	件数
西郡	97件
安中	20件
萱振	2件
大正	6件

6. 収入申告及び減免等申請等件数（平成30年度中）

申請内容	申請件数
収入申告	1,381件
家賃減免申請	807件
家賃減免取消	7件
共益費免除申請	20件
共益費免除取消	17件

7. 修繕件数（平成30年度）

①空家修繕

実施（募集）時期等	戸数
6月募集分	7戸
12月募集分	7戸
機能更新住替え	5戸
福祉住替え	2戸
ベランダ設置風呂撤去	38戸
合計	59戸

②一般・緊急修繕

住宅	件数
西郡	155件
安中	38件
萱振	16件
大正	11件

8. 自己モニタリングの実施（平成30年度）

①実施内容

実施期間	配付住戸	集計方法	提出件数等
平成31年3月18日～ 平成31年3月29日	1,476戸	返信封筒及び 窓口等にて回収	254件 (17.2%)

②集計結果（平成30年4月以降の担当者の対応について）

1) きちんと挨拶ができていたか

回答数	できていた	ふつう	できていない	未回答
254	86	124	21	23

2) 各種申請・届出の受付の対応

回答数	良い	まあまあ良い	ふつう	あまり良くない	良くない	未回答
254	62	32	105	20	13	22

3) 各種申請・届出などの処理の速さ

回答数	良い	まあまあ良い	ふつう	あまり良くない	良くない	未回答
254	55	39	95	21	17	27

4) 業務知識の豊富さ・正確さ

回答数	良い	まあまあ良い	ふつう	あまり良くない	良くない	未回答
254	42	41	100	29	15	27

5) 相談や苦情に対する対応

回答数	良い	まあまあ 良い	ふつう	あまり 良くない	良くない	未回答
254	39	44	37	92	22	20

6) 建物や設備等の修理や修繕の対応

回答数	良い	まあまあ 良い	ふつう	あまり 良くない	良くない	未回答
254	31	46	40	78	28	31

7) 夜間や休日の緊急時の対応

回答数	良い	まあまあ 良い	ふつう	あまり 良くない	良くない	未回答
254	79	22	24	99	14	16

(4) 市営住宅等の利用状況（平成30年度末現在）

①住宅

住宅	管理戸数	空家戸数	入居戸数
西郡	1,258戸	303戸	955戸
安中	389戸	79戸	310戸
萱振	100戸	3戸	97戸
大正	123戸	6戸	117戸
合計	1,870戸	391戸	1,479戸

②駐車場

住宅	駐車区画数	空き区画数	使用区画数
西郡	819区画	306区画	513区画
安中	245区画	124区画	121区画
萱振	50区画	11区画	39区画
大正	74区画	24区画	50区画
合計	1,188区画	465区画	723区画

(5) 本業務に係る経費の収入状況

市営住宅の管理に係る収支決算書 (自 平成30年4月1日～至 平成31年3月31日)				
費 目		予算	決算	対比
収入	指定管理料 ※1	215,338,397	220,047,884	4,709,487
	収入計 (A)	215,338,397	220,047,884	4,709,487
支出	人件費	26,002,801	25,423,489	-579,312
	消耗品費	259,200	149,366	-109,834
	印刷製本費	2,475,360	1,103,515	-1,371,845
	光熱水費	29,241,653	29,831,509	589,856
	委託料 ※2	72,722,029	72,334,280	-387,749
	使用料・賃借料	2,059,344	1,935,933	-123,411
	一般・緊急修繕費	24,840,000	31,542,480	6,702,480
	空家修繕費	46,116,000	46,116,000	0
	備品購入費	388,800	193,484	-195,316
	保険料 ※1	0	0	0
	本社・マンション西日本事業部バックアップ経費 ※2	3,369,963	3,369,963	0
	公共住宅管理センターバックアップ経費 ※2	3,369,963	3,369,963	0
	コールセンターバックアップ経費 ※2	1,684,982	1,684,982	0
	一般管理費	2,808,302	2,808,302	0
	支出計	215,338,397	219,863,266	4,524,869
収支差額		0	184,618	184,618
※ 各経費については、税込価格とした。 ※1 指定管理料：火災保険については八尾市加入のため保険料相当分を除いた額となっている。 保険料：当社加入の保険を適用するため、本事業での支出はない。 ※2 当初予算の計上額は税抜き価格のため、消費税分を端数調整した。				

(6) 安全管理対策の状況

①保守点検等の年間実施実績

業務の内容	年間実績
電気工作物保守点検業務	実施（西郡 33 号館）
消防設備保守点検業務	総合・機器点検・・・年 2 回実施 (H30 年 6～7 月・H31 年 1 月)
貯水槽等維持管理業務 給水設備保守点検業務	定期点検・・・年 12 回実施（毎月毎） 揚水ポンプ等設備点検・・・年 1 回実施（H30 年 11 月）
貯水槽等清掃検査業務 受水槽高架水槽清掃点検業務	清掃業務・・・年 1 回実施（H30 年 10～11 月）
排水管・会所清掃業務	清掃業務・・・年 1 回実施（H31 年 3 月）
エレベーター保守点検業務	定期点検・・・毎月 2 回実施（安中 8 号館） ・・・年 4 回実施（西郡 9～11・30・33・43 号館、安中 7・9・10・16 号館、大正） 定期検査・・・年 1 回実施（全機）
テレビ共聴設備保守点検業務	保守点検・・・年 1 回実施（H31 年 2 月）
建築基準法第 12 条点検	特殊建築物定期調査・・・年 1 回実施（H30 年 10 月）
量水器取替業務	2 住宅実施（安中：H31 年 3 月・西郡：H31 年 3 月）
非常警報設備保守点検業務	保守点検・・・年 2 回実施 (西郡 33 号館：H30 年 9 月・H31 年 3 月)
樹木剪定等業務	保全巡回・・・月 1 回実施 樹木剪定・除草作業・・・適宜実施
鳥類等の防除業務	鳥類（ハト等）防除（H30 年 5 月～H31 年 3 月）
火災監視・救急通報業務	実施（西郡 33 号館）

7) 自主事業等の実施状況

①認知症講習

団地名	内容
大正住宅 (H31年2月)	高齢者支援の一環として、認知症に関する講習会を開催。弊社従業員が講師役となり、ワークや簡単な運動も取り入れながら、認知症そのものについての知識や、認知症の方に対する周りの人の接し方について説明を行った。

②防犯講習

団地名	内容
大正住宅 (H31年2月)	高齢者支援の一環として、防犯講習会を開催。警察OBの弊社従業員が講師役となり、特殊詐欺に対する基本知識から犯行手口・予防方法などの説明を行った。

③防災講習

団地名	内容
大正住宅 (H31年2月)	高齢者支援の一環として、防災講習会を開催。弊社従業員が講師役となり、地震等の災害に対する基本知識から災害時の行動・対応などの説明を行った。

④ふれあいDAY

団地名	内容
西郡住宅 (H30年8月)	見守り活動の一環として、ふれあいDAYを開催。小学生を対象に集会所を開放して、夏休みの宿題勉強会やカルタ大会・映画鑑賞等を実施。

⑤提案事業等

項目	内容	実施月等
市営住宅だより	指定管理者からの連絡事項等 (4住宅)	年2回発行 (H30年10月・H31年3月)
人権研修参加	2018年度じんけん楽習塾	H30年5~7月参加
入居者アンケート	4住宅を対象にアンケート配付	H31年3月
接遇研修	外部講師による接遇について研修実施	H30年12月