令和３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　木村　昌平

（２）報告期間

令和３年４月１日から令和４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（令和３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）	７／１６
１２月募集	１２／１～１２／１５	７戸（1戸）	２／２

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	５３件	６．６倍	２０．０倍
１２月募集	７戸	５８件	８．３倍	１６．０倍
計	１５戸	１１１件	７．４倍	

５．受付業務件数（令和３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
６０件	１８件	５６件	２０件	２９件	９件
住宅替	一時不在	入居手続			
９件	１件	１９件			

②駐車場関係

使用許可	返還届	駐車場変更	車庫証明
２４件	３２件	７２件	５４件

③家賃収納状況等

内容	受付件数等
窓口収納	５９件
訪問収納	０件
電話滞納催告	１４件
休日訪問催告	４６件
分納相談	０件

④入居者からの苦情受付

住宅	件数
西郡	６２件
安中	２５件
萱振	０件
大正	５件

⑤平日夜間・休日・祝祭日の対応状況

住宅	受付件数	うち、緊急対応件数
西郡	３４件	２６件
安中	２０件	１６件
萱振	１２件	９件
大正	８件	４件

６．収入申告及び減免申請等（令和３年度中）

申請内容	申請件数
収入申告	１，４０１件
家賃減免申請	１，０１２件
家賃減免取消	９件
共益費免除申請	３３件
共益費免除取消	１４件

７．修繕件数（令和３年度）

①空家修繕

実施（募集）時期等	戸数
６月募集分	８戸
１２月募集分	７戸
機能更新住替え	１７戸
福祉住替え	１戸
合計	３３戸

②一般・緊急修繕

住宅	件数
西郡	２２３件
安中	５４件
萱振	３０件
大正	６件

8．自己モニタリングの実施（令和３年度）

①実施内容

実施期間	配付住戸	集計方法	提出件数等
令和４年３月８日～ 令和４年３月２５日	１，３７６戸	返信封筒及び 窓口等にて回収	２４３件 （１７．７%）

②集計結果（令和３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
２４３	７９	１２０	１６	２８

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
２４３	７１	３３	９６	８	１０	２５

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
２４３	６１	３３	１０５	６	１２	２６

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
２４３	５２	２７	１１５	１０	１２	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
２４３	５９	２６	９８	１２	２０	２８

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
２４３	６０	３７	８０	２２	１８	２６

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
２４３	２６	１８	９８	９	１０	８２

（４）市営住宅等の利用状況（令和３年度末現在）

①住宅

住宅	管理戸数	空家戸数	入居戸数
西郡	１，２５０戸	３８３戸	８６７戸
安中	３８９戸	８５戸	３０４戸
萱振	１００戸	５戸	９５戸
大正	１２３戸	５戸	１１８戸
合計	１，８６２戸	４７８戸	１，３８４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	３６６区画	４５３区画
安中	２４５区画	１４２区画	１０３区画
萱振	５０区画	１４区画	３６区画
大正	７４区画	２６区画	４８区画
合計	１，１８８区画	５４８区画	６４０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　令和3年4月1日～至　令和4年3月31日）

（税込）

費　　目		予算	決算	対比
収入	指定管理料	222,762,980	222,762,980	0
	収入計（A）	222,762,980	222,762,980	0
支出	人件費	28,960,720	28,838,218	-122,502
	消耗品費	264,000	254,316	-9,684
	印刷製本費	993,960	1,395,112	401,152
	光熱水費	30,442,500	29,559,891	-882,609
	委託料	83,257,288	83,326,736	69,448
	使用料・賃借料	1,308,120	1,266,236	-41,884
	一般・緊急修繕費	25,301,100	25,258,338	-42,762
	空家修繕費　※1	44,163,900	43,786,560	-377,340
	備品購入費	382,800	210,357	-172,443
	本社等経費	2,306,577	2,306,577	0
	公共住宅管理部経費	2,306,577	2,306,577	0
	カスタマーセンター経費	1,153,290	1,153,290	0
	一般管理費	1,922,148	1,922,148	0
	支出計	222,762,980	221,584,356	-1,178,624
収支差額		0	1,178,624	1,178,624

※1 精算あり

（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）　定期点検・・年１回実施（R3 年 12 月） 遠隔点検・・毎月実施
消防設備保守点検業務	総合・機器点検　・・・各点検　年１回実施 （R3 年 8 月・R4 年 2 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（R3 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（R3 年 11 月）
排水管・会所清掃業務	清掃業務　・・・年１回実施（R4 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） 遠隔点検　・・・毎月実施（全機） 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（R4 年 3 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（R3 年 10 月）
量水器取替業務	１住宅実施（安中：R4 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：R3 年 9 月・R4 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（R3 年 4 月～R4 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
西郡住宅（R3年7月） 安中住宅（R3年7月） 萱振住宅（R3年7月） 大正住宅（R3年7月）	新型コロナにより今年度は認知症に関する講習会を開催せず。代替として、認知症に関する知識や認知症の方に対する周りの人の接し方などの説明を記載したチラシを全戸配布。

②防犯講習

団地名	内容
西郡住宅（R4年3月） 安中住宅（R4年3月） 萱振住宅（R4年3月） 大正住宅（R4年3月）	新型コロナにより今年度は防犯に関する講習会を開催せず。代替として、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記載したチラシを全戸配布。

③防災講習

団地名	内容
西郡住宅（R4年3月） 安中住宅（R4年3月） 萱振住宅（R4年3月） 大正住宅（R4年3月）	新型コロナにより今年度は防災に関する講習会を開催せず。代替として、地震等の災害に対する基本知識から災害時の行動・対応などの説明を記載したチラシを全戸配布。

④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（R3年7月・R4年3月）
人権研修参加	2021年度じんけん楽習塾 部落解放・人権夏期講座(高野山夏期講座)	R3年6月参加 R3年8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	R4年3月
消防訓練	水消火器を使用した消火訓練（4住宅）	R3年11月・R4年2月
接遇研修	外部講師による接遇について研修実施	R3年11月
ふれあいサポート	６５歳以上の単身高齢者で希望される方を対象に月に数回程度の訪問または電話を行う、見守りサービスを実施。	コロナ禍につき、希望者9名へ月1～2回電話を主に実施。