

令和4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4年4月1日から令和5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
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4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	5戸（0戸）	7／15
12月募集	12／1～12／15	6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	5戸	71件	14.2倍	31.0倍
12月募集	6戸	56件	9.3倍	29.0倍
計	11戸	127件	11.5倍	

5. 受付業務件数（令和4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
68件	21件	50件	19件	24件	4件
住宅替	一時 不在	入居 手続			
7件	1件	9件			

②駐車場関係

使用 許可	返還届	駐車場 変更	車庫 証明
33件	53件	62件	51件

③家賃収納状況等

内容	受付件数等
窓口収納	36件
訪問収納	0件
電話滞納催告	86件
休日訪問催告	85件
分納相談	0件

④入居者からの苦情受付

住宅	件数
西郡	88件
安中	35件
萱振	2件
大正	10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	32件	17件
安中	19件	13件
萱振	13件	11件
大正	9件	2件

6. 収入申告及び減免申請等（令和4年度中）

申請内容	申請件数
収入申告	1,347件
家賃減免申請	973件
家賃減免取消	8件
共益費免除申請	12件
共益費免除取消	8件

7. 修繕件数（令和4年度）

①空家修繕

実施（募集）時期等	戸数
6月募集分	3戸
12月募集分	6戸
機能更新住替え	5戸
福祉住替え	4戸
合計	18戸

②一般・緊急修繕

住宅	件数
西郡	207件
安中	55件
萱振	43件
大正	13件

8. 自己モニタリングの実施（令和4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5年3月3日～ 令和5年3月24日	1,330戸	返信封筒及び 窓口等にて回収	206件 (15.4%)

②集計結果（令和4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
206	69	102	19	16

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
206	56	27	89	13	7	14

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
206	56	23	88	14	11	14

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
206	47	21	100	10	12	16

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
206	42	27	83	19	19	16

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
206	49	26	63	29	20	19

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
206	29	18	80	13	11	55

(4) 市営住宅等の利用状況（令和4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	416戸	834戸
安中	389戸	93戸	296戸
萱振	100戸	8戸	92戸
大正	123戸	7戸	116戸
合計	1, 862戸	524戸	1, 338戸

②駐車場

住宅	駐車区画数	空き区画数	使用区画数
西郡	808区画	368区画	440区画
安中	245区画	139区画	106区画
萱振	50区画	14区画	36区画
大正	74区画	25区画	49区画
合計	1, 177区画	546区画	631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4年4月1日～至 令和5年3月31日)

(税込)

費 目		予算	決算	対比
収入	指定管理料	220,375,980	220,375,980	0
	収入計 (A)	220,375,980	220,375,980	0
支出	人件費	28,960,720	28,834,148	-126,572
	消耗品費	264,000	374,515	110,515
	印刷製本費	993,960	1,336,146	342,186
	光熱水費	30,442,500	28,489,344	-1,953,156
	委託料	80,870,288	80,758,286	-112,002
	使用料・賃借料	1,308,120	1,276,411	-31,709
	一般・緊急修繕費	25,301,100	24,952,001	-349,099
	空家修繕費 ※1	44,163,900	43,999,666	-164,234
	備品購入費	382,800	208,280	-174,520
	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	220,375,980	217,917,389	-2,458,591
収支差額		0	2,458,591	2,458,591

※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（R4 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 (R4 年 8 月・R5 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（R4 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（R4 年 11 月）
排水管・会所清掃業務	清掃業務・・・年 1 回実施（R5 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（R5 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（R4 年 10 月）
量水器取替業務	3 住宅実施（西郡・安中・萱振：R5 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：R4 年 12 月・R5 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（R4 年 4 月～R5 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 (R5 年 3 月) 安中住宅 (R5 年 3 月) 萱振住宅 (R5 年 3 月) 大正住宅 (R5 年 3 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 (R5 年 3 月) 安中住宅 (R5 年 3 月) 萱振住宅 (R5 年 3 月) 大正住宅 (R5 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 (R5 年 3 月) 安中住宅 (R5 年 3 月) 萱振住宅 (R5 年 3 月) 大正住宅 (R5 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、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 (R4 年 7 月・R5 年 3 月)
人権研修参加	2022 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)	R4 年 6 月参加 R4 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	R5 年 3 月
消防訓練	水消火器を使用した消火訓練 (4 住宅)	R4 年 11 月・R5 年 2 月
接遇研修	外部講師による接遇について研修実施	R4 年 12 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。