

令和５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５年４月１日から令和６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5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	6戸（0戸）	7／26
12月募集	12／1～12／15	8戸（1戸）	2／5

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	6戸	69件	11.5倍	37.0倍
12月募集	8戸	82件	10.2倍	21.0倍
計	14戸	151件	10.7倍	

5. 受付業務件数（令和5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
56件	19件	51件	19件	21件	9件
住宅替	一時 不在	入居 手続			
10件	0件	10件			

②駐車場関係

使用 許可	返還届	駐車場 変更	車庫 証明
25件	41件	49件	41件

③家賃収納状況等

内容	受付件数等
窓口収納	33件
訪問収納	1件
電話滞納催告	182件
休日訪問催告	91件
分納相談	0件

④入居者からの苦情受付

住宅	件数
西郡	7 4 件
安中	2 1 件
萱振	1 4 件
大正	9 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	3 6 件	2 1 件
安中	1 2 件	7 件
萱振	1 2 件	6 件
大正	3 件	1 件

6. 収入申告及び減免申請等（令和5年度中）

申請内容	申請件数
収入申告	1, 3 0 3 件
家賃減免申請	9 5 6 件
家賃減免取消	4 件
共益費免除申請	1 1 件
共益費免除取消	1 3 件

7. 修繕件数（令和5年度）

①空家修繕

実施（募集）時期等	戸数
6 月募集分	5 戸
1 2 月募集分	7 戸
福祉住替え	3 戸
合計	1 5 戸

②一般・緊急修繕

住宅	件数
西郡	280件
安中	62件
萱振	45件
大正	7件

8. 自己モニタリングの実施（令和5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6年3月8日～ 令和6年3月29日	1,310戸	返信封筒及び 窓口等にて回収	214件 (16.3%)

②集計結果（令和5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
214	67	105	22	20

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
214	51	35	93	10	8	17

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
214	38	30	104	12	9	21

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
214	40	31	100	11	11	21

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
2 1 4	4 1	4 1	7 4	1 9	2 1	1 8

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
2 1 4	4 5	3 2	7 9	2 1	1 8	1 9

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
2 1 4	2 3	1 6	8 6	1 0	1 4	6 5

(4) 市営住宅等の利用状況（令和5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, 2 5 0 戸	4 5 1 戸	7 9 9 戸
安中	3 8 9 戸	1 0 3 戸	2 8 6 戸
萱振	1 0 0 戸	1 2 戸	8 8 戸
大正	1 2 3 戸	8 戸	1 1 5 戸
合計	1, 8 6 2 戸	5 7 4 戸	1, 2 8 8 戸

②駐車場

住宅	駐車区画数	空き区画数	使用区画数
西郡	8 0 8 区画	3 9 0 区画	4 1 8 区画
安中	2 4 5 区画	1 4 4 区画	1 0 1 区画
萱振	5 0 区画	1 8 区画	3 2 区画
大正	7 4 区画	2 4 区画	5 0 区画
合計	1, 1 7 7 区画	5 7 6 区画	6 0 1 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5年4月1日～至 令和6年3月31日)

(税込)

費 目		予算	決算	対比
収入	指定管理料	223,576,980	223,576,980	0
	収入計 (A)	223,576,980	223,576,980	0
支出	人件費	28,960,720	28,980,293	19,573
	消耗品費	264,000	750,457	486,457
	印刷製本費	993,960	1,444,101	450,141
	光熱水費	30,442,500	22,885,417	-7,557,083
	委託料	84,071,288	85,533,536	1,462,248
	使用料・賃借料	1,308,120	1,317,890	9,770
	一般・緊急修繕費	25,301,100	24,431,378	-869,722
	空家修繕費 ※1	44,163,900	43,994,918	-168,982
	備品購入費	382,800	177,861	-204,939
	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	223,576,980	217,204,443	-6,372,537
収支差額		0	6,372,537	6,372,537

※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（R5 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 (R5 年 8 月・R6 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） 揚水ポンプ等设备点検・・・年 1 回実施（R5 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（R5 年 11 月）
排水管・会所清掃業務	清掃業務・・・年 1 回実施（R6 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（R6 年 3 月）
建築基準法第 1 2 条点検	特殊建築物定期調査・・・年 1 回実施（R5 年 10 月）
量水器取替業務	3 住宅実施（西郡・大正：R6 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：R5 年 10 月・R6 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（R5 年 4 月～R6 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 安中住宅 萱振住宅 大正住宅	認知症に関する講習会を萱振・大正団地集会所で開催。プロジェクター・資料を利用し、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実施。参加者は多いとは言えないが、参考になったなど興味をもっていただき、また参加したいなどの声もいただいた。認知症予防について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 安中住宅 萱振住宅 大正住宅	防犯（窃盗・特殊詐欺）に関する講習会を萱振・大正団地集会所で開催。プロジェクター・資料を利用し詐欺等に関する対策や対応に方法について講義を実施。参加者は多いとは言えないが、参考になったなど興味をもっていただき、また参加したいなどの声もいただいた。その他、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 安中住宅 萱振住宅 大正住宅	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（R5年7月・R6年3月）
人権研修参加	2023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)	R5年6月参加 R5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	R6年3月
消防訓練	水消火器を使用した消火訓練（1住宅）	R5年11月
ハラスメント研修	外部講師による動画参照にて研修実施	R5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。	希望者9名へ月1～2回電話を主に実施。