

## 令和6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6年4月1日から令和7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6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	6／3～6／17	8戸（1戸）	7／22
12月募集	12／1～12／15	10戸（2戸）	2／4

##### 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	61件	7.6倍	20.0倍
12月募集	10戸	68件	6.8倍	24.0倍
計	18戸	129件	7.1倍	

#### 5. 受付業務件数（令和6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
79件	20件	51件	12件	24件	7件
住宅替	一時 不在	入居 手続			
9件	0件	15件			

##### ②駐車場関係

使用 許可	返還届	駐車場 変更	車庫 証明
13件	49件	56件	39件

##### ③家賃収納状況等

内容	受付件数等
窓口収納	78件
訪問収納	0件
電話滞納催告	318件
休日訪問催告	90件
分納相談	0件

④入居者からの苦情受付

住宅	件数
西郡	38件
安中	9件
萱振	4件
大正	3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	26件	10件
安中	15件	8件
萱振	9件	0件
大正	7件	0件

6. 収入申告及び減免申請等（令和6年度中）

申請内容	申請件数
収入申告	1,262件
家賃減免申請	899件
家賃減免取消	10件
共益費免除申請	21件
共益費免除取消	11件

7. 修繕件数（令和6年度）

①空家修繕

実施（募集）時期等	戸数
6月募集分	6戸
12月募集分	8戸
その他空家修繕	8戸
福祉住替え	1戸
合計	23戸

②一般・緊急修繕

住宅	件数
西郡	2 5 3 件
安中	7 6 件
萱振	3 2 件
大正	1 4 件

8. 自己モニタリングの実施（令和6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12月20日～ 令和7年1月20日	1, 2 5 0 戸	返信封筒及び 窓口等にて回収	1 9 3 件 (1 5. 4 %)

②集計結果（令和6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
1 9 3	7 0	9 2	1 5	1 6

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
1 9 3	6 0	2 4	7 6	7	1 0	1 6

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
1 9 3	5 3	2 8	7 7	8	1 1	1 6

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
1 9 3	4 8	3 5	6 7	1 4	9	2 0

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
1 9 3	5 0	2 7	6 2	1 9	1 6	1 9

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
1 9 3	5 3	3 3	5 9	1 6	1 4	1 8

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
1 9 3	2 7	1 7	7 5	6	9	5 9

(4) 市営住宅等の利用状況（令和6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, 1 8 4 戸	4 2 3 戸	7 6 1 戸
安中	3 8 9 戸	1 1 1 戸	2 7 8 戸
萱振	1 0 0 戸	1 2 戸	8 8 戸
大正	1 2 3 戸	9 戸	1 1 4 戸
合計	1, 7 9 6 戸	5 5 5 戸	1, 2 4 1 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	4 0 6 区画	4 0 2 区画
安中	2 4 5 区画	1 5 4 区画	9 1 区画
萱振	5 0 区画	1 7 区画	3 3 区画
大正	7 4 区画	2 9 区画	4 5 区画
合計	1, 1 7 7 区画	6 0 6 区画	5 7 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6年4月1日～至 令和7年3月31日)

(税込)

費 目		予算	決算	対比
収入	指定管理料	220,540,980	220,540,980	0
	収入計 (A)	220,540,980	220,540,980	0
支出	人件費	28,960,720	30,859,923	1,899,203
	消耗品費	264,000	1,022,365	758,365
	印刷製本費	993,960	1,453,371	459,411
	光熱水費	30,442,500	24,729,390	-5,713,110
	委託料	81,035,288	81,251,961	216,673
	使用料・賃借料	1,308,120	1,327,886	19,766
	一般・緊急修繕費	25,301,100	26,943,827	1,642,727
	空家修繕費 ※1	44,163,900	44,115,615	-48,285
	備品購入費	382,800	52,314	-330,486
	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	220,540,980	219,445,244	-1,095,736
収支差額		0	1,095,736	1,095,736

※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（R6 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 (R6 年 8 月・R7 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（R6 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（R6 年 11 月）
排水管・会所清掃業務	清掃業務・・・年 1 回実施（R7 年 2 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（R7 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（R6 年 11 月）
量水器取替業務	2 住宅実施（西郡・安中：R6 年 11 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：R6 年 10 月・R7 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（R6 年 4 月～R7 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 (R6 年 11 月) 安中住宅 (R6 年 11 月) 萱振住宅 (R6 年 11 月) 大正住宅 (R6 年 11 月)	今年度は、資料の配布の他、認知症に関する講習会を萱振・大正住宅集会所で開催 (R6 年 11 月)。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、熱心にメモなどもとっていただき、また参加したいなどの声もいただいた。

②防犯講習

団地名	内容
西郡住宅 (R6 年 11 月) 安中住宅 (R6 年 11 月) 萱振住宅 (R6 年 11 月) 大正住宅 (R6 年 11 月)	開催せず。代替として、高齢者中心に被害が多い詐欺 (訪問買取業者) へのトラブルから身を守るための注意点が記載されたチラシを全戸配布。一部の団地では、実際にトラブルとなったため、別途掲示板への掲示も実施。

③防災講習

団地名	内容
西郡住宅 (R6 年 11 月) 安中住宅 (R6 年 11 月) 萱振住宅 (R6 年 11 月) 大正住宅 (R6 年 11 月)	今年度は、資料の配布の他、防災 (地震・台風) に関する講習会を萱振・大正住宅集会所で開催 (R6 年 11 月)。プロジェクター・資料を利用し自然災害等に関する対策や備えについて講義を実施。参加者は多いとは言えないが、熱心にメモなどもとっていただき、また参加したいなどの声もいただいた。

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 (R6 年 7 月・R7 年 3 月)
人権研修参加	2024 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)	R6 年 6 月参加 R6 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 12 月
消防訓練	水消火器を使用した消火訓練 (4 住宅)	R6 年 10・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	R6 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。