

平成29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29年4月1日から平成30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29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	13戸(1戸)	7/14
12月募集	12/1～12/15	14戸(2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	13戸	139件	10.7倍	40.0倍
12月募集	14戸	140件	10.0倍	44.0倍
計	27戸	279件	10.3倍	

5. 受付業務件数（平成29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
28件	32件	72件	25件	21件	15件
住宅替	一時 不在	入居 手続			
3件	0件	22件			

②駐車場関係

使用 許可	返還届	駐車場 変更	車庫証明
45件	50件	50件	61件

③家賃収納状況等

内容	受付件数等
窓口収納	133件
訪問収納	1件
電話滞納催告	276件
休日訪問催告	95件
分納相談	26件

④入居者からの苦情受付

住宅	件数
西郡	197件
安中	37件
萱振	1件
大正	1件

6. 収入申告及び減免等申請等件数（平成29年度中）

申請内容	申請件数
収入申告	1,455件
家賃減免申請	941件
家賃減免取消	14件
共益費免除申請	26件
共益費免除取消	17件

7. 修繕件数（平成29年度）

①空家修繕

実施（募集）時期等	戸数
6月募集分	13戸
12月募集分	11戸
機能更新住替え	5戸
福祉住替え	3戸
合計	32戸

②一般・緊急修繕

住宅	件数
西郡	270件
安中	29件
萱振	11件
大正	5件

8. 自己モニタリングの実施（平成29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30年3月1日～ 平成30年3月16日	1,505戸	返信封筒及び 窓口等にて回収	266件 (17.7%)

②集計結果（平成29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
266	64	124	29	49

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
266	50	28	104	23	12	49

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
266	45	26	114	14	14	53

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
266	37	32	107	15	15	60

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
266	62	31	31	102	24	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
266	55	38	40	91	18	24

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
266	100	23	20	93	16	14

(4) 市営住宅等の利用状況（平成29年度末現在）

①住宅

住宅	管理戸数	空家戸数	入居戸数
西郡	1,278戸	301戸	977戸
安中	389戸	75戸	314戸
萱振	100戸	4戸	96戸
大正	123戸	3戸	120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	300区画	519区画
安中	245区画	125区画	120区画
萱振	50区画	10区画	40区画
大正	74区画	24区画	50区画

(5) 本業務に係る経費の収支状況

市営住宅の管理に係る収支決算書

(自 平成29年4月1日～至 平成30年3月31日)

費 目		予算	決算	対比
収入	指定管理料 ※1	216,524,237	214,547,567	-1,976,670
	収入計 (A)	216,524,237	214,547,567	-1,976,670
支出	人件費	26,002,801	26,002,801	0
	消耗品費	259,200	259,200	0
	印刷製本費	2,475,360	1,024,348	-1,451,012
	光熱水費	29,241,653	28,668,549	-573,104
	委託料 ※2	73,907,869	73,736,216	-171,653
	使用料・賃借料	2,059,344	2,059,344	0
	一般・緊急修繕費	24,840,000	24,840,000	0
	空家修繕費	46,116,000	46,116,000	0
	備品購入費	388,800	388,800	0
	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	216,524,237	214,328,468	-2,195,769	
収支差額		0	219,099	219,099

※ 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 (H29 年 6～7 月・H30 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（H29 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（H29 年 10～11 月）
排水管・会所清掃業務	清掃業務・・・年 1 回実施（H30 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（H30 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（H29 年 10 月）
量水器取替業務	2 住宅実施（安中：H29 年 11 月・西郡：H30 年 1 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：H29 年 9 月・H30 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（H29 年 5 月） 害虫（スズメバチ等）駆除（H29 年 6 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認知症講習等

団地名	内容
萱振住宅 (H29年9月) 大正住宅 (H29年9月) 安中住宅 (H30年2月)	高齢者支援の一環として、認知症に関する勉強会を開催。 認知症サポーター養成講座の講師役(キャラバンメイト)の資格を持つ弊社従業員が講師役となり、ゲーム等を取り入れながら、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りしました。 また、来られた方の中に、隣人等知人に当日使用した資料の配付を希望する方がおられ、資料をお渡ししたりしました。

②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 (H29年11月・H30年2月)
人権研修参加	2017年度じんけん楽習塾	H29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	H30年3月
消防訓練	水消火器を使用した消火訓練 (4住宅)	H29年9～10月・H30年1月
ガイドブック配付	災害事前対策・犯罪対応をまとめたもの	H29年10月・H30年1月
翻訳機設置	多言語に対応するための音声型翻訳機	H30年3月