

令和元年度 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31年4月1日から令和2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(令和元年度)

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(0戸)	7/16
12月募集	12/2～12/16	10戸(1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	110件	13.8倍	40.0倍
12月募集	10戸	95件	9.5倍	30.0倍
計	18戸	205件	11.4倍	

5. 受付業務件数（令和元年度）

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
48件	29件	68件	22件	23件	11件
住宅替	一時 不在	入居 手続			
9件	1件	13件			

②駐車場関係

使用 許可	返還届	駐車場 変更	車庫証明
44件	49件	77件	63件

③家賃収納状況等

内容	受付件数等
窓口収納	105件
訪問収納	6件
電話滞納催告	50件
休日訪問催告	159件
分納相談	1件

④入居者からの苦情受付

住宅	件数
西郡	98件
安中	14件
萱振	5件
大正	1件

6. 収入申告及び減免申請等（令和元年度中）

申請内容	申請件数
収入申告	1,514件
家賃減免申請	1,111件
家賃減免取消	7件
共益費免除申請	24件
共益費免除取消	13件

7. 修繕件数（令和元年度）

①空家修繕

実施（募集）時期等	戸数
6月募集分	7戸
12月募集分	8戸
学生入居募集分	3戸
機能更新住替え	4戸
福祉住替え	4戸
内部造作物等撤去	10戸
合計	36戸

②一般・緊急修繕

住宅	件数
西郡	163件
安中	33件
萱振	16件
大正	10件

8. 自己モニタリングの実施（令和元年度）

①実施内容

実施期間	配付住戸	集計方法	提出件数等
令和2年3月10日～ 令和2年3月25日	1,441戸	返信封筒及び 窓口等にて回収	297件 (20.6%)

②集計結果（平成31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
297	95	150	19	33

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
297	62	49	139	7	11	29

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
297	56	51	132	17	11	30

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
297	48	50	135	26	10	28

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
297	35	51	47	117	27	20

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
297	32	59	43	105	37	21

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
297	98	26	24	122	16	11

(4) 市営住宅等の利用状況（令和元年度末現在）

①住宅

住宅	管理戸数	空家戸数	入居戸数
西郡	1,258戸	333戸	925戸
安中	389戸	79戸	310戸
萱振	100戸	5戸	95戸
大正	123戸	7戸	116戸
合計	1,870戸	424戸	1,446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	335区画	484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	28区画	46区画
合計	1,188区画	516区画	672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 平成31年4月1日～至 令和2年3月31日)				
費 目		予算	決算	対比
収入	指定管理料 ※1	217,805,332	215,757,566	-2,047,766
	収入計 (A)	217,805,332	215,757,566	-2,047,766
支出	人件費	26,243,568	26,047,548	-196,020
	消耗品費	261,600	354,380	92,780
	印刷製本費	2,498,280	1,107,290	-1,390,990
	光熱水費	29,512,409	29,571,956	59,547
	委託料 ※2	73,868,442	73,392,330	-476,112
	使用料・賃借料	2,078,412	2,058,201	-20,211
	一般・緊急修繕費	25,070,000	25,070,000	0
	空家修繕費	46,543,000	46,543,000	0
	備品購入費	392,400	255,868	-136,532
	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	3,401,166	3,401,166	0
	公共住宅管理センターバックアップ経費 ※2	3,401,166	3,401,166	0
	コールセンターバックアップ経費 ※2	1,700,583	1,700,583	0
	一般管理費	2,834,306	2,834,306	0
	支出計	217,805,332	215,737,794	-2,067,538
収支差額		0	19,772	19,772
※ 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） 定期点検・・・年 1 回実施（R1 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 (R1 年 6～7 月・R2 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（R1 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（R1 年 10～11 月）
排水管・会所清掃業務	清掃業務・・・年 1 回実施（R2 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（R2 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（R1 年 10 月）
量水器取替業務	2 住宅実施（萱振：R2 年 3 月・西郡：R2 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：R1 年 9 月・R2 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（H31 年 4 月～R2 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
大正住宅 (R1 年 11 月)	高齢者支援の一環として、認知症に関する講習会を開催。弊社従業員が講師役となり、ワークや簡単な運動も取り入れながら、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。

②防犯講習

団地名	内容
大正住宅 (R1 年 11 月)	高齢者支援の一環として、防犯講習会を開催。警察OBの弊社従業員が講師役となり、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行った。

③防災講習

団地名	内容
大正住宅 (R1 年 11 月)	高齢者支援の一環として、防災講習会を開催。弊社従業員が講師役となり、地震等の災害に対する基本知識から災害時の行動・対応などの説明を行った。

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 (R1 年 9 月・R2 年 3 月)
人権研修参加	新転任職員等合同研修 部落解放・人権夏期講座(高野山夏期講座)	R1 年 5 月参加 R1 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	R2 年 3 月
消防訓練	水消火器を使用した消火訓練 (4 住宅)	R1 年 11 月・R2 年 1 月
接遇研修	外部講師による接遇について研修実施	R1 年 12 月・R2 年 1 月