

# 指定管理者に関するモニタリングシート

黄色のセルを施設担当課が記入

## 1 施設の概要

(モニタリング実施年度: 令和 4 年度)

施設の名称	東大阪市営住宅 (北蛇草住宅、荒本住宅)	指定期間	29 年度～	3 年度	
		指定の方法	複数施設を一括指定管理		
施設所管課	建築部 住宅改良室	連絡先	06-4309-3233		
設置目的	住宅困窮者に供給する住宅と住環境整備で整備された住宅があるが、これらの建物の老朽化が進んだことからその維持管理・補修等が多くなり、水漏れなどの緊急を要する対応が求められ市組織機構の直営では困難になってきたこともあり、24時間対応を要する管理業務を行うために指定管理を行う。				
施設内容・業務内容等	1.住宅管理業務、2.自家用電気工作物保守点検業務、3.休日夜間警備業務、4.消防設備保守点検業務、5.エレベーター保守点検業務、6.給水施設保守点検業務等				
指定管理者	近鉄住宅管理株式会社	連絡先	06-7739-7682		
人員体制	正規職員	1 人	パート・アルバイト	1 人	その他 10 人

## 2 管理運営状況等

年度	実績			今年度(予算)	次年度(見込)
	令和 元 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
管理形態	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理
供用(開館)日数	366	365	365	365	366
指定管理委託料(千円)	241,108	251,900	242,220	241,296	245,938
利用状況指標	1 駐車場利用台数(件)	854	864	855	補足説明
	2 市営住宅入居世帯数(世帯)	1,535	1,433	1,409	補足説明
	3 管理戸数(件)	2,192	1,970	1,940	補足説明

### 3 モニタリングの総括

「個別評価」(自動表示) : S=チェック項目が全て○、A=×がなく「得点」が中間点以上、  
 B=×がなく中間点未満あるいは×が1個で「得点」が中間点以上、C=×が2個以上。  
 「最終評価」(任意決定) : 個別の評価結果を踏まえて、評価者の裁量で決定する。

モニタリングの観点	施設担当課のモニタリング	
	個別評価 S A B C	評価できる点や要改善事項
<b>A 行政視点</b> 施設の設置目的が達成でき、事業の継続性が期待されるとともに、市民の安全の確保が図られているか？	S	施設の設置目的を十分に理解し、適切に施設管理業務を行っている。また、運営基盤や経営状態にも問題は見受けられない。 コロナウイルス感染予防の為、実施を控えていた消防訓練の実施計画を進めている。今後は住宅管理における問題を、これまでの指定管理の経験を活かし、市と共に解決し住み良い住宅管理業務を行ってほしい。
<b>B 管理・運営能力</b> 人員・予算等の資源を管理し、快適に施設や設備等を利用できる環境を整備しているか？	S	適切な人員配置と業務に適した執行体制が確保されており、施設や設備等の点検及び修繕が適切に行われている。今後は、より効率的な環境にする為の提案等をしてほしい。
<b>C サービス</b> 平等な利用の確保及びサービス向上が図られているか？	A	事業計画に沿って研修等でサービスの向上を図っている。また、外国の方に対して、センター窓口に翻訳機を設置しコミュニケーションができる体制となっている。また、高齢者に対して、希望者の住居に安全ドアセンサーを取り付け安否確認を行っている。今後は、新規入居者が住宅になじめるように管理してほしい。
<b>D 市民視点</b> 市民の声が反映される管理・運営が行われているか？	A	前年度に実施したアンケートの意見等を参考に業務を行っている。また、住民からの相談等に対して、その内容及び対応を市に報告し対応している。
<b>E 効果・効率性</b> 施設の効果を最大限発揮しようとするとともに、管理経費の縮減が図られているか？	S	事業計画に基づき効率的な管理を行っている。また、地域活性化のため市内業者を積極的に活用している。今後は、光熱費のコスト削減等において、指定管理者の経験をいかした提案をしてほしい。
<b>F 法令等遵守</b> 法令や各種規則等を理解し、遵守することで、社会的責任を果たしているか？	S	指定管理者の業務を行う上で、各種関連法令や規則は遵守している。また、指定管理者で接遇及び個人情報保護等の研修を行い、職員の意識の啓発も行っている。
<b>課題への対応 今後の取組</b>	最終評価 (任意設定)  A	市営住宅等の保守点検管理等を適切に行い、修繕等をより迅速で丁寧に対応する施設管理業務を行い、住民に安心・安全な生活を提供し、より住みやすい快適な生活が送れるよう行ってもらいたい。また、指定管理者の経験をいかして、さまざまな提案を行ってもらいたい。