

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 6 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	4	年度～	8	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	健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とするもの。								
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 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度		令和 7 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		365	365	366	365		365	
指定管理委託料(千円)		242,220	241,296	245,938	251,141		233,475	
利用 状況 指標	1 駐輪場利用台数(件)	855	854	853	補足説明			
	2 市営住宅入居世帯数(世帯)	1,409	1,414	1,403	補足説明			
	3 管理戸数(件)	1,940	1,920	1,884	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O、A=×がなく「得点」が75%以上、
B=×がなく75%未満～50%以上あるいは×が1個で「得点」が75%以上、
C=×が2個以上あるいは×が1個で「得点」が75%未満
「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
A 行政視点 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、市営住宅の施設管理業務を適切に行っている。また、運営基盤や経営状態にも問題は見受けられない。今後も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 管理・運営能力 人員・施設の管理、会計処理等(再委託業務を含む)が適正に実施され、快適に利用できる施設環境が整備されているか？	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。昨年市の監査にて決算等の会計処理や再委託等について指摘を受けたが、すでに指摘された点については改善された。今後は、より効率的に業務が行える環境にする為の提案等を行ってほしい。
C サービス 平等な利用の確保及びサービス向上が図られているか？	S	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。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。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。
D 市民視点 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。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。
E 効果・効率性 施設の効果を最大限発揮しようとするとともに、管理経費の削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。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活かした提案をしてほしい。
F 法令等遵守 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。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。
課題への対応 今後の取組	最終評価 (任意決定) S	今後も市営住宅等の保守点検管理等を適切に行い、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活かして、様々な提案を行ってもらい、地域の活性化に寄与していただきたい。