

# 指定管理者に関する第三者評価シート

## 1 施設の概要

(評価実施年度: 令和 6 年度)

|                    |                                                                                                |    |    |        |                                                                                         |     |   |    |  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|----|--|
| 施設の名称              | 東大阪市営住宅<br>(北蛇草住宅、荒本住宅)                                                                        |    |    | 指定期間   | 4                                                                                       | 年度～ | 8 | 年度 |  |
|                    |                                                                                                |    |    | 選定方法   | 公募                                                                                      |     |   |    |  |
|                    |                                                                                                |    |    | 指定管理者名 | 近鉄住宅管理 株式会社                                                                             |     |   |    |  |
| 所管部課名              | 建築部 住宅改良室                                                                                      |    |    | 評価機関名  | 株式会社 E.S CONSULTING GROUP                                                               |     |   |    |  |
| 施設の設置目的            | 健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、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。 |    |    | 主な事業   | ・住宅管理業務<br>・自家用電気工作物保守点検業務<br>・休日夜間警備業務<br>・消防設備保守点検業務<br>・エレベーター保守点検業務<br>・給水施設保守点検業務等 |     |   |    |  |
| 設置時期               | 昭和                                                                                             | 39 | 年度 |        |                                                                                         |     |   |    |  |
| 主な料金体系<br>(有料・無料等) | 有料(東大阪市営住宅条例及び東大阪市営住宅条例施行規則に従う)                                                                |    |    |        |                                                                                         |     |   |    |  |

## 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 |
| 供用(開館)日数 |                | 365     | 365     | 366     | 365     | 365     |
| 収支状況(千円) | 収入総額           | 242,220 | 241,296 | 245,938 | 251,141 | 233,475 |
|          | 指定管理者委託料       | 242,220 | 241,296 | 245,938 | 251,141 | 233,475 |
|          | 利用料金収入         | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
|          | その他収入          | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
|          | 支出総額           | 242,220 | 241,296 | 233,511 | 251,141 | 233,475 |
|          | 直接経費           |         |         |         |         |         |
|          | 人件費            | 58,593  | 60,719  | 46,324  | 60,552  | 60,552  |
|          | 施設維持管理費<br>事業費 | 154,354 | 150,293 | 156,335 | 159,196 | 143,739 |
|          | 間接経費           |         |         |         |         |         |
|          | 租税公課           | 110     | 122     | 110     | 0       | 0       |
|          | 一般管理費          | 29,163  | 30,162  | 30,742  | 31,393  | 29,184  |
| 収支差額     |                | 0       | 0       | 12,427  | 0       | 0       |

### 3 第三者評価の総括

仕様書等の基準を超えて優良な場合は「S」  
 仕様書等の基準通り実施された場合は「A」  
 仕様書等の基準を下回り、一部に不備が見られる場合は「B」  
 管理運営上不適切な部分があり、改善が必要な場合は「C」

| 評価の観点                |                                          | 第三者評価(評価できる点や要改善事項) |                                                                                                  |                                                    |
|----------------------|------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                      |                                          | 個別評価<br>S A B C     | 指定管理者に対する<br>主な意見                                                                                | 施設担当課に対する<br>主な意見                                  |
| 有効性                  | 施設の設置目的が十分に達成出来たか？                       | S                   | 施設設置目的に合致した事業運営が実施されている。<br>NPO法人と連携して地域イベントなどに積極的に参加している点が評価できる。<br>独居対策を行っている点が評価できる。          | 検討した範囲では適切に取り組みが行われているものと認められる。                    |
| 効率性                  | 経費の低減等の効果があったか？                          | A                   | 近年の物価高騰や賃上げ情勢による影響を受けているが、草刈り機を購入し出来る限り職員で対応するなどして外注費の削減に努めている点が評価できる。                           | 引き続き指定管理者の事業内容について注視していただきたい。                      |
| 適正性                  | 公の施設に相応しい適正な管理運営が行われたか？                  | B                   | 事業計画書に沿って取り組みが実施されている。<br>設置している防犯カメラの映像が映っていないものが数台あったため、早急に対応いただきたい。                           | 防犯カメラの管理状況について指導を行い、改善されたかどうかについてモニタリングを行っていただきたい。 |
| 継続性                  | 財務状況<br>財務健全性が確保され、適正な会計処理が実施されているか？     | A                   | 事業者の財務状況は概ね健全である。<br>事業収支については計画書通りの推移と見込まれるため、引き続き計画書に従い業務を継続いただきたい。                            | 検討した範囲では適切に取り組みが行われているものと認められる。                    |
|                      | 労務管理状況<br>職員の労働環境整備に向けた適切な取り組みが実施されているか？ | S                   | 労使協定や就業規則、賃金規定等の規則・規定が適切に設定され、適宜改正も行われている。<br>また、指定管理者へのヒアリング結果からも適切な取り組みが実施されていると認められる。         | 検討した範囲では適切に取り組みが行われているものと認められる。                    |
| 今後期待される点や<br>その他特記事項 |                                          | 最終評価<br>A           | 市民の住環境変化に注視し、中長期的な視点で市民サービスの提供がなされることを期待する。また、昨今の住環境変化から孤独死が増加傾向にあることから、引き続き独居対策や地域イベントの開催に期待する。 |                                                    |