

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 7 年度)

| | | | | | |
|--------------------|--|--------|---------------------------|-------|--|
| 施設の名称 | 東大阪市営住宅(稲田鷺島住宅、高井田住宅、宝持西住宅、上小阪東住宅、若宮住宅、桂川住宅、島町住宅) | 指定期間 | 令和6年度～ | 令和9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 | 東大阪市建築部住宅政策室総務管理課 | 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。 | 主な事業 | 市営住宅の入居管理及び施設管理。 | | |
| 設置時期 | 昭和 32 年度 | | | | |
| 主な料金体系 (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 4 年度 | 令和 5 年度 | 令和 6 年度 | 令和 7 年度 | 令和 8 年度 | |
| 供用(開館)日数 | 365 | 366 | 365 | 365 | 365 | |
| 収支状況 (千円) | 収入総額 | 111,576 | 117,366 | 109,131 | 119,919 | 117,557 |
| | 指定管理者委託料 | 111,576 | 117,366 | 109,131 | 119,919 | 117,557 |
| | 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 | 111,576 | 108,932 | 97,262 | 119,919 | 117,557 |
| | 直接経費 | | | | | |
| | 人件費 | 34,481 | 26,528 | 25,893 | 36,342 | 36,342 |
| | 施設維持管理費 事業費 | 67,054 | 71,841 | 61,719 | 73,927 | 71,565 |
| 間接経費 | | | | | | |
| 租税公課 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 一般管理費 | 10,041 | 10,562 | 9,650 | 9,650 | 9,650 | |
| 収支差額 | 0 | 8,434 | 11,869 | 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 S A B C | 指定管理者に対する 主な意見 | 施設担当課に対する 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 | 施設の設置目的に合致した事業が行われている。 利用者支援として「よろず相談会(年1回)」や「見守り電話(月1回)」を実施しており、入居者の安心確保に資する工夫がみられる。また、空き部屋に対しても2カ月に1回の空気・水通し点検を行うなど、施設の維持管理に関する独自の取組も実施しており、契約内容を踏まえた創意的な運営が行われている点を評価できる。 | 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 | 不動産管理の専門業者として共同化など効率的な運営が実施されている。 職員でも対応可能な軽作業については安易に再委託せず、職員が直接対応することで経費の削減を図っており、計画的なコスト管理がなされている。 | 近年の物価高騰の影響により、必要経費の水準にも変動が生じることが予想されるため、サービス品質を維持するために必要な経費なのか、削減可能な経費なのかを適宜協議のうえ、最適なコスト管理を目指していただきたい。 |
| 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？ | A | 個人情報保護や情報セキュリティに関する研修を定期的実施し、センター内での情報集約・共有を図るなど、正確な管理体制が維持されている。 加えて、年1回センターでの防災・安全衛生研修を実施し、事故防止や緊急時対応に関する意識向上が図られ、適正な管理運営が行われていると評価できる。 | 危機管理マニュアルや緊急連絡網が最新の状況であるかを適宜モニタリングしていただきたい。 |
| 継続性 財務状況 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？ | B | 固定資産の増加が重なった結果、令和6年度に固定比率が大幅に上昇(82.3%→585.8%)している。 流動比率が140%前後と短期的な支払能力は確保されているが、自己資本比率の大幅な低下および固定比率の急上昇が見受けられる。また、総資本経常利益率も3年間で半減しており、収益性の低下が顕著なため、今後は、自己資本の充実と収益力の回復を両輪として、財務体質の健全化に取り組むことが求められる。 | 財務体質の健全化に向けた取組みがなされているかを引き続き注視していただきたい。 |
| | S | 労務協定や就業規則、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。 また、指定管理者へのヒアリング結果からも適切な取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 その他特記事項 | 最終評価 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。 | |