

指定管理者に関するモニタリングシート

1 施設の概要

(モニタリング実施年度: 令和 8 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	6	年度～	8	年度
		指定の方法	複数施設を一括指定管理			
施設所管所属	建築部 住宅政策室 総務管理課	連絡先	06-4309-3231			
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、市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。					
施設内容・業務内容等	市営住宅の入居管理及び施設管理					
指定管理者	近鉄住宅管理株式会社		連絡先	06-6788-8001		
人員体制	正規職員	2	人	パート・アルバイト	3	人
				その他	1	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 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度	令和 9 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)		117,366	109,111	119,888	118,557	未定
利用状況	1 駐車場契約件数(件)	118	117	143	補足説明	
	2 入居世帯数(世帯)	733	720	769	補足説明	
	3 管理戸数(戸)	868	868	868	補足説明	

3 モニタリングの総括

施設ごとに定める評価事項((i)重視していた事項、(ii)要改善事項、(iii)期待水準・当初提案を大きく上回った取組、(iv)期待水準・当初提案を大きく上回った成果)及びチェックシートの評価から点数を算出し、下記のとおり評価する。

総合点が95点以上をS、80点以上94点以下をA、60点以上79点以下をB、60点未満をCとする。

4(i) 重視していた事項	10 点	/ 10点	総合評価	A
4(ii) 要改善事項	0 点	/-10点		
4(iii) 期待水準を大きく上回った取組	3 点	/ 5点		
4(iv) 期待水準を大きく上回った成果	0 点	/ 5点		
5 チェックシートの総括	80 点	/ 80点		
上記の合計(総合点)	93 点	/100点		
総評 (全体評価や今後の課題)	今後も市営住宅入居者の安全・安心な生活を確保し、市民サービスのさらなる向上を目指すとともに、市営住宅や共同施設の点検、保守管理など迅速に対応して適切な管理業務を行うことを期待する。また、救急救命やAEDの操作方法については職員間で共通認識を持てるよう取り組むことを求める。			

4 施設ごとに定める評価事項

下記(ⅰ)～(ⅳ)の項目は、施設の状況に応じ、所管所属において自由に設定
(所管所属の評価がモニタリングの総括に反映)

(ⅰ) 所管所属が特に重視していた事項

評価対象年度(R7年度)において 特に重視していた事項・取組	施設所管所属コメント	評価点
住宅使用料及び駐車場使用料の収納業務	納期限が過ぎても納付確認が取れない入居者に対して電話連絡する等して長期滞納を未然に防止している。結果的に高い収納率を維持しており継続して取り組んでほしい。	5
高額所得者に対する事務	高額所得者に対して個別面談を実施し各家庭の事情を把握した上で住宅明渡しが必要があることを丁寧に説明している。今後も丁寧な対応で住宅明渡しに向けた取り組みを続けてほしい。	5

／5点
／5点

＜評価基準＞
5点:大変よくできている
(目標をはるかに上回る達成)
4点:よくできている
(目標を上回る達成)
3点:できている
(おおよそ目標どおりの達成)
2点:目標・要求水準には達していないが、取組は大いに評価できる。
1点:目標・要求水準には達していないが、取組は少なからず評価できる。
0点:目標・要求水準には達しておらず、取組も評価できない。

(ⅱ) 要改善事項

主な改善指示事項(過年度からのものを含む)	施設所管所属コメント (該当あればその内容を記載)	評価点
令和7年度実施の施設所管課による施設管理運営評価での改善指示事項 「太陽光発電設備の調整業務について、随時の修繕対応は行われているが、定期的なメンテナンスも実施すること。」	令和7年度の改善指示後、業者選定からメンテナンスまで速やかに実施され同年度中には改善された。	0

／－5点
／－5点

＜評価基準＞
0点:改善し、求めている状況・水準以上になった。
-3点:改善しているものの、求めている状況・水準には達していない。
-5点:改善していない。

(ⅲ) 期待水準・当初提案を大きく上回った取組

当初提案・期待水準を大きく上回った取組	施設所管所属コメント (該当あればその内容を記載)	評価点
	休日における事故対応について、指定管理者が速やかに現地に赴き地元自治会、警察、消防と的確に対応するケースがあった。さらに過去の事例を踏まえ今後の対応について市へ助言もあった。	3

／5点

＜評価基準＞
5点:模範的かつ他施設への展開・波及効果が期待できる取組である。
3点:大いに評価できる取組である。
1点:評価に値する取組である。

(ⅳ) 期待水準・当初提案を大きく上回った成果(※当初提案(期待水準)比＋10%超えのもの)

当初提案・期待水準を大きく上回った成果 ※当初提案(期待水準)比＋10%超えのもの	施設所管所属コメント (該当あればその内容を記載)	評価点

／5点

＜評価基準＞
該当があれば5点、なければ0点

(配点対象外) その他特筆すべき事項

指定管理者による自主的な取組で評価に値するもの、突発的な事象発生時の迅速な対応など、特筆すべき事項	施設所管所属コメント (該当あればその内容を記載)

配点対象外

5 チェックシートの総括

「個別評価」(自動表示) :

S=不適当がなく「得点」が95%以上

A=不適当がなく「得点」が80%以上、

B=不適当がなく「得点」が60%以上

C=不適当が1個以上又は「得点」が60%未満

モニタリングの観点	施設所管所属のモニタリング	
	個別評価 S A B C	評価できる点や要改善事項、課題に対する取組など
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たとともに、市民の安全の確保が図られているか？	S (98 %)	計画的な組織運営が行われている。 救急救命やAED操作に関する研修を一部職員が受講できていない点については改善を図ること。
B 管理・運営 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 (99 %)	施設・設備の管理が良好に整備されている。 備品台帳は整備しているが一部数値に誤りが見受けられたので適切な管理をすること。
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 (100 %)	相手に不快感を与えないよう身だしなみにも気を使い、分かりやすく丁寧な接遇を心掛けられているものの、入居者から職員の対応に関する苦情が寄せられた。今後はより一層高い接遇意識をもって取り組むこと。
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？	S (100 %)	市民目線に立った管理運営業務がなされている。 利用者アンケートの利用者満足度が高水準を維持している。
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、管理経費の縮減が図られているか？	S (100 %)	施設の設置目的を理解したうえで、従事者でも対応可能な作業については安易に再委託せずに従事者が直接対応することで、経費の縮減に努めている。 再委託する場合でも市内業者を積極的に活用しており、市内業者の育成にも貢献している。
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 (100 %)	業務に関する関連法令を遵守している。また、個人情報や情報セキュリティ、人権に関する研修を実施しており、職員の意識啓発が行われている。