

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(北蛇草住宅、荒本住宅)	指定期間	4 年度～ 8 年度
施設所管所属	建築部 住宅改良室	指定の方法	複数施設を一括指定管理
設置目的	住宅に困窮する低所得者の方などを対象に低廉な家賃で賃貸する住宅を整備および賃貸することで、生活の安定や社会福祉の増進、また地域社会への貢献を目的とするもの。		
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 2 人	パート・アルバイト 4 人	その他 6 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	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度	令和 13 年度	令和 14 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	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	365	365	365	365	366	366
指定管理委託料(千円)		245,938	251,141	233,475	253,000	未定					
利用状況	1 駐輪場利用台数(件)	853	853	853	補足説明						
	2 市営住宅入居世帯数(世帯)	1,403	1,370	1,263	補足説明						
	3 管理戸数(件)	1,884	1,884	1,884	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	0 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	0 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)	80 点	/100点		
総評 (全体評価や今後の課題)	市営住宅等の保守点検管理等を適切に行い、住民に安心・安全な住宅を提供し、より住みやすい快適な生活が送れるよう管理を行ってほしい。今後は指定管理者の経験をいかして、さまざまな提案を行い、地域の活性化に寄与するよう努めてほしい。			

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
		／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
		／－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
		／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るとともに、市民の安全の確保が図られているか？	S (98 %)	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 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 (100 %)	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。加えて決算等の会計処理や再委託等について、監査等の指摘を受けてより適切に処理されている。今後は、より効率的な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 (100 %)	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。
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 %)	前年度に実施した住民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。
E 効果・効率性 施設の効果を最大限発揮しようとするともに、管理経費の縮減が図られているか？	S (100 %)	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 (100 %)	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。