

指定管理者の管理運営に関する評価シート

(評価対象期間: 令和2年4月～令和6年7月)

施設名	石橋住宅、秦野住宅、狭間池住宅、古江住宅、アルビス五月ヶ丘住宅、アルビス緑丘住宅、神田住宅 (全7団地)
市担当課	まちづくり環境部都市政策課(754-6283)

(1) 指定管理者

団体名	一般財団法人池田みどりスポーツ財団
指定期間	令和2年4月～令和7年3月
管理体制	業務責任者1名、責任者代理1名、事務担当職員1名、技術担当職員2名

(2) 事業内容

管理業務	市営住宅及びその共同施設の維持管理(修繕・保守・点検)
運営業務	・入居者の募集並びに入居及び退去 ・家賃等の徴収 ・滞納整理 ・入居者からの各種申請・届出の受付
自主事業	特になし
その他	収納状況 (別紙 1)

担当課の評価 (A、B、C)	B	・入居者の募集並びに入居及び退去に関しては、概ね期待どおり。 ・家賃等の徴収について、家賃及び共益費の現年度は、いずれも99%以上の収納率となっており、募集要綱のサービス水準を満足しているが、駐車場の現年度の徴収率が低下している。 ・滞納整理については、過年度の収納率が令和3年度以降、低下しており、コロナ禍等の影響が考えられる。 ・入居者からの各種申請・届出の受付については、概ね期待どおり。
-------------------	---	--

(3) 利用状況

施設	管理戸数 (別紙 2)
事業	令和2年度～令和6年度 入居者募集 (別紙 3)

担当課の評価 (A、B、C)	B	令和3年度に空家戸数が増加しているものの、その後は概ね30戸前後で推移している。空家戸数については、秦野住宅が最も多く、理由としては築50年以上が経過している団地であり、空家修繕に多額の費用が発生してしまうことから先送りにせざるを得ない状況。修繕費を抑えるためには、空家修繕等の効率的な実施が不可欠であり、更なる民間のノウハウを活用した修繕に取り組んでもらいたい。
-------------------	---	--

(4) 市民満足度

苦情等の状況	市営住宅の緊急を要する修繕及び住民トラブルについては、365日24時間体制で迅速な対応を行っている。また、入居者からの住宅内外の苦情や要望についても内容を確認の上、訪問や巡回並びに注意喚起チラシ掲示など、適宜対応に努めている。																				
利用者アンケートの実施状況	<p>令和2年から利用者アンケートを実施 配布方法:各戸郵便受へ投函 回収方法:各住宅に設置する回収箱</p> <p>利用者アンケートの実施状況</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>対象数</th> <th>回答数</th> <th>回答率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和2年度</td> <td>389</td> <td>163</td> <td>41.90%</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>381</td> <td>115</td> <td>30.18%</td> </tr> <tr> <td>令和4年度</td> <td>381</td> <td>119</td> <td>31.23%</td> </tr> <tr> <td>令和5年度</td> <td>394</td> <td>126</td> <td>31.98%</td> </tr> </tbody> </table>	年度	対象数	回答数	回答率	令和2年度	389	163	41.90%	令和3年度	381	115	30.18%	令和4年度	381	119	31.23%	令和5年度	394	126	31.98%
年度	対象数	回答数	回答率																		
令和2年度	389	163	41.90%																		
令和3年度	381	115	30.18%																		
令和4年度	381	119	31.23%																		
令和5年度	394	126	31.98%																		
利用者アンケートの結果	令和4年度、5年度の回答率は約31%と低いものの、指定管理の認知度は高く令和4年度 98%、5年度95%となっています。入居者からの窓口・電話対応では、令和4年度、5年度平均は普通、良いで約94%また、修繕内容についても令和4年度、5年度平均は迅速、普通を合わせ約87%と高い水準を維持しています。今後も迅速、丁寧を心掛けて行ってまいります。																				

担当課の評価 (A、B、C)	B	管理に関する苦情等について、概ね、適切に対応してくれている。ただし、一部、丁寧な対応を必要とする案件等については、改善の余地があり、今後の適切な対応に期待したい。
-------------------	---	---

(5) 収支状況

令和2年度から令和6年度 (別紙 4)

担当課の評価 (A、B、C)	A	収支状況は良好な状態で運営されている。
-------------------	---	---------------------

(6) その他

情報公開	該当事例なし
個人情報保護	管理業務の実施により取り扱う個人情報については、一般財団法人池田みどりスポーツ財団個人情報保護規程並びに池田市個人情報保護条例及び同条例施行規則を遵守しています。
防災対策等 緊急時への対応	借上げ住宅を除く各住宅に防火管理者を選任し、防火管理業務を行っています。消防設備自主点検を毎月実施また、毎月1回以上施設の巡回で管理点検を実施。
その他	施設巡回時においては建物外壁や駐輪場、ごみ集積所並びに住宅周辺の点検を行っています。

担当課の評価 (A、B、C)	A	情報公開、個人情報保護、防災対策や緊急時の対応について、問題の発生は無く、適切に履行されている。
-------------------	---	--

総合評価

指定管理者の自己評価
(優・良・可・不可)

良

コメント

【入居者募集】

基本的に年3回の定期募集を行っています。また、内覧会や郵送受付等を実施して希望者が申込みやすい環境整備に努めました。

【家賃等の徴収】

令和2年4月より開始した家賃等の口座振替について、収入申告書提出時などに入居者へ周知・勧奨を行い、収納率向上に努めています。令和3年3月末現在の口座振替利用率は46.8%で令和5年度末現在の利用率は57%となっています。今後も家賃等の収入口座振替の利便さ等をPRし、利用率向上を図っていきます。

また、生活保護受給者については、福祉部局と調整を行い、代理納付制度による納付を実施しており、徴収漏れ防止に寄与しています。

【滞納整理】

市の滞納対策強化の方針を踏まえ、長期滞納者への臨戸個別訪問を行い納付指導を粘り強く行い、その回収に努めています。また、滞納1～2カ月程度の入居者に対しても電話での夜間催告や納付済確認連絡を行い納付勧奨を実施し、長期滞納を未然に防ぐよう努めています。

【入居者からの申請・届出】

申請・届出を受付けた時は、内容の確認、必要であれば補正指導を行い、速やかに市へ送付し、承認等の後に、入居者への通知を行います。一連の手続きについて迅速な対応を心がけ、実施しています。

【入居者間トラブル】

入居者間のトラブルについては、単なる部屋貸ではなく、入居者同士が近隣に配慮し、横のつながりができるような生活環境づくりに努めています。

【修繕】

募集に合わせて、適切な空家修繕を行い、令和2年度から令和5年度の空家修繕戸数は合計79戸に上りました。修繕コストの縮減、工期の短縮に努めるとともに、効率的な予算の再配分によって、当初の空家修繕予算以上の修繕を行うことができました。

【その他】

緊急修繕及び苦情についても365日24時間体制で対応しており入居からも感謝の言葉をいただいております。引き続き迅速、丁寧な対応に努めてまいります。

担当課の総合評価
(優・良・可・不可)

可

コメント

入居者の募集、入居及び退去などの事務手続きについては期待通りの内容となっており、収支状況についても良好な状態で運営されており、一般的な管理、運営については、適切な対応や処理をしている。

そのなかで、今回の指定期間においては、新型コロナウイルスの影響によって社会情勢が大きく変化したところもあり、入居者の皆さまが抱える課題や問題が多様化しているとともに、前例の無い相談内容が増加していると感じている。指定管理者においては、入居者に寄り添いながらできる限りの対応に努めているものの、指定管理の経験は本市の管理施設のみであることから、他市町での状況については行政のネットワークで調査することが少なからず発生している。

今後は、民間企業間でのネットワークを構築するなどにより、様々な案件に対する知識や知見を習得してもらい、迅速かつ適切な処理ができるよう努めてもらいたい。

評価委員会の評価
(優・良・可・不可)



コメント

入居者アンケートの結果については、好意的な評価を高い水準で得られているものの、回収率の低下は気になるところで、今後の改善策に期待したい。また、コロナ禍で困難な面があったと思うが、職員の指導・育成については、重要な要素であることから、しっかりとした研修体制を構築するとともに今後の人材育成・職員研修等に積極的に取り組んでもらいたい。

(参考)

①担当課の評価基準

A	概ね期待通りの水準である
B	一部の部分を除き、概ね期待どおりの水準である
C	市の求める水準と比べて不十分である

②総合評価の基準

優	協定等で定めた水準を上回るサービスの提供、利用者数の増加等の実績がある
良	協定等で定めたサービス等の水準を満たしている(課題は特になし)
可	協定等で定めたサービス等の水準をおおむね満たしている(一部に課題がある)
不可	協定等で定めたサービス等の水準が満たされていない(課題が多い)

令和6年6月30日

池田市長 様

管理運営業務の事業報告書

池田市営住宅等指定管理者

令和5年度池田市営住宅等の指定管理業務の実施にあたり、市営住宅等の管理運営に関する年度協定書第12条に基づき下記のとおり提出します。

記

(ア) 実施した事業の内容及び実績

窓口業務を業務仕様書に記載された基準と同水準にて実施しています。

夜間・休日について業務時間外連絡窓口を設置し、緊急時にも対応できる体制を整えています。

1. 業務時間、場所

所在地	池田市菅原町3番1号B104-6
電話番号	072-754-2050
業務時間	8時45分から17時15分まで
休業日	土、日、祝日、12月29日から翌年1月3日まで

2. 業務時間外連絡先

委託先	総合警備保障株式会社 (ALSOK)
電話番号	072-754-2050 (電話転送機能による)

(イ) 管理運営業務の実施状況

空家募集については定期募集を3回実施しました。

1. 空家募集の実施状況

①実施状況

募集月	内覧会	申込期間	公開抽選会	備考
6月募集	6 / 9	6 / 12 ~ 6 / 14	6 / 30	
10月募集	10 / 6	10 / 16 ~ 10 / 18	10 / 27	
2月募集	—	2 / 7 ~ 2 / 9	2 / 26	

②申込状況

募集月	募集戸数	申込件数	平均倍率	入居戸数
6月募集	5戸	39件	7.8倍	5戸
10月募集	5戸	100件	20.0倍	5戸
2月募集	3戸	57件	19.0倍	3戸

2. 各種受付業務

①住宅関係

(単位：件)

返還届	異動届	同居承認	承継承認	収入再認定	家賃減免	模様替
23	10	6	5	8	4	45

②駐車場関係

(単位：件)

使用承認	承継承認	返還届	更新
4	1	8	44

3. 収入申告受付件数

配布日	提出期間	対象件数	提出率
8/7	8/7～8/31	399件	100%

4. 修繕業務

空家修繕

(単位：戸)

石橋	秦野	狭間池	古江	アルビス 五月ヶ丘	アルビス 緑丘	神田	合計
1	3	3	1	2	4	0	14

5. 保守点検業務

保守点検の実施状況

業務の内容	年間実績
給水設備保守点検	点検：年6回（5・7・9・11・1・3月実施）
受水槽等清掃業務	清掃：年1回（11月実施）
受水槽水質検査	法定点検の実施：年1回（11月実施）
昇降機保守点検	法定点検：年1回（7月） 定期点検：月1回（遠隔点検を含む。）
消防設備点検	機器点検（9月実施）、総合点検（3月実施）
植栽管理	除草：年2回、刈込：年1回、剪定：年1回
遊具点検	点検：年1回（3月実施）
建築基準法第12条第4項定期点検	1回／1年（3月実施）

(ウ) 市営住宅等の利用状況

1. 住宅の利用状況

(単位：戸)

住宅名	管理戸数	空家戸数			入居戸数	備考
		一般	政策	合計		
石橋	44	2	0	2	42	
秦野	131	0	※17	17	114	令和6年1月募集中止
狭間池	54	1	0	1	53	
古江	39	6	0	6	33	
アルビス五月ヶ丘	35	1	0	1	34	
アルビス緑丘	60	4	0	4	56	
神田	60	2	0	2	58	
合計	423	16	17	33	390	

※ 建替え計画案・耐震による政策空家 (令和6年3月31日時点)

2. 駐車場の利用状況

(単位：台)

住宅名	駐車場台数	利用台数	空き台数	備考
石橋	30	6	24	
狭間池	26	22	4	
古江	28	14	14	
神田	24	12	12	
合計	108	54	54	

(令和6年3月31日時点)

(エ) 家賃等及び敷金の収入状況

入居者に対し、納付期限内の納付について意識付けを行い、滞納となった場合は、滞納初期に訪問等を実施し、滞納を継続させないよう努めました。

また、口座振替の利用を推進し、収納率向上に努めました。今後も口座振替利用率の向上を図ってまいります。

1. 住宅使用料

(単位：円)

区分	調定額	収納額	未納額	収納率
現年度	93,116,241	92,516,941	599,300	99.4%
過年度	1,010,700	467,720	542,980	46.3%
計	94,126,941	92,984,661	1,142,280	98.8%

(令和6年5月31日出納閉鎖時点)

2. 共益費

(単位：円)

区分	調定額	収納額	未納額	収納率
現年度	5,369,520	5,327,730	41,790	99.2%
過年度	10,770	7,500	3,270	69.6%
計	5,380,290	5,335,230	45,060	99.2%

(令和6年5月31日出納閉鎖時点)

3. 駐車場使用料

(単位：円)

区分	調定額	収納額	未納額	収納率
現年度	4,224,690	4,116,690	108,000	97.4%
過年度	108,500	44,500	64,000	41.0%
計	4,333,190	4,161,190	172,000	96.0%

(令和6年5月31日出納閉鎖時点)

4. 敷金

(単位：円)

住宅名	令和5年 4月1日	退去	入居	異動	令和6年 3月31日
石橋	1,785,600	△131,700	84,900	0	1,738,800
秦野	3,846,600	△199,200	94,800	0	3,742,200
狭間池	4,106,400	△166,800	200,400	0	4,140,000
古江	547,800	△34,500	36,600	0	549,900
アルビス五月ヶ丘	2,343,600	△156,600	57,900	0	2,244,900
アルビス緑丘	3,798,300	△194,100	75,000	0	3,679,200
神田	2,067,150	△35,400	37,800	0	2,069,550
計	18,495,450	△918,300	587,400	0	18,164,550

(令和6年3月31日時点)

(オ) 管理運営業務にかかる経費の収支状況

(単位：円)

	項目	金額	備考
収入	指定管理料	61,347,000	
	繰越金	0	
	計	61,347,000	
支出	人件費	16,651,528	
	事務費	8,110,652	
	事業費	35,702,739	
	計	60,464,919	
	差引	882,081	

(カ) 市営住宅等の入居者から寄せられた意見及びその対応状況

市営住宅管理センターの対応に関するアンケートを、全世帯を対象に実施しました。(別紙参照)

(キ) 当該年度の管理実績を踏まえての課題と指定管理受託最終年度に向けた対応策

4年間の指定管理者としての業務の集大成として、業務を総括し、公社時代からの市営住宅管理のノウハウを集約し、市営住宅を取り巻く諸課題を明示化するとともに、次の5年間の業務の発展(承継している業務の発展と次期指定管理者へのスムーズな移行)を目指してゆく年と位置付ける。

令和5年度における退去件数は23戸に上った。内訳は、高齢化による退去、新居建立などによる発展的退去(3戸)、近隣住人とのトラブル(騒音;2戸)、期間満了等(2戸;母子家庭・災害一時入居)であった。さらに、高齢化による退去は、名義人死亡5戸、施設入居5戸、要介

護支援による親族との同居6戸に分けられる。退去は今後も入居世帯の高齢化等を背景に、同水準または増加傾向が続くものと予想される。

一方で13戸の公募による入居者募集を行い、すべて入居された。

今年度の入居は、秦野住宅建替え計画に伴い池田市より秦野住宅募集見合わせの通達があり、他の住宅の空き状況に応じての募集になる。ただ、建築資材価格や労務費の高騰（平均値で1.4倍余りとなっており）、修繕費の高騰が見込まれるため、低廉な修繕費用で済む空き家からの修繕を優先しながら、できるだけ募集戸を確保してゆきたいと考える。

市営住宅への入居を希望される方々のために多くの住戸を供給できるよう、計画的な空家修繕を行うとともに、修繕費の縮減と工期の短縮に努めてゆく。また幅広い層の方が申込みできるような募集枠を検討してゆく。特に、近年単身者の応募数の増加や、単身入居の間合せも顕著に増えており、単身者向けの住居の確保が急務となって来ている。公営住宅法に言う25㎡以上を満たせばよいとは現在の生活様式の変化では言えないが、30㎡を1つの基準として、単身者世帯用の住居の確保をしてゆくことは必要と考える。だからと言って、池田市の財政を考えると早急な単身者向け住宅の増築は不可能であり、既存の住宅を長寿命化計画の策定との絡みを鑑みながら、高齢者の方によるルームシェアなどの施策も必要と考える。これは、高齢単身者の安全安心を押し進めることに繋がる可能性もある。ただ、住人の方への丁寧な説明と同時に、高齢者の方の『助け合い』の情の喚起も必要である。このことは池田市と良く意見交換をして今年度をその端緒としてゆく。

次に、既存住宅の安心安全のためには、老朽化問題は避けて通れない問題であり、予算は限られるが今一度4年間の集約として、問題個所を洗い出し、次期の5年間へ向けての優先順位を付けた計画の策定と、取り組みやすいことから対処してゆく（古江住宅のサッシ戸車の交換など）。

隣人間トラブル（騒音問題など）については、あくまでも公平な立場で、両者の言い分を効くことを厭わず、落としどころを池田市とも相談しながら調停を進めてゆく。

別紙

入居者アンケート

●実施期間：令和6年2月2日～2月8日

●集計方法／全戸に配布し、各団地設置の回収箱にて回収

	石橋	秦野	狭間池	古江	五月ヶ丘	緑丘	神田	合計
管理戸数	44	131	54	39	35	60	60	423
アンケート対象数	42	115	53	33	34	58	59	394
アンケート回収数	15	27	20	12	15	21	16	126
アンケート回収率	35.71%	23.48%	37.74%	36.36%	44.12%	36.21%	27.12%	31.98%

	石橋	秦野	狭間池	古江	五月ヶ丘	緑丘	神田	合計
問1-1 性別								
1 男	5	7	7	6	6	8	4	43
2 女	9	18	13	6	9	9	9	73
3 未回答	1	2	0	0	0	4	3	10

	石橋	秦野	狭間池	古江	五月ヶ丘	緑丘	神田	合計
問1-2 年齢								
1 30歳未満	0	0	1	0	0	0	0	1
2 30歳代	1	0	1	1	1	0	0	4
3 40歳代	1	0	0	0	0	1	1	3
4 50歳代	0	2	2	1	2	1	1	9
5 60歳代	2	5	3	0	2	4	2	18
6 70歳以上	11	20	13	10	10	15	12	91
7 未回答	0	0	0	0	0	0	0	0

	石橋	秦野	狭間池	古江	五月ヶ丘	緑丘	神田	合計
問2 管理業務を一般財団法人池田みどりスポーツ財団（池田市営住宅管理センター）が行っていることを知っていますか。								
1 はい	15	25	18	12	13	20	16	119
2 いいえ	0	2	2	0	2	1	0	7
3 未回答	0	0	0	0	0	0	0	0

	石橋	秦野	狭間池	古江	五月ヶ丘	緑丘	神田	合計
問3 池田市営住宅管理センターの窓口・電話対応はいかがですか。								
1 言葉づかいや態度がよい	7	13	11	4	6	8	5	54
2 ふつう	8	11	8	7	8	11	8	61
3 言葉づかいや態度が悪い	0	0	0	0	0	0	0	0
4 わからない	0	1	0	1	0	2	1	5
5 窓口に行ったことや電話をしたことがない	0	1	1	0	1	0	2	5
6 未回答	0	1	0	0	0	0	0	1

	石橋	秦野	狭間池	古江	五月ヶ丘	緑丘	神田	合計
問4 池田市営住宅管理センターの修繕対応はどうでしたか。								
1 対応が迅速だった	5	10	8	3	5	9	6	46
2 ふつう	2	10	4	5	3	1	5	30
3 対応が遅かった	1	0	2	2	0	0	0	5
4 わからない	0	2	3	2	1	2	1	11
5 修繕を依頼したことがない	7	4	3	0	6	9	4	33
6 未回答	0	1	0	0	0	0	0	1

	石橋	秦野	狭間池	古江	五月ヶ丘	緑丘	神田	合計
問5 池田市営住宅管理センターが掲出する掲示物について。								
1 見やすい、わかりやすい	6	6	7	3	4	7	3	36
2 ふつう	7	18	8	7	9	8	11	68
3 見にくい、わかりにくい	2	1	2	1	0	3	1	10
4 わからない	0	0	0	1	1	2	1	5
5 見たことがない	0	0	1	0	1	0	0	2
6 未回答	0	2	0	0	0	1	0	3

	石橋	秦野	狭間池	古江	五月ヶ丘	緑丘	神田	合計
問6 ご意見があれば、記入してください。								
1 意見あり	4	11	8	2	4	5	4	38

問6 ご意見があれば、記入してください。（ご意見ご質問とそれに対する回答。）

石橋	
4	字がちいさいときがあるので、見にくい。いつもメガネを持ってないので見ない時もある。
4-A	字の大きさ等、見やすさを考慮した案内づくりを心がけます。
5	来客用の駐車場が分かりません。
5-A	集合ポスト近く、車いすマークの駐車区画をご使用ください。 なお、こちらの区画は障がい者専用ではなく、どなたでもご使用いただけます。 来客用駐車スペースが限られていますので、ゆずりあってご使用ください。
8	種々お手頃の段深謝申し上げます。
8-A	感謝のお言葉をいただきありがとうございます。
15	ポストに広告類が多く入れられることが少し迷惑している。
15-A	「チラシ投函お断り」等の意思表示をご検討されはいかがですか。
秦野	
2	秦野住宅A棟南側に隣接する公園の桜の木の枝の一部が腐っているものがあるように思う。風の季節には心配。
2-A	ご意見につきまして、市役所の公園を所管する部署へ報告し、適切に処理させていただきます。
11	それぞれの部屋のドアの塗装がはげていたりします。 自分で塗装されている人もいますが、されない人もいて、団地がみずばらしく見えます。管理センターが塗装のお世話をすることはできないのでしょうか。
11-A	玄関ドアの再塗装につきましては、負担区分において入居者のご負担となっております。 ご希望でしたら業者のご案内をさせていただきますので、管理センターまでご連絡をお願いいたします。
12	マンホールのそうじについて年齢が高くなり水を運ぶのが大変です。 1年に一度来て頂けるでしょうか。
12-A	清掃など住宅周辺の環境整備は入居者のみなさんの共同作業で行っていただいています。 年々共同作業が困難になっていくという現状につきましては、池田市とともに認識しており、今後入居者の負担軽減について、どのような案があるか検討してまいります。
13	マンホールのそうじ、1人で大変です。としなので、こしがいたいです。
13-A	清掃など住宅周辺の環境整備は入居者のみなさんの共同作業で行っていただいています。 年々共同作業が困難になっていくという現状につきましては、池田市とともに認識しており、今後入居者の負担軽減について、どのような案があるか検討してまいります。
14	草取り、ゴミ当番、共益費集めなど高齢のためなくしてほしい。
14-A	除草・清掃など住宅周辺の環境整備は入居者のみなさんの共同作業で行っていただいています。 年々共同作業が困難になっていくという現状につきましては、池田市とともに認識しており、今後入居者の負担軽減について、どのような案があるか検討してまいります。
15	外回りの掃除を何とか考えて欲しい！！ 植木の剪定に来てほしい！！
15-A	清掃など住宅周辺の環境整備は入居者のみなさんの共同作業で行っていただいています。 植木の剪定につきましては年1回実施しており、例年は冬の時期に実施しております。
21	誠意があつて 感謝しています。
21-A	感謝のお言葉をいただきありがとうございます。
22	いろいろとお世話になってありがたく思っております。
22-A	感謝のお言葉をいただきありがとうございます。
25	秦野住宅B棟の自転車置場前の段差を無くして下さい。
25-A	ご指摘の段差につきましては、敷地の地形により生じており、段差の解消は困難です。 ご理解のほどよろしくお願いいたします。
26	月1回のマンホール掃除当番制で回ってきます。 マンホールそうじは市が年1回しているそうですが、それでは臭いがあるという事で… ふたが重いので大変だし年令も上の方が大変です。 場所によってはしていないところもあるようですが市が検討をお願いします。
26-A	住宅周辺の環境整備は入居者のみなさんの共同作業で行っていただいています。 管理センターでは適宜点検を行い、詰まり等を確認した場合、速やかに管洗浄を実施しております。
27	年数のせいで腐はくしているのか？窓の開閉が重く辛くて困っています。勝手ですが軽い物にして頂きたいと希望します。又枠の塗装により軽く成るのでしたらとも思います。又一緒にベランダの柵もお願いします。
27-A	秦野住宅では掃き出し窓以外はスチールサッシとなっております。スチールサッシはアルミサッシに比べて重く、開閉がしづらくなっています。改修するには大がかりな工事が必要となり、現在のところ改修工事の予定はございません。 ご理解のほどよろしくお願いいたします。
狭間池	
3	東側のベランダに西側のベランダにある様なもの干しがあれば助かります。
3-A	ベランダ物干し吊り金物の仕様につきましては、現況とおりととなります。 ご理解のほどよろしくお願いいたします。
7	管理センターに行く時の出入り口が暗い。又、段差が低いのでわかりやすく色をぬるとかして欲しい。
7-A	管理センターが入居しておりますテナントビルの構造等につきましては当管理センターでは対応いたしかねますが、ご要望はビル管理会社にお伝えいたします。ご理解のほどよろしくお願いいたします。
8	ごみの集積場のそうじ当番をとばして、札を回している人がいます。注意をお願いします。
8-A	清掃など住宅周辺の環境整備は入居者のみなさんの共同作業で行っていただいています。 改めてみなさんに周知を行ってまいります。
9	以前に困りごとができた時、すぐに駆けつけて対応していただきました。 とても感謝しています。ありがとうございます。これからも宜しくお願い致します。
9-A	お力になることができて良かったです。 こちらこそ今後ともよろしく申し上げます。

15	以前にごみ置き場に捨てている物を勝手に持っていく人がいて、その事を管理センターに伝えました所、注意書きを掲示していますが、未だに改善されません。何か対処してください。
15-A	注意書きの見直し等、再度検討させていただきます。
17	各家のお風呂とか台所の排水口の高圧洗浄みたいなそうじはないですか。もし、つまって水もれなどあったらトラブルになると思います。
17-A	各部屋の排水管（いわゆる「よこ引き管」）の詰まりにつきましては、修繕負担区分において入居者の負担となっております。万一、詰まりによる水漏れで階下へ被害があった場合は、原因となった入居者が補償しなければなりません。排水管洗浄剤を活用するなど、日常の清掃をよろしくお願いします。
20	何時もありがとうございます。 今後共よろしく願ひ致します。
20-A	感謝のお言葉をいただきありがとうございます。 こちらこそよろしく願ひ致します
古江	
11	管理センターの事務所の用事も市役所に車を駐車するので印を押してほしい。 玄関ドアの閉りが早い、北側ベランダのドアがかたい。東側ベランダの戸のあけしめが大変（かたくて）です。 入居者の修理になるのでしょうか。
11-A	玄関ドア、ベランダ扉の状況につきまして、一度状況を確認させていただきたく存じます。 修理費の負担につきましては、不具合の箇所や状況によって異なりますので、一度確認をさせていただいたうえで判断させていただきます。
12	ふくしバス 市営住宅まで上げて下さい。
12-A	申し訳ございません。管理センターでは判断できませんので、市役所へお問合わせ下さい。
アルビス五月ヶ丘	
6	いつも親切に対応くださりありがとうございます。宜しくお願いします。
6-A	感謝のお言葉をいただきありがとうございます。
8	いつもありがとうございます。
8-A	感謝のお言葉をいただきありがとうございます。
9	池田市市営住宅管理センターあればこそと思って居ります。何時も何にかあればお世話になってます。 有難く思っています。
9-A	みなさまのお役に立て、うれしく思います。また感謝のお言葉をいただきありがとうございます。 今後ともよろしく願ひいたします。
13	URと契約は10年ですが住宅をURから買えば利用料金は池田市に入ると思います。 これは市営住宅のみんなの思いですよ。
13-A	いただきましたご意見につきまして、池田市へ報告させていただきます。
アルビス緑丘	
1	どうしていいのかわからないことがありましたら連絡しますので、今後もよろしく願ひ致します。
1-A	お困りごとがございましたら、管理センターまでご連絡ください。
4	ご苦勞様です。
4-A	ねぎらいのお言葉 ありがとうございます。
13	いつもありがとうございます。
13-A	感謝のお言葉をいただきありがとうございます。
14	現況で適切な管理がなされていると思っております。
14-A	お褒めのお言葉ありがとうございます。 今後も適切な管理業務を行ってまいります。
18	エレベーターやろうかなどもう少しそうじをきれいにしてほしいと要望します。 四月から共益費上がるのですから…。
18-A	いただきましたご意見につきまして、URアルビス緑丘団地管理サービス事務所に申し入れをさせていただきます。
神田	
5	鉄部の塗装等、長期修繕の予定を知らせて欲しいです。 集会所のガラスの修繕もお願いできますか。
5-A	市営住宅における長期修繕計画につきまして、池田市に確認のうえご案内させていただきます。 集会所のガラス修繕につきましては、修繕負担区分において入居者（自治会）となっております。ご理解のほどよろしく願ひいたします。
7	駐輪場で猫をかわれている方がいます。 動物が苦手の為、対策をお願いします。
7-A	詳細をお聞かせいただきたく存じます。
11	①以前にエレベーター設置案が日照権（？）で頓挫したのですが、高齢化に伴い、再検討して頂きたい。 ②最近インターネットは普通になってきているので、団地にも無料WiFiの設置をお願いしたい。（災害時にも役に立つと思います。）
11-A	エレベーター設置等の大規模改修や公共性の高いサービスの提供等につきましては池田市が計画・実施することとなりますので、いただきましたご意見は池田市へ報告させていただきます。
15	1970年築の住宅、耐震は大丈夫ですか？
15-A	神田住宅につきましては国の耐震基準を満たしていると聞いております。