

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3年3月)

施設名	市営井口堂住宅
市担当課	まちづくり推進部都市政策課（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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<p style="text-align: center;">令和2年度家賃等収納状況 (単位:円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">項目</th> <th style="width: 10%;">区分</th> <th style="width: 15%;">調定額</th> <th style="width: 15%;">収納額</th> <th style="width: 15%;">未納額</th> <th style="width: 10%;">収納率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅使用料</td> <td>現年度</td> <td>92,708,717</td> <td>91,933,217</td> <td>775,500</td> <td>99.2%</td> </tr> <tr> <td>過年度</td> <td>1,977,460</td> <td>1,759,450</td> <td>218,010</td> <td>89.0%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">共益費</td> <td>現年度</td> <td>4,592,760</td> <td>4,571,510</td> <td>21,250</td> <td>99.5%</td> </tr> <tr> <td>過年度</td> <td>38,850</td> <td>38,850</td> <td>0</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">駐車場使用料</td> <td>現年度</td> <td>4,665,165</td> <td>4,665,165</td> <td>0</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>過年度</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					項目	区分	調定額	収納額	未納額	収納率	住宅使用料	現年度	92,708,717	91,933,217	775,500	99.2%	過年度	1,977,460	1,759,450	218,010	89.0%	共益費	現年度	4,592,760	4,571,510	21,250	99.5%	過年度	38,850	38,850	0	100%	駐車場使用料	現年度	4,665,165	4,665,165	0	100%	過年度	-	-	-	-
項目	区分	調定額	収納額	未納額	収納率																																							
住宅使用料	現年度	92,708,717	91,933,217	775,500	99.2%																																							
	過年度	1,977,460	1,759,450	218,010	89.0%																																							
共益費	現年度	4,592,760	4,571,510	21,250	99.5%																																							
	過年度	38,850	38,850	0	100%																																							
駐車場使用料	現年度	4,665,165	4,665,165	0	100%																																							
	過年度	-	-	-	-																																							

担当課の評価 (A、B、C)	A	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・家賃等の徴収及び滞納整理に関しては、【別記1】業務仕様書4.(3)家賃等徴収の水準にある値を超える徴収実績を評価。 ・入居者からの各種申請・届出の受付に関しては、概ね期待どおり。
-------------------	---	---

(3) 利用状況

施設	令和2年度の入居状況		(単位：戸)		
	住宅名	管理戸数	入居戸数		空家戸数
			R2.4.1時点	R3.3.31時点	R3.3.31時点
	石橋	44	23	44	0
	秦野	131	118	112	19
	狭間池	54	50	52	2
	井口堂	24	12	0	24
	古江	39	37	37	2
	アルビス五月ヶ丘	35	26	28	7
	アルビス緑丘	60	56	57	3
	神田	60	56	57	3
	合計	447	378	387	60

事業	令和2年度入居者募集				
	募集月	募集戸数	申込件数	平均倍率	入居戸数
	6月募集	6戸	56件	9.3倍	5戸
	8月募集	9戸	6件	0.6倍	2戸
	10月募集	7戸	98件	14.0倍	5戸

担当課の評価 (A、B、C)	B	廃止した井口堂住宅も空家として含まれているため空家戸数60戸となっているが、24戸を除いた36戸の空家戸数はやはり多いと感じられる。空家住戸削減に努めて頂きたい。
-------------------	---	---

(4) 市民満足度

苦情等の状況	指定管理者に対する苦情・要望については迅速な対応に努めている。入居者のマナーや迷惑行為等に関する苦情・要望については、訪問や注意喚起チラシの掲示など、適宜対応に努めている。	
利用者アンケートの実施状況	令和3年2月に全入居者を対象にアンケートを実施 配布方法：各戸郵便受けへ投函 回収方法：各住宅に設置する回収箱 対象数／回答数／回答率：389件／163件／41.90%	
利用者アンケートの結果	指定管理者の認知度は高く、対応もおおむね高評価を得ていますが、この状況に満足せず、よりよい管理を実施していきます。入居者からいただいたご意見について、住宅ごとに回答を掲示しました。	
担当課の評価 (A、B、C)	A	適正に運営されており期待どおり。

(5) 収支状況

(単位:円)	
項目	令和2年度
指定管理料収入	61,054,000
指定管理事業支出	56,088,987
収 支	4,965,013

担当課の評価 (A、B、C)	B	収支の差は約490万円であったものの、予定事業は全て執行している。収支内容を確認したところ、委託料の発注における契約差金と修繕料の未執行であった。今後、契約差金等の取扱いについて、協議を実施し、空家削減などに向けた提案に活用頂きたい。
-------------------	---	---

(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し、入居者を対象とした消防訓練を年1回実施しています。
その他	特になし

担当課の評価 (A、B、C)	A	概ね期待どおり。
-------------------	---	----------

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】

これまで不定期で、年1回程度であった入居者募集を年3回の定期募集へと変更し、また、内覧会や郵送受付等を実施し、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、入居者へ周知・勧奨を行い、収納率向上に努めました。令和3年3月末現在の口座振替利用率は46.8%となっています。今後も口座振替の便利さ等を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、こちらも収納率の向上に寄与しています。

【滞納整理】

市の滞納対策強化の方針を踏まえ、長期滞納者への納付指導を粘り強く行い、指定管理開始以前の滞納について、その回収に努めました。また、滞納1～2カ月程度の入居者に対しても訪問等を実施し、長期滞納を未然に防ぐよう努めました。

【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、実施しました。

【修繕】

募集に合わせて、適切な空家修繕を行い、令和2年度の修繕戸数は20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。

担当課の総合評価
(優・良・可・不可)

良

コメント

指定管理制度開始から1年間であり、廃止した井口堂住宅のみの評価が難しいところである。しかし全体を通して家賃等収納率が高いこと。またアンケート調査を実施し、クレームや要望に迅速に対応している点は良い。今後は空家住戸の削減を試みる。そして経営努力により生み出された余剰金で池田市にとってより良い制度や計画の提案をお願いしたい。

評価委員会の評価
(優・良・可・不可)

良

コメント

家賃等の徴収実績は評価できる。またアンケート実施により苦情やクレームを未然に防ぐことも評価できる。全体を通して一定水準を超えて指定管理業務を行っていると判断し「良」とする。

今後は、空家住戸削減に努め、速やかに供給すること。また、アンケート回収率がより向上するように工夫をすること。入居申込者の属性の把握を行い、ニーズに応じた募集や空家修繕を行うなど改修提案に努めて、市民サービスを向上してほしい。

令和3年6月14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
池田市姫室町1番1号
一般財団法人池田みどりスポーツ財団
理事長 柏原 孝充

令和2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2回、借上住宅アルビス五月ヶ丘住宅の期限付き募集を臨時募集として1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	—	6/15～6/19	7/1	
8月募集	8/17	8/19～8/21	8/28	臨時募集
10月募集	10/19	10/21～10/23	10/30	

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	6戸	56件	9.3倍	5戸
8月募集	9戸	6件	0.6倍	2戸
10月募集	7戸	98件	14.0倍	5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
16	13	5	9	7	6	68

②駐車場関係

(単位：件)

使用承認	変更	返還届	更新
7	8	3	49

3. 収入申告受付件数

配布日	提出期間	対象件数	提出件数	提出率
9/7	9/7～9/30	386件	386件	100%

(令和2年11月30日時点)

4. 修繕業務

空家修繕

(単位：戸)

石橋	秦野	狭間池	井口堂	古江	アルビス 五月ヶ丘	アルビス 緑丘	神田	合計
0	8	0	0	2	6	0	4	20

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2項定期点検	1回／3年（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	0	0	0	44	
秦野	131	17	2	19	112	G棟のみ政策空家
狭間池	54	2	0	2	52	
井口堂	24	0	24	24	0	令和2年度末で廃止
古江	39	2	0	2	37	
アルビス五月ヶ丘	35	0	7	7	28	
アルビス緑丘	60	3	0	3	57	
神田	60	3	0	3	57	
合計	447	27	33	60	387	

(令和3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	8	22	
狭間池	26	23	3	
古江	28	16	12	
神田	24	15	9	
合計	108	62	46	

(令和3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	92,708,717	91,933,217	775,500	99.2%
過年度	1,977,460	1,759,450	218,010	89.0%
計	94,686,177	93,692,667	993,510	99.0%

(令和3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	4,592,760	4,571,510	21,250	99.5%
過年度	38,850	38,850	0	100%
計	4,631,610	4,610,360	21,250	99.5%

(令和3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	4,665,165	4,665,165	0	100%
過年度	0	—	—	—%
計	4,665,165	4,665,165	0	100%

(令和3年5月31日出納閉鎖時点)

4. 敷金

(単位：円)

住宅名	令和2年 4月1日	退去	入居	異動	令和3年 3月31日
石橋	313,500	0	981,600	171,000	1,466,100
秦野	3,763,500	△343,500	68,700	72,000	3,560,700
狭間池	3,915,000	△5,100	196,500	0	4,106,400
井口堂	303,000	△60,000	0	△243,000	0
古江	623,100	△64,500	34,500	0	593,100
アルビス五月ヶ丘	1,545,600	0	146,400	0	1,692,000
アルビス緑丘	3,167,400	△186,300	346,200	0	3,327,300
神田	0	△42,600	122,400	1,960,650	2,040,450
計	13,631,100	△702,000	1,896,300	1,960,650	16,786,050

(令和3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	61,054,000	
	計	61,054,000	
支出	人件費	15,107,113	
	事務費	8,308,437	
	事業費	32,673,437	
	計	56,088,987	
差引		4,965,013	

(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次年度に向けた対応策

令和2年度における退去件数は17件に上り、入居世帯の高齢化等を背景に、今後も同水準または増加傾向にあると予想されます。一方でコロナ禍の影響により入居希望者も多く、今後の入居者募集においてより多くの住戸を供給できるよう、より一層の修繕費の縮減と工期の短縮に努め、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まいります。