

令和5年（2023年） 5月31日

豊中市長 様

株式会社東急コミュニティー
マンション事業本部 公共住宅事業部
西日本第二エリアセンター
室長 大下 竜典

令和4年度事業報告書

令和4年度 市営住宅及びその共同施設の指定管理者業務を完了したので、市営住宅等の管理に関する基本協定書第28条に基づき下記のとおり報告します。

記

（1）管理運営業務の実施状況

1. 業務実施場所及窓口業務時間

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。

休日・夜間等の緊急時は、24時間365日年中無休で対応可能な委託先にて有人対応を行い、迅速な対応及び協力会社の差配を実施しています。

① 業務実施場所

所在地	大阪府豊中市中桜塚3-1-1 豊中市役所 第二庁舎5階
TEL	06-6858-2395

②業務日時

業務時間	8時45分～17時15分
休業日	毎週土・日曜日、祝日及び年末年始休業（12／29～1／3）

③業務時間外連絡先

委託先	大阪ガスセキュリティサービス株式会社
TEL	06-6303-4080

2. 空家募集の実施状況

年3回の募集時期にあわせ、窓口および電話での問い合わせ対応、募集受付業務、募集抽選会、資格審査、入居説明会を適切に実施しました。

①実施スケジュール（令和4年度）

募集月	申込期間	抽選日	資格審査	入居日
5月募集	5／2～5／18	6／6	6／22～6／28	8／4
9月募集	9／1～9／14	10／6	10／25～10／28	12／5
1月募集	1／4～1／17	2／1	2／15～2／24	3／30

※新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、入居手続き等は個別にて対応しました。

②募集状況

募集月	募集戸数	申込者数	平均倍率	最高倍率	最低倍率
5月募集	37戸	272件	7.4倍	45.0倍	0.0倍
9月募集	24戸	252件	10.5倍	53.0倍	1.0倍
1月募集	64戸	361件	5.6倍	43.0倍	0.0倍
計	125戸	885件	7.1倍		

3. 各種受付業務

各種申請・届出等において確実に迅速な審査を行い、適切に処理しました。

①住宅関係

返還届	異動届	同居承認	名義人変更	証明書発行	家賃更正	家賃減免	模様替
139	90	14	29	30	94	272	11

②駐車場関係

使用承認	使用車両変更	自動車保管場所使用承諾	返還届
51	6	46	61

4. 収入申告受付件数（提案値：99.9%）

7月1日に収入申告書を配布し、期日までの提出を案内しました。

期日後の未提出者へ文書や電話・訪問等にて提出するよう催促しました。

時点	対象入居者数	提出件数	提出率
3月31日	2,096	2,095	99.9%

5. 高額所得者対応

高額所得者に対し、事情確認の為来庁を通知し、住宅の明け渡し指導を含む面談を行いました。

対象者	面談実施日
2件	令和5年2月20日～令和5年4月20日

6. 生活保護受給世帯対応

代理納付未利用世帯や新規入居者の生活保護受給世帯へ、代理納付制度を利用するよう勧奨しました。

生活保護受給世帯	うち代理納付世帯	代理納付率
369世帯	293帯	79.4%

7. 空家修繕

年3回の募集時期、建替え住替え、事業住替え水準合意書に基づき、空家修繕を行いました。

① 空家修繕対象の戸数及び実施戸数

対象期間（退去日）	対象戸数	空家修繕実施戸数
令和3年12月1日～ 令和4年11月30日	※97戸	97戸

※対象住戸総数 124戸

うち政策空家18戸

市と協議の上、修繕不要又は次年度以降修繕 9戸

② 指定管理期間開始時に存する空家修繕対象戸数及び実施戸数

対象戸数	実施戸数
46戸	15戸

8. 一般・緊急修繕対応

修繕費負担区分表や予防保全に基づき、迅速かつ適切に対処を行いました。

業務時間外の緊急時は大阪ガスセキュリティサービスにて受付対応を行い、状況に応じて迅速な対応及び協力会社の差配を実施しました。

一般・緊急修繕件数	(内、住戸内)	(内、共用部)	夜間休日対応件数
550件	(446件)	(104件)	104件

9. 自己モニタリングの実施

市営住宅募集・管理センターの応対に関するアンケートを入居全世帯へ配布し、返信及び窓口にて回収する自己モニタリングを実施しました。

① 実施内容

実施期間	対象	集計方法	提出率
令和5年2月 1日～ 令和5年2月17日	2,100戸 (入居全世帯)	返信封筒及び 窓口にて回収	429件 (20.4%)

② 集計結果

内容	回答数	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
総合評価	428	143	56	181	33	15
受付時の対応	422	154	53	187	19	9
受付処理の速さ	421	148	57	199	12	5
要望・苦情の対応	408	115	55	172	44	22
不具合時の対応	405	125	55	157	45	23
緊急の対応	368	102	44	197	14	11

(2) 市営住宅等の利用状況

①住宅の利用状況

住宅名	管理戸数	空家戸数				入居戸数	備考
		一般	政策	事故	合計		
西谷	216	0	83	0	83	133	
刀根山	180	3	34	1	38	142	
新千里南	130	25	0	0	25	105	
熊野南	80	14	0	1	15	65	
新千里南第2	200	22	0	0	22	178	
北条	42	2	0	0	2	40	
北条西	60	7	0	0	7	53	
宮山	54	3	0	0	3	51	
小曾根	42	1	0	0	1	41	
熊野	110	3	0	0	3	107	
上津島	106	2	0	0	2	104	
二葉	20	1	0	0	1	19	
三国	280	18	0	0	18	262	GH は一般空家
島江西	33	2	0	0	2	31	
原田	50	2	0	0	2	48	
向丘	117	2	0	0	2	115	
島江	70	3	0	0	3	67	
岡町北	64	4	0	0	4	60	
蛭池北	20	0	0	0	0	20	
服部西	50	1	0	0	1	49	
服部寿	40	0	0	0	0	40	
二葉第2	55	1	13	0	14	41	
大黒	45	1	0	0	1	44	
野田	24	0	0	0	0	24	
野田第2	111	5	0	0	5	106	
借上第17	100	0	20	0	20	80	
二葉第3	66	2	6	0	8	58	
宝山	54	0	41	0	41	13	
総合計	2,419	124	197	2	323	2096	

[令和5年3月31日時点]

②駐車場の利用状況

住宅名	駐車場台数	使用台数	空き台数	備考
西谷	62	26	36	
刀根山	61	36	25	
新千里南	51	28	23	
熊野南	13	12	1	
新千里南第2	110	60	50	
北条	18	10	8	
北条西	30	15	15	
宮山	23	15	8	
小曾根	21	15	6	
熊野	71	48	23	
上津島	72	32	40	
二葉	7	3	4	
三国	160	31	129	機械式駐車場使用停止
島江西	12	7	5	
原田	15	4	11	
向丘	45	16	29	一部区画は事業者にて運用
島江	26	13	13	
岡町北	61	20	41	C区画一部閉鎖中
蛭池北	11	5	6	
服部西	25	12	13	
服部寿	20	8	12	
二葉第2	13	7	6	
大黒	22	10	12	
野田第2	57	12	45	
借上第17	8	5	3	
二葉第3	27	13	14	
宝山	16	2	14	
総合計	1,057	465	592	

[令和5年3月31日時点]

(3) 市営住宅の家賃及び駐車場使用料等の収入の状況

滞納者に対し督促状・催告書の送付を行い、併せて電話・訪問による督促を実施し、また口座振替不能者へは振替結果を確認後、速やかに督促状の送付を行い、収納率の向上を図りました。

①家賃の収入額・収納率（提案：現年度収納率 99.2%）

区分	調定額	収入額	未納額	収納率
現年度	503,688,297 円	500,840,497 円	2,847,800 円	99.43%
過年度	16,841,601 円	2,596,106 円	14,129,095 円	15.41%
計	520,529,898 円	503,436,603 円	16,976,895 円	96.72%

〔現年度令和 5 年 5 月 31 日出納閉鎖時点〕

〔過年度令和 5 年 3 月 31 日時点〕

②駐車場使用料の収入額・収納率（提案：現年度収納率 99.6%）

区分	調定額	収入額	未納額	収納率
現年度	57,275,983 円	57,095,983 円	180,000 円	99.69%
過年度	2,964,867 円	552,580 円	2,412,287 円	18.64%
計	60,240,850 円	57,648,563 円	2,592,287 円	95.70%

〔現年度令和 5 年 5 月 31 日出納閉鎖時点〕

〔過年度令和 5 年 3 月 31 日時点〕

③窓口等における現金受領

窓口等における現金受領に対し、業務フローに基づきトリプルチェックを行い、安全・確実に入金処理を行いました。

件数	金額
206 件	6,122,336 円

④口座振替制度の実施

口座振替未設定の入居者へ書類または窓口来所時に口座振替の利用案内を依頼し、また新規入居者は原則口座振替依頼を行い、口座振替率向上を行いました。

全世帯	納付書	口座振替	口座振替世帯率
2,096 世帯	779 世帯 (内、代理納付世帯: 293 世帯)	1,335 世帯	63.6% (代理納付世帯を控除後: 74.0%)

(4) 管理運営業務に係る経費の収支状況

令和4年度 収支状況

(単位：円、税込)

項 目	内 容	予算額	実績額	備考
収入	指定管理料	174,827,400	174,827,400	
	合 計	174,827,400	174,827,400	①

(税抜き)

支出	人件費	正職員10人	44,669,100	44,669,100	
	修繕費	一般修繕費	29,019,600	30,702,671	
	委託料		57,093,600	54,559,871	
		特殊建築物定期点検	1,360,800	1,103,920	
		建築設備定期点検	957,600	957,000	
		消防用設備点検	4,012,800	3,279,200	
		昇降機保守点検	16,893,600	15,864,000	
		児童遊園定期点検	0	0	
		立体駐車設備保守点検業務	0	0	
		ゴミ貯留排出機保守点検業務	762,000	759,000	
		給水設備保守点検業務	3,786,000	3,794,000	
		雑排水管清掃業務	1,066,800	1,235,100	
		樹木等管理業務	16,100,400	16,100,000	
		ゴミ処理等清掃管理業務	1,128,000	1,321,000	
		駐車場管理委託料	4,489,200	4,099,108	
		その他委託料	6,536,400	6,047,543	
	その他・事務費		12,004,800	11,929,887	
		従業員通勤費	1,509,600	1,208,021	
		従業員交通費	58,800	618,058	
		事務所水道光熱費	111,600	131,403	
		車両リース	362,400	436,364	
		車両消耗品費	92,400	98,580	
		駐車場使用料	316,800	243,432	
		パソコン等リース料	552,000	623,802	
		電話回線	193,200	139,190	
		印刷製本費	1,412,400	1,449,543	
		郵便代	1,315,200	1,300,148	
		共益費	5,543,900	4,905,110	
		損害保険料	404,500	408,236	
		その他経費	132,000	368,000	
	諸経費		16,146,900	16,146,900	
		マンション事業本部・西日本事業部バックアップ経費	5,260,300	5,260,300	
		公共住宅管理部バックアップ経費	3,067,800	3,067,800	
		コールセンターバックアップ経費	2,170,000	2,170,000	
		一般管理費	5,648,800	5,648,800	
	小 計		158,934,000	158,008,429	
	消費税(10%)		15,893,400	15,800,843	
	合 計		174,827,400	173,809,272	③

収支差額(収入－支出)	0	1,018,128
-------------	---	-----------

(4-2) 維持修繕費等の収支状況

令和4年度 収支状況 (精算分)

(単位: 円、税込)

項 目		内 容	予算額	実績額	備考
収入	修繕費	空家修繕費 (基準工事・特定設備)	70,000,000	115,052,020	
		緊急修繕費	30,000,000	17,056,721	
		計画修繕費	57,736,360	24,779,700	
	インセンティブ			1,628,439	
	合 計		157,736,360	158,516,880	②

(税込)

支出	修繕費	空家修繕費 (基準工事・特定設備)	70,000,000	125,652,823	
		緊急修繕費	30,000,000	17,056,721	
		計画修繕費	57,736,360	24,779,700	
	合 計		157,736,360	167,489,244	④

収支差額 (収入－支出)	0	△8,972,364
--------------	---	------------

総計

収入 (①+②)	332,563,760	333,344,280
支出 (③+④)	332,563,760	341,298,516
収支差額合計 (4) 本業務に係る経費の収支－(4-2)維持修繕費等の収支	0	△7,954,236

(5) 安全管理対策の状況

予防保全に基づいて保守点検を実施しました。また定期的に住宅の巡回を行い、危険箇所の事前確認を行い、効率的な修繕の段取りを行いました。

保守点検等の年間実施実績

業務の内容	年間実績
昇降機保守点検業務	定期点検・・・毎月1回実施 定期調査・・・年1回実施
ゴミ貯留排出機保守点検業務	機器点検・・・年3回実施 (向丘、三国、二葉第2、野田第2)
受水槽高架水槽清掃点検業務	清掃業務・・・年1回実施(R4年1月)
専用水道点検業務	法定点検・・・年1回実施(R4年3月)
給水設備保守点検業務	保守点検・・・年4回実施 (R4年6月・9月・12月、R5年3月) 設備点検・・・年2回実施(R4年6月・12月)
消防設備保守点検業務	機器・総合点検・・・年2回実施(R4年8月・R5年2月) 消火器の取替・詰替・・・年1回実施
ゴミ処理等清掃管理業務	清掃業務・・・指定曜日実施 (向丘、三国、二葉第2、野田第2)
雑排水管清掃業務	清掃業務・・・4年1回実施 (熊野3棟、宮山、北条、二葉第2、新千里南、島江西、服部寿、原田、向丘)
樹木等管理業務	除草・・・年3回実施 剪定・・・年2回実施 薬剤散布・・・年1回実施
児童遊園保守点検業務	保守点検・・・年1回実施 (西谷、刀根山、新千里南、新千里南第2、小曾根、熊野、上津島、向丘、野田第2)

(6) 自主事業の実施状況

①認知症講習

住宅名	内容
全住宅	新型コロナウイルス感染拡大に伴い、例年の開催している講習会は見送り、認知症そのものについての知識や認知症の方に対する周りの人の接し方についての対応資料と認知症予防対策に関する簡単な運動方法や食事方法などの説明資料の配布を行った。

②防災講習

住宅名	内容
全住宅	新型コロナウイルス感染拡大に伴い、例年の開催している講習会は見送り、地震等の災害に対する基本知識から災害時の行動・対応などの説明資料の配布を行った。

③ふれあいサポート

件数	内容
91件	生活援助員によるサービス提供対象外の住戸で、75歳以上の単身高齢者に対して希望者を募り、ふれあいサポートと称し、毎月電話連絡・手紙連絡を行い、入居されている方の現状や、問題点をうかがう見守り活動を実施。

④多言語対応

翻訳機導入	音声で即時翻訳できる音声翻訳機を導入し、多言語への対応体制を構築。
-------	-----------------------------------

⑤各種研修の実施・参加

研修名	内容
応急救命技能講習	AED、心臓マッサージ、止血法等の救命講習
認知症サポーター講習	認知症の解説や認知症の人と接するときの心構え等の講習
サービス介助研修	高齢者や体が不自由な方に対して介助方法の研修
人権研修	人権教育研究協議会等が主催する高野山人権研修に参加
接遇研修	外部講師による受付及び電話での接遇についての研修・毎月所長研修・2ヶ月毎マネージャー研修・四半期毎部門内研修担当による研修
個人情報保護教育	eラーニングシステムを使用した個人情報保護教育を実施
コンプライアンス研修	理解度チェックシートを用いたコンプライアンス研修を実施

ユニバーサルマナー研修	e ラーニングシステムを使用したユニバーサルマナー教育を実施
L G B T 対応マナー研修	e ラーニングシステムを使用した L G B T 対応教育を実施
経理研修	e ラーニングシステムを使用した経理教育を実施