

豊中市市営住宅指定管理者選定評価委員会

評価結果報告書

1 対象施設

公の施設の名称 市営住宅及びその共同施設
所在地 豊中市東豊中町5丁目20番ほか
所管部局 都市計画推進部住宅課

2 指定管理者

指定管理者の名称 株式会社東急コミュニティー
指定期間 令和3年（2021年）4月1日から
令和8年（2026年）3月31日まで
公募・非公募の区分 公募

3 選定評価委員会の構成

委員氏名	所属等	備考
伊丹 康二	武庫川女子大学 准教授	職務代理者
荻野 眞由美	近畿税理士会豊能支部	
水野 優子	武庫川女子大学 准教授	
村上 武則	大阪大学名誉教授	会長
山中 敏子	大阪府社会保険労務士会	
廣瀬 史朗	公募市民	
宮川 勉	公募市民	

4 評価の方法及び経過

(1) 方法

- ① 書類審査
- ② ヒアリング

(2) 経過

	開催日	案件
第1回	令和5年7月10日	○会長・職務代理者の継続について ○会議の公開・非公開について ○諮問 ○令和5年度豊中市市営住宅指定管理者選定評価委員会における中間評価の流れ及び評価方法について
第2回	令和5年10月3日	○仮評価の確定及び評価方法について ○第3回委員会におけるヒアリング時の質問項目について
第3回	令和5年11月7日	○指定管理者に対するヒアリング ○最終評価の確定について ○評価結果報告書（案）の審議について ○答申について

5 評価の対象期間

令和3年4月から令和5年3月までの2か年

6 評価の参考とした資料

○団体関係

- ・(株)東急コミュニティーグループ 会社案内

○財務関係（直近の3事業年度分）

- ・貸借対照表
- ・損益計算書又は収支計算書
- ・キャッシュフロー計算書
- ・勘定科目内訳明細書
- ・法人税確定申告時提出書類（別表一～十六）
- ・法人税・消費税・地方消費税の納税を証明する書類
- ・都道府県税・市町村税に未納がないことを証明する書類

○労務関係

- ・労働保険 保険関係成立届（写）
- ・労働保険 概算・増加概算・確定保険料・一般拠出金申告書（写）（直近のもの）
- ・上記申告に伴う保険料の納付書・領収書（写）（直近の第1・2・3期のもの）

- ・ 就業規則（監督署の受付印のあるもの。賃金規程等の付属規程を含む）（写）
- ・ 時間外労働・休日労働に関する協定届（写）
- ・ 定期健康診断結果報告書（写）
- ・ 直近の被保険者報酬月額算定基礎額（写）
- ・ 社会保険料の納入告知書・納付書・領収書（写）
- ・ 雇用条件提示書（写）
- ・ 従業員の勤務実績表 1 か月分（写）

○事業関係

- ・ 選定時の評価表
- ・ 選定時の提案概要（概要版）
- ・ 基本協定書・仕様書
- ・ 年度協定・SLA
- ・ 事業計画書・事業報告書
- ・ 入居者向けアンケート
- ・ 月次報告書
- ・ 定例運営会議の議事録
- ・ 年度評価
- ・ 発注業者リスト（委託・修繕）
- ・ 業務マニュアル
- ・ 安全衛生管理体制規則
- ・ 災害対策マニュアル

7 評価結果

	評価項目	評価ポイント		評価理由	評価
1	基本姿勢	団体の経営目標等が公共の利益の増進に合致したものであるか		当市市営住宅の管理にかかる指定管理者として、前指定管理期間（平成 28 年度（2016 年度）～令和 2 年度（2020 年度））の管理実績を有し、他自治体においても管理実績が豊富であることから、そのノウハウの蓄積があり、研修等を実施しながら関係法令を遵守し、市営住宅の特性を十分に理解した上で、事業を実施している。また、当市の住宅政策課題を解決することが、公共の利益増進に繋がることを意識し、市営住宅の設置目的に沿った対応を行い、市と連携して事業運営を行っていることがうかがえ、問題のない管理状況と判断した。	B
		市の施策全般を理解し協力しているか			
		地方自治法等の関連法令を遵守しているか			
		施設の設置目的に沿った事業運営を行っているか			
2	サービス水準・施設効用の発揮	その施設として重要と思われる業績の評価指標（KPI）	家賃収納率（現年度分）	その施設として重要と思われる業績の評価指標について、特に家賃収納率・駐車場使用料収納率については、大変高い収納率であり、公平性に寄与している。施設の維持管理や安全事故防止のための安全管理および日常業務は安定して行われており、入居資格等の判断も入居時だけではなく、長期にわたり公平公正に行われている。創意工夫ある独自企画事業については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、実施が難しかったことを理解できる一方で、残りの指定管理期間で、選定時に提案していた事業の実施を図っていくことが望まれる。全体的には問題のない管理状況であると判断した。	B
			駐車場使用料収納率（現年度分）		
			収入申告書提出率		
		施設の維持管理を安心安全に配慮して行っているか			
		入居者等にサービスを提供するうえで、事故防止のための安全管理が徹底されているか			

	評価項目	評価ポイント	評価理由	評価
		入居資格等の判断を公平公正に行っているか 安定して確実に日常業務を遂行しているか 創意工夫ある独自企画事業を展開しているか		
3	財務健全性	貸借対照表は健全か 損益計算書（または収支計算書）は健全か 資金保有は健全か （当該事業の）収支状況・収支計画は適切か	財務健全性に関する評価ポイント 4 項目については、自己資本比率・流動比率・営業利益率・当座比率・売上高当期純利益率が健全な数値であり、問題のない財務状況と判断した。	B
4	市民満足度等への配慮	入居者等アンケート・市民の声等の状況は良好か 地域の市民との関係は良好か 市内経済の発展に貢献しているか	入居者アンケートについて、令和 4 年度の全項目については「満足・やや満足」の割合が令和 3 年度に比べて低下している。その理由として、勤務歴の長い従事者の定年退職が重なったことによる影響などが考えられるが、対応策の提案もあったことから、今後改善が見込まれると判断した。 地域の市民との関係については、指定管理者が自治会活動へ出席するなど関係を良好に保とうとしていることがうかがえた。 市内経済の発展への貢献については、市営住宅の修繕等について、市内業者への発注率が高く、また、入居率の高さを維持していることから、市内経済に好影響を与えていると判断した。	B

	評価項目	評価ポイント	評価理由	評価
5	従事者への配慮	労働関係法令を遵守しているか 研修は実施されているか 従事者が働きがいを持ちいきいきと業務に取り組んでいるか 従事者（第三者委託先の従事者含む）が業務を行う際の安全管理が徹底されているか	労働関係法令を遵守し、就業規則関連について適宜変更しており、実務的な研修や安全管理に関する研修も行われている。「えるぼし認定」等を取得し、育児休業制度やノー残業デー制度を取り入れ、ワークライフバランスの向上もめざしていることもうかがえ、問題のない管理状況と判断した。	B
6	個人情報保護体制	個人情報保護の体制が整備されているか	個人情報保護に関する研修を e-ランニングや職場内で実施しており、問題のない管理状況と判断した。	B
7	危機管理体制	緊急事態発生等への危機管理体制が整備されているか	災害対策マニュアルが整備されており、問題のない管理状況と判断した。災害対策マニュアルについては、災害が年々大規模化していることから、今後も随時見直しされることを期待する。	B
	総 合 評 価			B

《評価の基準》

- A : 優れた管理運営状況である。
- B : 問題のない管理運営状況である。
- C : 改善を要する管理運営状況である。

8 改善すべき点

※ここに記載されたものについて、後日、結果対応を策定し公表することとなります。

9 総括評価

前指定管理期間の管理実績を有し、他自治体においても管理実績が豊富であることから、そのノウハウの蓄積があり、市営住宅の目的・特性を十分に理解した上で、当市の住宅政策課題を解決することが公共の利益増進に繋がることを意識しながら、市と連携して事業運営を行っている。

管理運営状況について、財務健全性および従事者への配慮については問題はなく、安定した施設の維持管理や入居資格等の判断について、公平公正に行われている。特に家賃・駐車場使用料収納率（現年度）について、大変高い収納率で公平性に寄与していることや、市営住宅の修繕等に関して市内業者への発注率が高いことから、市内経済の発展にも貢献している。

一方、創意工夫ある独自企画事業については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により実施が難しかったことは理解できるものの、残りの指定管理期間で選定時に提案していた事業を着実に実施することが望まれる。また、入居者アンケートに関してより一層満足度が向上するための取り組みが求められる。

全体的には問題のない管理状況であり、引き続き高い水準のサービスの提供が行われることを期待するとともに、独自企画事業のさらなる展開によって、入居者の健康への配慮や安心感の向上に資する事業等、入居者に寄り添った取り組みを積極的に進めていきたい。