

様式14

指定管理者の評価に係る合議の概要

施設名	箕面市営住宅
指定管理者名	株式会社東急コミュニティー
開催日	平成30年（2018年）8月30日（木）
開催場所	箕面市役所 別館6階 A会議室
合議の出席者	大阪大学大学院 工学研究科 教授 木多 道宏 氏 公認会計士 大橋 博 氏 如意谷住宅 管理人 吉岡 ミヨ 氏 北芝住宅利用者組合 組合長 槇平 仁夫 氏 桜ヶ丘住宅 管理人 西村 百合子 氏

【概要】別添のとおり

内容

平成30年8月30日（木）に箕面市役所別館6階A会議室にて、指定管理者の評価に係る合議を実施いたしました。その中で以下のような意見が合議メンバーより提出されました。

1) 平成29年度事業報告書について

- 各種申請及び届出の中に「家賃再認定、減免」の項目があるが、減免とは家賃の何割を減免するのかというご質問がありました。このことについて、市より入居者の収入の状況により2割から5割までの減免をしていると回答しました。
- 住宅使用料の収納率一覧表について、年度末の集計では収納率が97%となるが、住宅別に見ると93~94%のところがあることについて、どのような対応をしているかご質問がありました。このことについて、指定管理者から、入居者の状況に応じ、家賃の分納を提案し、滞納が増えないよう、納付を促していると説明がなされました。

2) 平成30年度事業計画書について

- 収支計画書について、3月時点での計画書であり、上半期の収支しか書かれていないが、貯水槽清掃や雑排水管清掃を下半期で実施する場合、下半期が赤字になるのではないかとご質問がありました。このことについて、指定管理者から、5月に指定管理期間を平成30年度末まで延長したことにより、収支計画の見直しを実施したとの説明がなされました。

3) その他

- 5月に発生した大阪北部地震で、どのような影響があったかというご質問がありました。このことについて、指定管理者より、停電や、ガスの復旧時の問い合わせが多かったと説明がなされました。また、市より、重篤な被害としては、高架水槽のオーバーフロー管が落下する事故があったこと、駐輪場のブロック塀にヒビが入ったこと、住棟のエキスパンションジョイントが損傷したことを説明しました。
- 地震により、修繕箇所が増加したのであれば、一般・緊急修繕の経費がかかり、業務内容に影響が出たのではないかとのご質問がありました。このことについて、指定管理者より、一般修繕が増え、経費を圧迫することにはなるが、市と相談しながら、企業努力により進めていきたいと回答がありました。
- 長期修繕計画がない中で維持管理をしていると、雨漏りから鉄筋がさびて躯体が損傷するというように、結局は損をするので、長期修繕計画を作成し、事前補修をすべきであることのご意見がありました。これに対して、市より、昨年度作成しきれなかった長期修繕計画について、今年度実施する劣化度調査をもとに作成予定であると説明しました。

4) 総評

アンケート結果から、各種申込や届出書類の受付時の対応について、満足、やや満足の評価が7割を超えるなど、一定の評価を得ているといえます。

一方、記述アンケートからは、緊急時や不具合修繕の対応の遅れのご指摘、建物各部位の清掃や塗装などのご要望をいただき、このことについて、指定管理者としては、修繕内容によっては部材の調達などに時間を要する場合があることや、清掃や修繕の負担区分などについて、入居者に対して、より丁寧な説明を心がけることが求められると認識しております。

	<p>アンケート及び合議の結果から、施設運営について特段大きな問題もなく行われていると判断し、市として指定管理者が円滑な管理運営業務を行っている と評価いたします。</p>
--	--