

様式 1 1

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	日本管財株式会社
開催日	令和5年（2023年）8月30日（水）
開催場所	箕面市役所 別館6階 第3会議室
合議の出席者	大阪公立大学大学院工学研究科 教授 徳尾野 徹 氏 柳原経営会計事務所 公認会計士 柳原 健治 氏 北芝住宅利用者組合 組合長 槇平 仁夫 氏 桜ヶ丘南住宅 管理人 羽田 嘉尚 氏 如意谷住宅 管理人 栗岡 博子 氏

【概要】別添のとおり

内容

令和5年8月30日（水）に箕面市役所別館6階第3会議室にて、指定管理者にかかる合議を実施いたしました。まず、指定管理者から令和4年度事業報告書、令和5年度事業計画書及び自主事業計画書についての説明を行いました。続いて指定管理者の管理運営に関する評価シート、入居者アンケート集計結果、アンケートの意見に対する指定管理者の考え方について説明を行った上で合議メンバーから質問や意見を伺いました。

1) 令和4年度事業報告書及び令和5年度事業計画書について

- 入居者の家賃決定について、自主申告だけではなく、課税証明書により確認していることを説明しました。
- 単身入居者の孤独死についての質問があり、住宅内で亡くなられた1件については介護士の付添があったこと、それ以外の方は病院や施設で亡くなられたため、孤独死というかたはなかったことの説明をしました。また、市としても福祉部局等との連携により、対策を行う考えであることを説明しました。
- 入居者募集時の審査における市の関わりについて質問があり、指定管理者の審査の後に市で確認している旨を説明しました。
- 収入超過者及び高額所得者の対応について質問があり、これらの入居者には転居の努力をするよう伝えることによる個別指導や、高額所得者の認定年が続く場合には、退去の計画を立てるように指導することについて説明しました。また、家賃滞納の方を含め、デリケートな問題でもあるので、法律等に基づき適切な対応を行うことについて説明しました。また、土地や家屋の所有者は市営住宅に入居できないことについてや、一時所得の取扱についての説明をしました。
- 窓口開設時間を30分延長したことによる効果について質問があり、特に収入申告や入居者募集の際には効果があり、延長した時間帯に来られる方もおられることについて回答しました。また、電話以外でメールやホームページへのアクセスによりやりとりを行う入居者も存在することの説明をしました。
- 全体的に良好な対応を行っているとの評価したうえで、修繕区分の明確化は困難であるが、丁寧に対応をお願いしたいとの意見がありました。

2) アンケートについて

- アンケートの指定管理者に対する満足度について、不満足に感じる入居者が一定存在することは当然のことで、気にするレベルではないとの意見がありました。指定管理者も、アンケートの回収率、満足度ともに、今までの経験上からも高い水準であることを説明しました。

3) 自主事業計画について

- 高齢者見守り活動やオートメッセージサービスの提供等に関する事業について、評価する旨の意見がありました。

4) その他

- 共用部の管理について、ご意見、ご要望をいただきました。

5) 総評

- アンケート結果などから、入居者の満足度は高いと考えられ、指定管理者のきめ細やかな対応によるものと、市として評価します。