

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7年（2025年）9月19日（金）
開催場所	市民会館2階 小会議室1
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 榎平 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7年9月19日（金）に市民会館2階小会議室1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6年度事業報告書、令和7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) 入居者の収入に関する審査について

- 具体的な内容についての質問があり、公営住宅ではない牧落住宅以外の住宅については、毎年収入申告書の提出が必要であること、その時期や収入基準等について回答しました。また、収入超過者や高額所得者の割合について質問があり、収入超過者は約30名、高額所得者は1名であること、これらに対しては、文書で通知するとともに退去に向け粘り強く指導を行う旨回答しました。

2) 住宅の管理について

- 長年管理をさせていただいており、大変安定した印象であるとのことご意見をいただきました。
- 火災による市営住宅一時入居の件及び、単身入居者の孤独死対策について、現状でも対応できているようであるが、管理人と情報共有及び連携をしながら更に防ぐことができればなおいいでしょうとのことご意見をいただきました。

3) 借上住宅の状況について

- 借上住宅については、民間の住宅を20年間の期限で市が借り上げ、市営住宅として提供していたが、令和6年度をもって全ての借上住宅について、期間満了したため、市営住宅としての管理が終了した旨を説明しました。

3) アンケート結果について

- 修繕負担区分について理解されていない入居者が一定おられるようだが、その周知についての質問がありました。入居の際に入居のしおりや修繕区分負担表はお渡ししているが、全て把握されている訳ではないため、修繕依頼があった際に現場確認をした上で、入居者負担である分部については説明した上で入居者に負担していただくとともに、設備等を長く使っていただけるよう指導等を行っている旨を説明しました。

4) その他

- 近年各住宅において、順次外壁改修・給排水管改修・防水工事等の計画修繕を行ってきましたが、令和8年度をもってこれらの計画修繕が全て終了することを説明しました。

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であると、市として評価します。