

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6年（2024年）9月2日（月） |
| 開催場所 | 箕面市役所 別館5階 会議室D |
| 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6年9月2日(月)に箕面市役所別館5階会議室D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5年度事業報告書、令和6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。

併せて、令和7年度及び8年度の各住宅における計画修繕の実施スケジュールについて説明しました。

1) 令和5年度事業報告書及び令和6年度事業計画書について

- 事業報告書の家賃滞納額の前年度比の額の算出方法等についての質問があり、後日確認のうえ、質問された合議出席者に対して説明しました。
- 令和5年度に新規の入居者募集がなかったことについて、計画修繕の仮住戸や工事事務所として使用するため、また、借上住宅の管理終了に伴う住み替えや、高齢者等を対象とした上階から下階への住み替え住戸として活用する際に空き家を確保する必要があるためであることを説明しました。

2) 台風等の災害対策について

- 昨今の台風等に対して具体的な対策を実施したかという質問に対し、事前に注意喚起を促すビラ等の全戸配布を行ったことを説明しました。また、状況に応じて市全体として災害対策本部を立ち上げ対応する旨を説明しました。

3) 如意谷住宅の樹木について

- 桜の老木が台風や地震等災害時に倒れたり、大きな枝が落ちたりしないか心配であるというご意見に対して、令和7年度実施予定の外壁改修工事に併せて剪定等対応を検討する旨を説明しました。

4) アンケートについて

- 入居者アンケートで住宅敷地内に飲料等の自動販売機設置の希望があったことについて可能であるかという質問に対して、敷地の使用料や電気代の負担等について設置事業者や入居者との調整が必要となる旨を説明しました。

5) 収入超過者及び高額所得者の対応について

- これらの入居者には転居の努力をするよう伝える個別指導を行っていること、また、高額所得者の認定年が続く場合には、強制的に退去させることは困難であるが、粘り強く退去を促す等の指導をすることについて説明しました。また、住宅の不法占拠等については法的に対応できるため、過去に強制退去させた実例があることを説明しました。

6) エレベーターのない住棟における入居者募集について

- 北芝住宅は4階建ての棟が多数あるが、エレベーターが設置されていない住棟で3階や4階の入居者募集をする際に、高齢者以外で募集するというこ

とは可能かという質問に対して、高齢者を除く募集はできない旨、また、上階から下階への住み替え制度の活用について説明しました。

7) 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。