

大東市営住宅 外部評価結果

評価対象施設	大東深野住宅・大東寺川住宅・大東北新町住宅・大東南郷住宅
指定管理者名	近鉄住宅管理株式会社
評価対象年度	令和４年度～令和７年度
施設所管課名	都市経営部 市営住宅管理課

１．指定管理者による自己評価結果に対する意見等

○施設運営の改善点等

指定管理者は、対象住宅が市に移管される前から大阪府の指定管理者として管理してきた実績があり、継続的な管理運営を行ったこと等により、円滑で適正な管理運営を実施していた。

あえて改善を求める点を挙げるなら、家賃収納事務に関し、令和４年度の管理開始時点において、滞納繰越額が０円からスタートしたものが、令和７年度末時点において、1,381,340円まで増加していることである。この滞納繰越額は、管理戸数（1,454戸）を考慮すると、家賃収納事務が不十分とまでは言い難いものではあるが、悪質な滞納者に対しては、厳しい姿勢を示す等市との連携を密に行い、より一層、公正で公平な管理運営を期待する。

○アンケート調査や収支状況等

自治会や入居者に対して行った、指定管理者の管理運営についてのアンケートの結果は、令和４年度から７年度までを通じ、管理センター職員の電話・窓口の対応、修繕工事の対応等について、概ね高い評価を得ており、そのことは満足度が高いことの現れである。

収支状況においては、昨今の資材物価高騰に加え、施設の経年劣化や住戸内の劣化による緊急修繕、空家修繕費等の増加に対して、様々な工夫を行い、修繕費削減に努められたことや光熱水費、人件費、印刷費等の項目において、入居者の安定的な住生活を確保したうえで、自主的に経費の削減に努めたこと、また提案事業の実施に注力しインセンティブを確保したこと等により収支がプラスになっており、このことは健全な経営が実践できていると評価できる。

２．市（施設所管課）による内部評価結果に対する意見等

○施設所管課としての評価の仕方

適切に評価しているが、指定管理者が一層高い目標をもって管理運営を行えるよう、より緻密なコミュニケーションに努められたい。

○指定管理者に対して指導すべきポイント等

特に指定管理者に対して指導を要する点は見当たらないが、指定管理者は引き続き令和８年度からの指定管理者に選定されたことから、市は緊張感をもった関係性を築いてほしい。

３．総合評価

指定管理者は、府営住宅の指定管理者であったことから自治会長をはじめ、入居者からの信頼も厚く、蓄積されたノウハウにより要望・苦情等への的確な対応を行っており、良質なサービスと安全な維持管理の提供を行い、入居者の安定的な居住の確保へ貢献し、市が公の施設の管理に求める要件を高い水準で満たしている。今後も引き続き、市と連携し、現状に満足することなく、より一層、公正で公平な管理運営に努められたい。

再度、指定管理者として選定された令和８年度からは、引き続き、基本的な要件を確実に全うすることは当然のことながら、現状に満足することなく、より一層、入居者の満足度が向上するような取組みを期待する。