

指定管理者自己評価結果

指定管理者	近鉄住宅管理株式会社
事業期間	令和 7 年 4 月 1 日～令和 8 年 3 月 3 1 日
管理体制	常勤職員：5 名 巡回管理員：2 名
職員の勤務状況	常勤職員：月～土 9：00～18：00（1 h 休憩） 週 5 日交替勤務 巡回管理員：月・水・木 9：00～18：00（1 h 休憩）

1. 施設のサービス水準等

(1) 業務内容

項目	内容	協定事項等	実施状況（実績値等）	サービス状況 （課題・達成度等）
運営業務	業務日・時間	業務日 月～金（土・日・祝・ 年末年始休み）業務 時間 09:00～17:30	事業計画書に基づき適正に 業務を実施した。 月～土（日・祝・年末年始 休み）業務時間 09:00～18:00 ※開設時間を 30 分延長し、 土曜日でも開設することで、 入居者等の利便性を高め た。	協定等に基づき適正に行っ ている。 入居者の事情に伴い業務時 間外も適宜対応した。
	受付・案内	適切な受付・案内業 務の実施	業務に精通した職員配置及 び接遇研修等の実施により 適正に対応した。	適正な対応により入居者と良 好な関係を築いている。
	広報・宣伝	・ホームページの維持 管理	特定公共賃貸住宅の入居 者促進のため、ホームペー ジで住戸内の動画を Youtube を利用し掲載するなどし、令 和 7 年度は、3 件の入居に 繋げた。	令和 5 年度より、地元不動 産業者と連携し、HP、看板を 活用して、特定公共賃貸住 宅の更なる入居促進に努め る。
施設維持管理業務	清掃・保守点検	施設維持保全業務等	協定、管理業務仕様書に基 づき適正に実施した。	適正な維持管理により大きな トラブル・苦情等はなかった。
	修繕	予算の範囲内で実施 する。	年度事業報告書のとおり	若干、予算を上回った。

施設利用等許可業務	入居者数	サービスの向上を図り、入居者の増加に努める。	募集情報を専用ホームページに掲載すると共に募集冊子を市関連施設に設置した。 また、応募受付を郵送に加え、Webでも行うことで、応募者増加に繋げた。 7・12月定期募集実績 募集戸数:51戸 応募総数:192件 入居者数:33件 応募割れ随時募集実績 募集戸数:18戸 応募総数:8件 入居者数:6件 ※定期募集戸数 51戸に対し、随時募集を合わせて 41戸入居した。	今後、募集冊子の設置先を増やし、更なる周知に努める。 また、年間 51 戸の空家修繕を確実に実施することで、一人でも多くの方に入居いただけるよう努めた。
	家賃・駐車場使用料収納業務	協定等に基づいた適正な収納業務の実施	令和 7 年度収納状況 (現年／過年度) 家賃収納率 (99.81％／30.1％) 駐車場収納率 (99.6％／47.66％) 出納閉鎖期間令和 8 年 5 月 31 日までを反映 口座振替状況 契約件数:1,058 件 (前年比 13 件増)	引き続き、以下のとおり取組む。 ・早期発見・早期対応の徹底 ・口座振替率の向上（滞納者に対し納付書払いから口座振替への変更を推奨）
自主事業	令和 5 年度事業計画書参照	創意工夫での事業実施	75 歳以上の単身高齢者で希望者を対象に、電話による近況確認サービスであるシニア専門相談窓口「きずなコンシェルジュ」の提供を実施した。 大東北新町住宅で子育て世帯向けのイベントとして「おもしろ科学教室」を実施し、子どもだけでなく、見学された大人からもご好評をいただいた。 (子ども参加者数: 5 名)	月 1 回、担当者から電話による近況確認を行い、日々の生活での困り事、悩み事等の相談を受け付けた。 子育て世帯向けのイベントを他の住宅で実施する。 高齢者向けのイベント(特殊詐欺被害防止講座等)を実施する。

その他	施設の運営体制	本市市民の優先雇用を行う。	1 名、本市市民を雇用している。	本市市民の雇用:1 名
	基本的人権の尊重	人権を尊重した施設運営を行う。	協定書に基づき人権啓発ネットワーク大東に入会し、講座等に参加した。参加したセンター長より各職員に啓蒙を実施した。	人権について正しい認識を持ち、管理運営を実施した。
	職員研修	管理運営に必要な研修業務の実施	年度事業報告書のとおり	接遇等研修を実施することで、入居者に対する職員の意識向上につながった。
	個人情報保護	管理運営に係る情報の公開に関し、大東市の取扱いに準じて必要な措置を講じる。	適正に措置を講じた。	今後も個人情報保護に万全を期す。
	情報公開	管理運営に係る情報の公開に関し、大東市の取扱いに準じて必要な措置を講じる	情報公開請求はなかったが、情報公開請求があった場合には、大東市の取扱いに準じて措置する。	今後も大東市情報公開条例を遵守する。
	事故等への対応	・あらゆる緊急事態、不測の事態には適切な措置を講じ、関係機関への連絡を行う ・危機管理体制の構築及び対応マニュアルの作成、災害時対応訓練を実施する。	・危機管理対応マニュアル(火災等災害発生時、安否確認、夜間・営業時間外の緊急時連絡体制等)を作成して、職員に周知・徹底している。	引き続き職員の啓発、訓練などにより素早い対応や事故防止に努める。
	環境問題	環境に配慮した取り組みを行う。	光熱費の削減や使用する紙の削減の取り組みに努めるとともに、備品・印刷用紙はリサイクル用品を活用した。	引き続き、環境に配慮した取り組みを行う。

(2) 利用者満足度

① 利用者アンケートの項目・実施結果

入居者アンケート

3ヶ月の期間（令和7年7月1日から令和7年9月30日）をかけて、各入居者へアンケート用紙を配布しました。回収は郵送（返信用封筒を同封）か、巡回員室窓口及び管理センター窓口にて行いました。配布件数は1,257件、回収数は876件、回収率は69.7%でした。

※アンケート項目

問 1 年齢はおいくつですか。

問 2 管理センター職員の電話・窓口・訪問時の対応はいかがでしたか。

問 3 管理センター職員の各種申請や手続きの対応はいかがでしたか。

問 4 管理センター職員の修繕工事の対応はいかがでしたか。

問 5 管理センターによる市営住宅の運営について総合的な感想はいかがですか。

※実施結果

管理センター職員の電話・窓口・訪問時の各種申請や手続きの対応は、94%以上の満足度（評価について普通以上と回答した割合）をいただき、管理センター職員の修繕工事の対応は91.5%の満足度をいただきました。市営住宅の運営について総合的な感想については92.8%の満足度となりました。

② 自治会アンケートの項目・実施結果

自治会アンケート

※アンケート項目

問 1 近鉄住宅管理㈱の窓口での対応はいかがですか。

問 2 近鉄住宅管理㈱の電話での対応はいかがですか。

問 3 近鉄住宅管理㈱の申請や手続きの対応はどうでしたか。

問 4 近鉄住宅管理㈱の修繕工事の対応はどうでしたか。

問 5 サービス充実に向けた、ご意見等があればご自由にお書きください。

※実施結果

問 1 ～ 4 に関して、98%の満足度をいただきました。

（評価について普通以上と回答した割合）

自治会アンケートから意見・要望等

・管理センターが間に入ってくれないと、こちらでは収まらないことが多々ありました。

揉めると困るので、もっとふみ込んで欲しい。

・今年度も大変お世話になりました。来年度も何卒よろしくお願いいたします。

（３）収支状況

年度事業報告書のとおり

2. 総合評価

① 業務内容（運營業務、施設維持管理業務、施設利用等許可業務）について評価

1. 業務全般

大阪府営住宅時より指定管理者として管理してきた経験を活かし、大東市営住宅の特性を踏まえた管理運営を行うことができました。

また、法令はもとより、協定書、管理業務仕様書、事業計画等に基づき適正に運営を行い、入居者のサービス向上を意識した管理運営が出来たと考えております。今後も入居者の視点を忘れず丁寧な対応を行い、満足していただける施設運営に努めて参ります。

2. 募集・入居業務

（１）募集の周知方法として、大東市の広報とは別に、専用ホームページ上での周知を行い、募集冊子につい

ては、大東市関連施設に設置しました。今後はさらに目に留まりやすいと考えられる場所での配布等を検討します。

また、申込方法の多様化（郵送、web）により対面しなくとも申請を受け付ける等、入居申込者にとっての利便性を高めることができました。

特定公共賃貸住宅の入居者促進のため、地元不動産業者と連携して、不動産業者のHPや賃貸住宅情報サイト「SUUMO」を使い、対象の特定公共賃貸住宅前のフェンスに看板を設置し、特定公共賃貸住宅の更なる入居促進に努めました。

- （２）大東市営住宅の平等利用の確保のため、公開抽選会では、公正・公平性且つ透明性を確保するため、管理センター職員は必ず２名以上が運営に立ち会いました。

抽選会の来場者に抽選を行っていただきました。抽選番号の確認は必ず複数名で行い、結果はその場で公表、抽選結果通知は速やかに発送しました。

なお、公開抽選会は、マスクの着用や机の消毒等、基本的な感染症対策を実施しました。

- （３）当選者の資格審査については、資格審査案内文を送付後、全ての当選者に電話で連絡をし、必要書類の説明を行い、より円滑に入居できるように対応しました。

３．収納業務

- （１）収入申告書提出率の向上への取組みについて

収入申告を確実に行っていただき、入居者にとって適正な家賃をお支払いいただくことが、滞納を防ぐ大きな効果があると考え、収入申告の督促状発送、電話、訪問(収入申告の内容を理解していただいた上で、現場で記入いただく)を行いました。

また、家賃額が確定する令和８年４月前に通知書（近傍同種家賃額【民間賃貸住宅の家賃額と同程度】になるため早急に提出するよう依頼）の発送、電話、訪問を行った結果、提出率は 99.9%となりました。

※収入申告対象件数:1,174 件 収入申告未申告件数:1 件

- （２）滞納整理について

本社滞納整理マネージャーによる滞納整理業務の指導、滞納整理マニュアルに基づく、初期段階（滞納 1～2ヶ月）、中期段階（滞納 3ヶ月）での解決等を徹底しました。その結果、3ヶ月以上の滞納者が 3 件（令和 8 年 5 月 31 日までの反映）となりました。口座振替の推奨を行った結果、口座振替契約件数が前年度と比べ 13 件の増加となりました。

現年度家賃の収納率は、99,81%となりました。市営住宅管理課と連携を取り、催告及び明渡予告通知書（配達証明付内容証明郵便）を 3 件発送することにより、滞納解消に努めましたが、2 件については、電話、通知、訪問を繰り返したが、接触がとれず、入居承認取消及び明渡請求通知書が発送されることになりましたが、解消いたしました。令和 8 年度は、引き続き中期段階（滞納 3ヶ月）の対象者に督促を行い、さらに分割納付も視野に説明し、長期段階（滞納 4ヶ月以上）にさせないように取り組み、更なる収納率向上に努めます。

４．施設管理業務

- （１）空家修繕について

令和 5 年度以降、年々と物価高騰、労務費単価の増加等により修繕費の増加が見込まれましたが、空家修繕業者と見積もり段階で修繕仕様等の確認作業を行い、修繕費縮減に努めるなどし、業務仕様書

等で定められた空家修繕実施戸数 50 戸の空家修繕を実施しました。今後も、一人でも多くの方に大東市営住宅に入居いただけるよう取り組みます。

(2) 緊急修繕について

業務時間中は、管理センターにて連絡を受け、状況に応じて、施設管理担当者が現場に赴き、協力業者を手配する等の対応を行いました。

日常生活に支障がきたさないよう、迅速な対応ができ良好な生活環境を維持することができました。

(3) 保守点検業務について

年度事業計画書どおりに実施できているか、実施状況確認表を整備し、施設管理担当者及びセンター長がチェックすることで、適正に実施しました。

保守点検の結果、不具合箇所があった場合は、計画的に修繕等を行います。

② 業務内容（自主事業、その他業務）について評価

1. 単身高齢者世帯への見守りについて

75 歳以上の単身高齢者世帯の希望者を対象に電話による近況確認サービスであるシニア専門相談窓口「きずなコンシェルジュ」の担当者が月 1 回、電話でのお声がけを行いました。不在の場合は状況に応じて電話連絡し、近況確認を行いました。また、入居者からは担当者への気遣いのお言葉をいただきました。

※電話確認での入居者との会話（一部抜粋）

- ・開口一番、『元気です！ありがとう。』と仰せでした。本日は自転車に乗って散歩に行かれていたとの事。お食事もしっかり摂られており、お声もお元気そうでした。安心した旨お伝えいたしました。
- ・腰の調子は、最近良いそうですがたまに痛みがあるとのこと。痛みがある時には無理はしないようお声がけさせていただきました。
- ・開口一番、『最近はとっても蒸し暑いね〜。』と仰せ。気温などにより、毎日体調がコロコロ変わるから難しいとのこと。くれぐれもご無理なさらず、ゆっくり休まれてくださいねとお声がけさせていただきました。
- ・体調にお変わりはないとのこと。ただ、この暑さで、クーラーをつけっぱなしにしており電気代が心配と、笑い声交じりで仰せでした。
- ・お変わりなく過ごされているが、連日の暑さで体が少しだるいとのこと。だるい際は病院に行き、健康に過ごせるよう気を使っていると仰せ。暑い日が続くのでゆっくりお休みいただくよう案内しております。
- ・体調にお変わりはなく、お元気にお過ごしようです。国税調査のお手伝いをしている。間違えないように気を付けていますとのこと。寒暖の差に気を付けて風邪などひかれないようお伝えしました。
- ・体調にお変わりはなく、お元気にお過ごしようです。お声もお元気そうでした。本日 90 歳のお誕生日を迎えられておりお祝い申し上げました。終始楽しそうにお話下さいました。
- ・体調についてお伺いしたところ、『大丈夫です、寒いですね』と仰せ。最近はお自宅で温かくしてお過ごしようです。お食事などもしっかり摂れているとのこと。雪が降る日もあるため、外出時はお気を付けてください、とお声がけしたところ、『手袋・マフラー・帽子で防寒対策してます』と元気にお答えいただけました。

2. 入居者の健康や生活に関するさまざまな相談サービスについて

令和 5 年 7 月から急な病気への対応や日常の健康面で悩まれている入居者へ電話相談サービス「ファミリー健康相談」を実施しました。保健師や看護師など、ベテラン相談員が健康に関するあらゆる相談にお答えし

ています。

(例：急な子どもの発熱、育児・妊産期の不安、休日や夜間に受診できる病院や女医のいる病院を探したい、育児・介護の効率的な方法を相談したい、どの診療科に受診すべきかわからない、健診結果のいみがよくわからない等)

3. 管理センター内での高齢者等への主な配慮について

- (1) 管理センターは、住道駅直結で、バリアフリー対応の事務所で開設しています。
- (2) 窓口には、車いす対応のローカウンターを設置し、車いすで来訪された方が使いやすい仕様としています。
- (3) その他の配慮として全日本難聴者・中途失聴者団体連合会が管理する耳マークの利用申請を行い、管理センター内に掲示すると共に筆談ボードを設置し、筆談にも対応しています。
- (4) 老眼鏡を準備し、必要に応じて貸し出しを行っています。
- (5) 日本語の不自由な外国人に対し、翻訳機（ポケットーク）を用意し対応しています。

4. 子育て世帯向けの自主事業について

大東北新町住宅で令和7年9月に子ども向けのイベント「おもしろ科学教室」を実施しました。

様々な実験に参加され、最後は「ベンハムのコマ（白黒の模様のコマを回すことで、赤、黄、紫などの色が見える）」を作成していただきました。

子どもからは「楽しかった」「もう少し見たかった」と時間を忘れて楽しまれたようでした。また、手品を教えてもらった子どもたちが親に披露、親からも驚きの声が上がっていました。

(子ども参加者数：5名)

利用者満足度について評価

入居者アンケート、自治会アンケート、ホームページからのメールでのご意見受付等を通して収集したご意見を、職員と情報共有するとともに改善策を議論し、実践しました。

入居者アンケートでは、管理センター職員の電話・窓口・訪問時の各種申請や手続きの対応は、94%以上の満足度をいただき、管理センター職員の修繕工事の対応は91.5%の満足度をいただきました。市営住宅の運営について総合的な感想については92.8%の満足度となりました。修繕対応や苦情対応については、根本的な解決に繋がらない場合がありますが、今後も迅速な対応、丁寧な対応、十分な説明を心がけることにより、入居者満足度の更なる向上を目指します。また、自治会アンケートからは「自治会に対してもっとふみ込んで欲しい。」との要望のあったため、自治会からの相談等に今よりもさらに寄り添った対応を行います。

アンケート結果を基にPDCAサイクルを実践することにより満足度向上へと繋がります。

収支状況について評価

支出としては、空家修繕費が物価高騰、労務費単価の増加等により修繕費の増加が見込まれました。空家修繕業者と見積もり段階で修繕仕様等の確認作業を行い、修繕費縮減に努めるなどしました。令和6年度と比較し、空家修繕費が増加しましたが、概ね適正な収支状況であったと思われます。

令和8年4月30日

大東市長 様

大東市営住宅指定管理者
大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目1番43号
近鉄住宅管理株式会社
代表取締役 陸野 輝
(押印省略)

年 度 事 業 報 告 書

令和7年度（令和7年4月1日から令和8年3月31日）大東市営住宅及び共同施設の指定管理者業務について、管理運営に関する協定書第12条の規定に基づき別添のとおり提出します。

1. 管理業務の実施状況

(1) 管理運営体制に関する事項

①業務実施場所

事業所所在地	大東市末広町 2-301 ガラスの卵テラ住道 3 階
電話番号	072-812-6710

②業務時間

業務時間	平日 9時から 18時
休業日	日曜日、祝日、年末年始（12月28日から1月4日）

③業務時間外の緊急連絡先（委託先）

委託先	総合警備保障株式会社
電話番号	072-812-6712

④管理運営体制

別紙 1 のとおり

⑤責任者（市との連絡担当者及び代理人）

センター長	武村 和剛
-------	-------

⑥市との連絡体制（火災発生時、夜間・営業時間外）

別紙 2 のとおり

(2) 管理運営業務の実施状況に関する事項

①空家募集年間実績（7月定期募集及び12月定期募集）

申込区分	一般	(事故)	福祉	(事故)	新婚・子育て	単身	(事故)	合計
募集戸数	21	0	9	0	9	10	2	51
応募件数	75	0	42	0	25	47	3	192
当選者数(繰上含む)	10	0	6	0	6	10	1	30
資格審査件数	10	0	6	0	6	10	1	33
辞退者数(繰上含む)	1	0	1	0	0	1	0	8
入居者数	9	0	5	0	6	9	1	30
応募割れ件数	12	0	3	0	3	0	1	19

※住宅別募集戸数・応募件数内訳

申込区分		一般	(事故)	福祉	(事故)	新婚・子育て	単身	(事故)	合計
大東深野	募集戸数	2	0	0	0	2	2	0	6
	応募件数	4	0	0	0	2	16	0	22
大東寺川	募集戸数	14	0	6	0	3	8	2	33
	応募件数	3	0	3	0	2	31	3	42
大東南郷	募集戸数	3	0	1	0	2	0	0	6
	応募件数	21	0	11	0	7	0	0	39
大東北新町	募集戸数	2	0	2	0	2	0	0	6
	応募件数	47	0	28	0	14	0	0	89
合計	募集戸数	21	0	9	0	9	10	2	51
	応募件数	75	0	42	0	25	47	3	192

※定期募集実施日程

住戸選定	募集月	戸数	申込期間	抽選日	審査	入居
5 月	7 月	25 戸	7 月 1 日～ 7 月 15 日	8 月 13 日	8 月 14 日～ 8 月 31 日	10 月 30 日
10 月	12 月	26 戸	12 月 2 日～ 12 月 16 日	1 月 14 日	1 月 15 日～ 1 月 31 日	3 月 26 日

②応募割れ随時募集実績

申込区分	7 月募集応募割れ	12 月募集応募割れ	合計
募集戸数	9	10	19
入居件数	5	7※	12

※12 月随時募集の入居件数には令和 7 年 4 月以降の入居を含む

③特定公共賃貸住宅募集年間実績（大東北新町住宅 6・11 棟）

	6 棟	11 棟	合計
募集戸数	2	1	3
入居件数	2	1	3

④退去時の手続・検査実績

内 容			件数
住宅返還届の受付			55
【内訳】	退去時検査（1 回目）	巡回管理員にて実施	54
	退去時検査（2 回目）	施設管理担当者にて実施	55

⑤家賃等収納事務・滞納整理年間実績

業務の内容	年間実績		
家賃等収納事務	基本：ミスのない事務処理を実施		
収入申告	送付：7 月 1 日 提出期限：7 月 3 1 日 収入申告済件数：1, 1 7 3 件 収入未申告件数：1 件 提出率：9 9. 9 %		
家賃決定	送付：2 月 1 6 日		
減免	常時受け付け		
納付書	送付：4 月 1 6 日 家賃：1 3 6 件、駐車場：3 1 件		
通常督促	架電等により支払いを促すことができた		
家賃収納状況 ※令和 8 年 3 月 3 1 日時点	現年度・過年度	調定額	3 7 2, 7 4 5, 1 0 0 円
		収納額	3 6 5, 5 8 6, 1 8 0 円
		収納率	9 8. 0 8 %
		未納率	1. 9 2 %

業務の内容		年間実績	
駐車場使用料収納状況 ※令和8年3月31日時点	現年度・過年度	調定額	44,951,400円
		収納額	44,025,000円
		収納率	97.94%
		未納率	2.06%

⑥施設の維持修繕年間実績

業務の内容	年間実績
一般修繕	入居者対応：日常生活に支障がきたさないよう、迅速な対応ができ 良好な生活環境を維持することができた。 件数：188件 金額：7,978,748円（税込み）
空家修繕	件数：61件（うち空家修繕業務委託に伴う修繕11件） 金額：39,693,720円（税込み） 原状回復費残高（令和8年3月31日時点） ：3,488,091円（税込み）

※一般修繕の詳細については月例報告を参照

⑦主な保守点検管理による年間実績

業務の内容	年間実績
受水槽・給水塔清掃	1回／年
専用水道点検	受水槽、高架水槽：1回／月 水質検査12項目：1回／月 21項目：4回／年 末端給水栓の水質検査：1回／日
簡易専用水道点検	受水槽、高架水槽：1回／月 水質検査：1回／年
給水設備（揚水ポンプ）保守点検	1回／年
給水設備（加圧ポンプ）保守点検	1回／年
雨水貯留槽付帯設備保守点検	1回／年
消防用設備点検	機器点検：2回／年 総合点検：1回／年
昇降機保守点検	定期点検：1回／3月 定期検査：1回／年
緑地保全	剪定：1回／年
定期点検・安全点検	・定期点検：1回／年 ・遊具安全点検：1回／年（通常点検：3回／年）

※詳細については別紙3のとおり

⑧各種申請の年間実績

住 宅		駐車場	
申請内容	件数	申請内容	件数
収入申告	1, 173件	使用許可	49件
減免	358件	減免	26件
収入認定更正	38件	現金収納	32件
地位承継	21件	返還	45件
同居承認	13件	車庫証明書	30件
異動届	63件		
氏名変更	7件		
緊急連絡先変更	6件		
家賃証明書	9件		
模様替	51件		
火災による一時使用	0件		
住宅交換	2件		

⑨単身高齢者向けサービス

75歳以上の単身高齢者世帯の希望者を対象に電話による近況確認サービスであるシニア専門相談窓口「きずなコンシェルジュ」の担当者が月1回程度電話でのお声がけを行いました。不在の場合は状況に応じて電話連絡し、確認を行いました。

2. 業務に係る経理の状況

別紙4のとおり

3. 苦情・要望等の年間件数

住宅内等の施設関係	駐車場・駐輪場関係	迷惑行為	騒音	ペット	その他	合計
0件	4件	4件	10件	5件	6件	29件

※各内容の詳細については月例報告を参照

4. その他の事項

(1) 広報の実績

広報の媒体	実施時期	広報方法、内容、実績
当社ホームページ	7月・12月	募集要項掲載
	8月・1月	抽選結果を掲載
	8月・1月下旬から	随時募集を掲載
	通年	特公賃住宅募集を掲載
電子メールによる問い合わせ	4月 1日から 3月31日まで	10件

(2) 入居者等アンケート調査の実施

実施時期	調査対象者	調査件数	回収件数
7月1日から9月30日	全住宅入居者	1, 257件	876件
3月10日から3月25日	全住宅自治会長	4件	4件

(3) 研修等実績

内容	実施時期
カスタマーハラスメント研修	4月（研修動画視聴）
個人情報保護研修	11月（研修動画視聴）
情報セキュリティ対策研修	11・3月（研修動画視聴）
コンプライアンス研修	11月（研修動画視聴）
安全運転講習	11月
2025年度市民じんけん講座に参加 人権啓発ステップ・アップ講座に参加 講演会（人権啓発ネットワーク大東主催） ※参加したセンター長より職員に啓蒙を実施	10・12・3月
接遇マナー研修	2月
アンコンシャス・バイアス研修	3月

以上

令和8年6月15日

管理運営体制

近鉄住宅管理(株)公営住宅事業部

所在：大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目1番43号

06-7662-6860

執行役員部長

遠藤 英俊

次長

志賀 二郎

大東市営住宅管理センター

所在：大東市末広町2-301 ガラスの卵テラ住道 3階

072-812-6710

(統括・個人情報保護及び
情報公開請求管理責任者)

センター長

武村 和剛

(施設管理)

担当

担当

石蔵 英士

小松 秀行

(入居・収納管理)

担当

担当

稲田 三佳

松葉 星真

(巡回管理員)

担当

担当

山下 健一

白濱 光

休日・夜間連絡先

総合警備保障株式会社

072-812-6712

火災発生等緊急時連絡体制

緊急時業務の概要

管理センター営業時に市営住宅で緊急事態が発生し、入居者等から管理センターへ連絡が入った場合

※緊急時とは人・物的被害事故及び人・物的被害に発展しそうな事故等

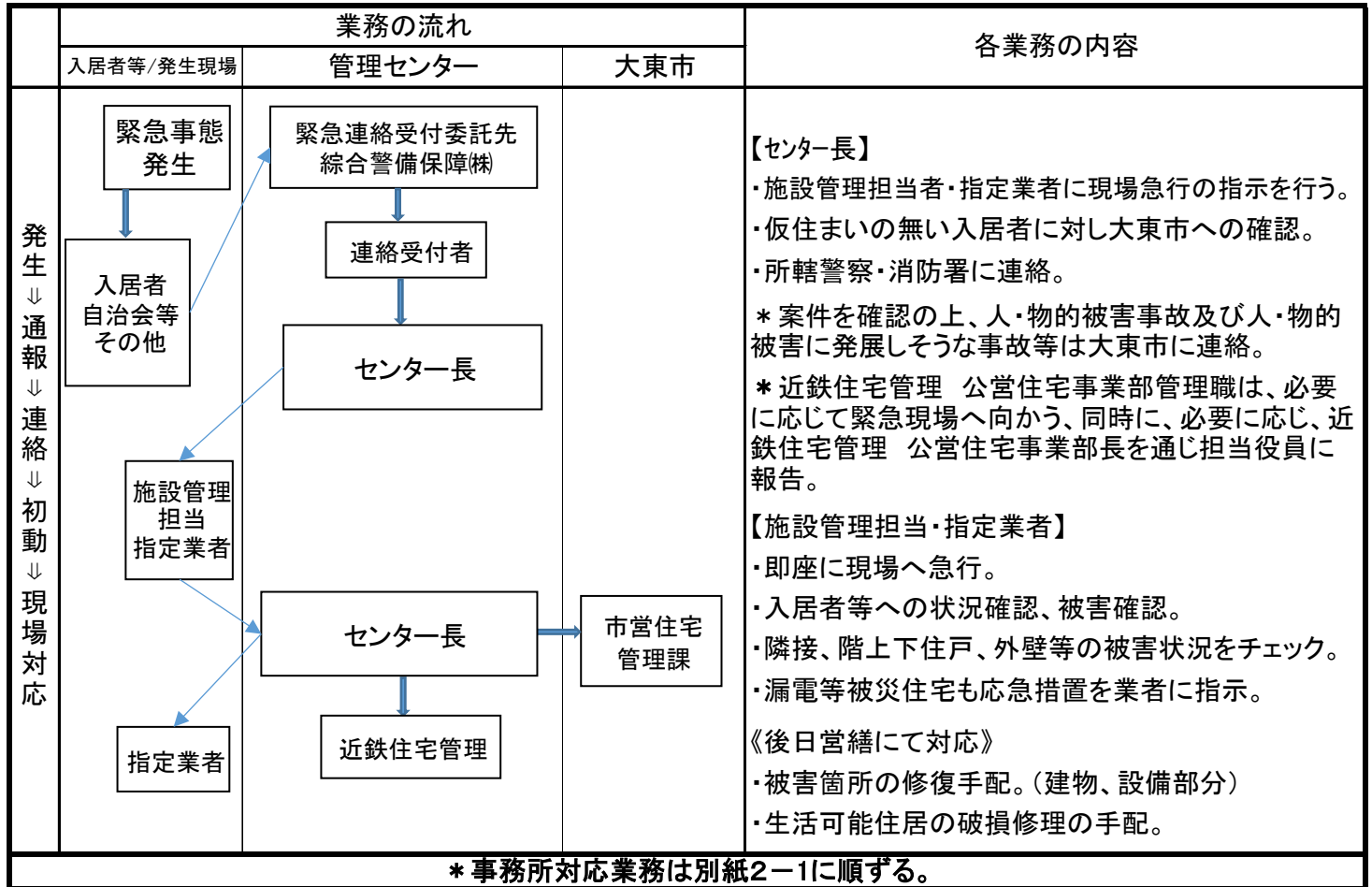
	業務の流れ			各業務の内容
	入居者等/発生現場	管理センター	大東市	
発生 ↓ 通報 ↓ 連絡	緊急事態発生 入居者自治会等 消防・警察署等	緊急連絡受付委託先 総合警備保障㈱ 連絡受付者 センター長・施設管理担当		【連絡受付者】 ・センター長・施設管理担当に状況報告を行う。 【センター長・施設管理担当】 ・施設管理担当者・指定業者に現場急行の指示を行う。
現場対応	施設管理担当 指定業者 センター長		市営住宅管理課	【施設管理担当】 ・現場へ急行。 ・入居者等への状況確認、被害確認。 ・隣接、階上下住戸等の被害状況を確認。 ・応急措置を指定業者に指示。 【センター長】 ・大東市に事故の内容について速報を提出。
事務所対応	入居者 入居管理担当 指定業者 施設管理担当 センター長 市営住宅管理課 近鉄住宅管理 入居者 入居管理担当			【入居管理】 ・住宅管理システムで入居者を確認する。 ・住替えが必要な場合入居者を特定し、空家住戸を探す。 （＊大東市要相談） 【施設管理担当・指定業者】 ・空家住戸を探して、空家住戸の修繕を指定業者に発注する。（＊大東市要相談） 【センター長】 ・必要に応じ現場へ向かう。 ・管理センターから大東市に緊急対応の内容について報告書を提出。 【入居管理】 ・住戸替承認手続。（＊大東市要相談）

夜間・営業時間外緊急時連絡体制

緊急時業務の概要

夜間・営業時間外に市営住宅で緊急事態が発生し、総合警備保障㈱から管理センターへ連絡が入った場合

※緊急時とは人・物的被害事故及び人・物的被害に発展しそうな事故等



管理業務項目		4月		5月		6月		7月		8月		9月		10月		11月		12月		1月		2月		3月	
		実施日	異常の有無	実施日	異常の有無	実施日	異常の有無	実施日	異常の有無	実施日	異常の有無	実施日	異常の有無	実施日	異常の有無	実施日	異常の有無	実施日	異常の有無	実施日	異常の有無	実施日	異常の有無	実施日	異常の有無
受水槽・給水塔清掃設備点検業務	大東寺川													10/23	有●										
	大東南郷													10/23	有●										
	大東北新町・【特】													10/27	●・無										
専用水道点検業務(水質検査含む)	大東寺川	4/14	有●	5/15	有●	6/16	有●	7/15	有●	8/18	有●	9/16	有●	10/15	有●	11/14	有●	12/15	有●	1/15	有●	2/16	有●	3/16	有●
簡易水道点検業務(水質検査含む)	大東南郷	4/14	有●	5/15	有●	6/16	有●	7/15	有●	8/18	有●	9/16	有●	10/15	有●	11/14	有●	12/15	有●	1/15	有●	2/16	有●	3/16	有●
	大東北新町・【特】	4/14	有●	5/15	有●	6/16	有●	7/15	有●	8/18	有●	9/16	有●	10/15	有●	11/14	有●	12/15	有●	1/15	有●	2/16	有●	3/16	有●
給水設備(ﾌﾟｰｽﾀｰﾎﾞﾝﾌﾟ)保守点検業務	大東深野													10/7	有●										
給水設備(加圧ﾎﾞﾝﾌﾟ)保守点検業務	大東寺川			5/15	有●																				
	大東南郷			5/15	有●																				
	大東北新町・【特】			5/15	有●																				
雨水貯留槽付付帯設備点検業務	大東北新町・【特】			5/15	有●																				
消防用設備等保守点検業務	大東深野							7/22	●・無											1/15	●・無				
	大東寺川							7/29	●・無											1/21	●・無				
	大東南郷							7/28	●・無											1/22	●・無				
	大東北新町・【特】							7/22	●・無											1/15	●・無				
昇降機保守点検業務	大東深野 12,14,16	○(遠隔点検)	有●	5/20,26(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	8/12(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	11/4(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	2/5(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●
	大東寺川 3,5,6,8,9,11,13,15,17	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	7/3,4 ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	10/20 ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	1/9,13 ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●
	大東南郷 11,12	○(遠隔点検)	有●	5/7(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	8/6(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	11/4(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	2/5(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●
	大東北新町 13,15,16	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●
	大東北新町 1,2,3,7,8,9	4/15(定期) ○(遠隔点検)	●・無	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	7/2(定期) ○(遠隔点検)	●・無	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	10/6,15(定期) ○(遠隔点検)	●・無	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	1/5,7,26(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●
	大東北新町 10,12,13,17,18	○(遠隔点検)	有●	5/8,23(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	8/6,20,27(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	11/1,10,11(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●	2/9,20,26(定期) ○(遠隔点検)	有●	○(遠隔点検)	有●
	大東北新町【特】 5,11	4/14	有●	5/12	有●	6/16	有●	7/14	有●	8/18	有●	9/8	有●	10/20	有●	11/10	有●	12/16	有●	1/20	有●	2/10	有●	3/14	有●
緑地保全業務	大東深野																	12/2	有●						
	大東寺川																	12/25	有●						
	大東南郷									8/28	有●														
	大東北新町・【特】											9/29	有●												
定期点検・安全点検業務	大東深野																						3/10~11	有●	
	大東寺川																						3/10~11	有●	
	大東南郷																								
	大東北新町・【特】																						3/10~11	有●	
公園遊具点検業務	大東深野							7/3	有●					10/15	有●			12/16	有●					3/10	有●
	大東寺川							7/3	有●					10/15	有●			12/16	有●					3/10	有●
	大東南郷							7/3	有●					10/15	有●			12/16	有●					3/10	有●
	大東北新町・【特】							7/3	有●					10/15	有●			12/16	有●					3/10	有●

各種点検について、異常等が発生した場合は別途報告いたします。

業務に係る経理の状況

施設名 大東市営住宅

期 間 令和7年4月1日～令和8年3月31日

(単位：千円)

区 分	項 目		令和7年度 実 績	令和7年度 予 算	比較
収入	指定管理料		126, 863	126, 863	0
	駐車場管理業務 市委託料		403	403	0
	空家修繕業務 市委託料		10, 933		10, 933
	火災復旧修繕業務 市委託料		7, 744		7, 744
	特公賃インセンティブ		2, 786		2, 786
	収入合計 (a)		148, 729	127, 266	21, 463
支 出	人件費	給与等	23, 251	24, 235	-984
		法定福利費	3, 600	3, 930	-330
	事務費	印刷費	1, 065	3, 300	-2, 235
		通信費	1, 157	924	233
		保険料	851	726	125
		光熱水費	275	660	-385
		その他	347	700	-353
		管理費	保守点検業務費	33, 997	32, 763
	緊急修繕費		14, 663	5, 500	9, 163
	空家修繕費		39, 694	27, 830	11, 864
	リース料		4, 087	3, 480	607
	団地光熱費		12, 886	12, 458	428
	物件費	備品購入費	134	849	-715
	事業費	事業費	9, 515	9, 515	0
	租税公課	租税公課	0	396	-396
	支出合計 (b)		145, 522	127, 266	18, 256
収支差 (a) - (b)		3, 207	0	3, 207	