

第2回 大阪府営住宅指定管理者評価委員会 議事概要

1 日 時 令和7年2月21日(金) 15時00分～17時00分

2 場 所 大阪府咲洲庁舎 41階 共用会議室10

3 議 題

- (1) 入居者及び自治会長アンケートの結果について
- (2) 令和6年度評価について

4 主な意見等

(事務局) 大阪府営住宅指定管理者評価委員会規則について説明。
過半数委員が出席しており、本日の委員会は成立している。

■(議題1) 入居者及び自治会長アンケートの結果について

(事務局) 資料1に沿って説明。

(委員長) 各委員より資料や説明について何か意見はあるか。

(委 員) 回答者の属性年齢について、の60、70、80代の回答率は顕著に高いが、それより下の世代は回答率が低い。

(大阪府) 府営住宅は高齢化率が高いことから、高齢者の回答が多くなる。若い世代の入居促進に向けて取り組んでいる。

(委員長) 6ページには、入居者の属性割合が、調査対象者と回答者の件数が記載されている。評価委員会の方では今後の公募に向けて本件に関して提案を行いたいと考えている。

(委 員) アンケートの回収率が50%程度は低いのではないかと。公営住宅を適正に維持していくためにもアンケートの必要性を入居者に訴えていくべき。

(大阪府) アンケートの回収率を向上していく取組は必要と認識。アンケートの自由意見も踏まえて指定管理者が次に活かすことができるように府から確認している。

(委 員) 8ページの自由意見欄で、その他の項目が28.35%で高いが、どのような内容か。

(大阪府) 事例として、住宅の除草や清掃などの維持管理は入居者負担となっているが高齢化により困難な状況などの意見がある。

(委 員) 自治会長アンケートは100%が望ましいと思うが、100%にならなかった理由はどういうものがあるか。

(大阪府) 100%を目指しているが、自治会長の事情などで回答が得られなかった。

(委員長) アンケートを毎年実施し、情報を集めていることは評価。今後はアンケートの回収率を高めることと、結果をフィードバックして、その結果入居者の方々の満足度が上がるような取組を引き続き実施していただきたい。

(各委員) 異議なし。

■(議題2) 令和6年度評価について

(事務局) 資料2に沿って説明。

(委員長) 資料の2-1「大阪府営住宅指定管理者評価票」及びその基になる資料2-2「履行状況チェックシート」を用いて、指定管理関係、募集関係、収納促進関係、施設保全関係、資産活用関係の観点からご説明をいただいた。そのうち収納促進関係、施設保全関係、資産活用関係に関しては、各項目とも全てA評価で問題ないことが確認できた。

人員体制や募集業務でB評価があり、募集業務が計画どおりに進んでいない、入居に伴う空き家修繕の戸数が未達という部分がいくつか散見される。

このあたりを中心に、各委員からご発言をお願いしたい。

(委員) 資料2-2「履行状況チェックシート」の評価項目「人員体制」について、寝屋川管理センターが昨年度と今年度で職員配置に欠員が出ているということだが、募集中ということで府の評価ではAということとなっているがどのような考えか。

(大阪府) 10月15日付けで2名退職し、1月には1名採用できた。指定管理者の評価ではBとなっているが、不在期間が一定期間未満となっているので、評価の基準に基づき府の評価ではAとしている。

(委員) 募集業務でB評価の項目となっている地区があるが、住戸が使用に耐えないなどの状況であれば評価から除外すればいいのではないか。

(大阪府) 火災のあった住戸などは募集できないが、臭いなどは解消されていくこともあり、府では想定戸数は達成すると考えている。

(委員) 28ページの苦情問い合わせについて、入居者トラブルは指定管理者として間に入ることは困難ではないか。指定管理者が何か対応していればトラブルは起きなかったということか。

(大阪府) 今回の事例では、騒音と動物飼育ということで、壁を夜中に叩くであったり、動物飼育が不可の住宅で内緒でペットを飼育しているということがあった。周りから苦情も出ていの中で、指定管理者の対応が十分にできていなかったというところが見受けられた。

(委員) 精神的な疾患がある入居者の場合対応は難しい。府が適切な部署に引継ぐことが必要

ではないか。

(大阪府) 大阪府では迷惑行為対応マニュアルを定めている。迷惑行為は様々であり、指定管理者はそのマニュアルに基づき対応を行っている。迷惑行為が改善しない場合は府から指示を行う形で指導を行い、それでも改善しない場合は段階を追って明渡請求を行うことで対応している。なお、生活支援は市町村の業務であるため、行為の改善に向けて市町村につないでいる。

(委員長) 解釈としては、入居時に騒音やペットのことは禁止の旨を誓約書で書面化している。府と指定管理者は予想される行為について、対応のマニュアルを用意している。指定管理者は騒音などについて適切に状況を把握することまでは当然の業務範囲。その場合大阪府に相談して解決を図るということか。

(大阪府) そのとおり。

(委員長) 資料２－１「大阪府営住宅指定管理者評価票」について、本議題の意見交換をもって各委員も同意するものとし、それをもとに指定管理者に対する評価委員からの評価、提言として、各地区に関しての案を読み上げる。

○指定期間：令和２年４月１日から令和７年３月３１日まで

１．日本管財㈱：守口市・寝屋川市・門真市地区

○業務内容は、一部課題が見受けられたが、概ね業務仕様書どおり実施されており、指定期間中５年間の業務については、良好である。

○大阪府は、本年度「Ｂ」の評価となった項目について、確実な改善がなされ、入居者サービスの一層の向上が図られるよう、改善の履行状況を確認し、適切に指導すること。

２．近鉄住宅管理㈱：枚方市・大東市・四條畷市・交野市地区

○業務内容は、一部課題が見受けられたが、概ね業務仕様書どおり実施されており、指定期間中５年間の業務については、良好である。

○大阪府は、本年度「Ｂ」の評価となった項目について、確実な改善がなされ、入居者サービスの一層の向上が図られるよう、改善の履行状況を確認し、適切に指導すること。

３．近鉄住宅管理㈱：東大阪市地区

○業務内容は、一部課題が見受けられたが、概ね業務仕様書どおり実施されており、指定期間中５年間の業務については、良好である。

○大阪府は、本年度「Ｂ」の評価となった項目について、確実な改善がなされ、入居者サービスの一層の向上が図られるよう、改善の履行状況を確認し、適切に指導すること。

４．日本管財㈱：大東朋来地区

○業務内容は、一部課題が見受けられたが、概ね業務仕様書どおり実施されており、指定

期間中 5 年間の業務については、良好である。

○大阪府は、本年度「B」の評価となった項目について、確実な改善がなされ、入居者サービスの一層の向上が図られるよう、改善の履行状況を確認し、適切に指導すること。

5. 日本管財(株) : 村野地区

○業務内容は、一部課題が見受けられたが、概ね業務仕様書どおり実施されており、指定期間中 5 年間の業務については、良好である。

○大阪府は、本年度「B」の評価となった項目について、確実な改善がなされ、入居者サービスの一層の向上が図られるよう、改善の履行状況を確認し、適切に指導すること。

【指定期間：令和 4 年 4 月 1 日～令和 9 年 3 月 31 日】

6. (株)東急コミュニティー : 北摂①地区

○業務内容は、業務仕様書どおり実施されている。

○大阪府は、入居者サービスの一層の向上が図られるよう、引き続きモニタリングすること。

7. (株)東急コミュニティー : 北摂②地区

○業務内容は、業務仕様書どおり実施されている。

○大阪府は、入居者サービスの一層の向上が図られるよう、引き続きモニタリングすること。

8. 日本管財(株) : 大阪市、中・南河内地区

○業務内容は、一部課題が見受けられたが、概ね業務仕様書どおり実施されている。

○大阪府は、本年度「B」の評価となった項目について、確実な改善がなされ、入居者サービスの一層の向上が図られるよう、改善の履行状況を確認し、適切に指導すること。

9. (株)東急コミュニティー : 堺市①、泉州北部地区

○業務内容は、業務仕様書どおり実施されている。

○大阪府は、入居者サービスの一層の向上が図られるよう、引き続きモニタリングすること。

10. (株)東急コミュニティー : 堺市②地区

○業務内容は、業務仕様書どおり実施されている。

○大阪府は、入居者サービスの一層の向上が図られるよう、引き続きモニタリングすること。

11. (株)東急コミュニティー : 泉州南部地区

○業務内容は、業務仕様書どおり実施されている。

○大阪府は、入居者サービスの一層の向上が図られるよう、引き続きモニタリングすること。

(各委員) 異議なし。

(事務局) 以上で、本日の審議を終了する。