

「府営住宅指定管理者制度モデル事業に関する評価報告書」での委員からの提言に対する大阪府の対応状況

平成23年8月現在

	報告書での委員からの意見内容	大阪府の対応状況
指定管理者の選定方法への提言	○ 本格実施に向けた(平成24年度)地区割りについて、本委員会としては案2が最も妥当であると考えます。	■ ご提言のとおり、案2で公募することとした。(資料7参照)。
	○ 価格点について、価格差と点数差が乖離しないよう改善が必要である。	■ 価格点の算定方式については、H24年度の公募から価格差と点数差が乖離しないように下記のとおり改めた。 (現行) 満点 × $\frac{\text{参考価格} - \text{提案された額}}{\text{参考価格} - \text{提案されたうちの最低の額}}$ = 得点 (改正後) 満点 × (提案価格のうち最低の価格 / 提案価格) = 得点
	○ 参考価格を大幅に下回る提案に対しては、なぜそのような提案価格で事業が実施できるのか説明を求めるとともに、審査基準についても再考すべきである。	■ H23年度の公募から「適正な管理業務の遂行を図ることができる能力及び財政的基盤に関する事項」については、その内の「収支計画の内容、適格性及び実現の可能性」「安定的な運営が可能となる人的能力」「安定的な運営が可能となる財政的基盤」のいずれか1つでも無得点の場合、収支計画、管理体制計画や財務状況の面から提案内容の実現や指定管理業務の遂行が困難と判断されるため、指定管理者として選定しないこととした。 ■ H23年度の公募から、収支計画書には空家修繕の各団地ごとの見込み(件数・金額)を提出させることとした。
	○ 指定管理者による提案は、今後の「住生活」のモデルになる。そのためにも、公募参加者のそうした提案については、品質点をより重視し、より高いポイントを加算することも必要である。	■ H24年度の公募については「施設の効用を最大限発揮するための方策」が品質点の中で一番高い点数配分としている。 また、府として期待するサービス向上のための提案事項を募集要項に例示した。
	○ 公募参加者に対して現場説明会を行うほか、民間賃貸住宅にはない公営住宅の特徴などについても、きめ細かな情報開示が必要である。	■ H24年度の公募に際して、次のとおり空家見学会を実施した。 ・修繕前空家見学会 8月3日～5日 公募6地区ごとに各2団地(計12戸) ・修繕後空家見学会 9月5日 泉北ニュータウン内1団地
業務に関する提言	○ 指定管理者のサービス向上や新たな提案事業に繋がるよう、自治会へのヒアリング調査等も含めてアンケート調査結果の分析評価を行い、住民や自治会のニーズ等を指定管理者にフィードバックすることが望まれる。	■ 今年度も入居者及び自治会長アンケートを実施、さらに、自治会長へのヒアリングを行う。指定管理者へはヒアリング内容及び評価委員会の提言を日常業務に反映してもらう。 (H22年度 アンケート実施内容) ①入居者アンケート(モデル3地区 11団地約4,300戸 回収率13.3%) ②自治会長アンケート(モデル3地区の全自治会長 回収率76.9%)
	○ 指定管理業務の収支決算の結果については、管理業務が今後も継続して安定的に提供できるかどうか判断可能な資料を公開すべきである。	■ 収支決算の結果が判断可能となる資料として「事業報告書」を府政情報センターにて開架。その中で収支についても記載されている。(ただし、一部経営上の秘密等は非公開となっている。)