

大阪府営住宅指定管理者評価票 (平成25年度上半期)

平成25年12月

府営住宅指定管理者評価票(平成25年度)	管理する地区	大東朋来住宅及びピア大東朋来住宅
	指定管理者名	アーバンサービスグループ

		①個別評価												②総括評価		③総合評価	
		AA(優良)		A(良好)		B+(良好(一部課題あり))		B(良好(一部課題あり))		B-(良好(一部課題あり))		C(要改善)		AA(優良) : 個別評価が全てA以上であり、かつAAが過半数以上。		AA(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつAAが2/3以上	
		■業務仕様書等を遵守し、その内容より優れた管理内容である。		■業務仕様書等を遵守した管理内容である。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みをしている。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに具体性が乏しい。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに着手出来ていない。		■業務仕様書等を遵守しておらず、今後も適切な管理運営業務が見込めない。				A(良好) : 個別評価が全てB以上であり、かつA以上が8割以上(サービスの質・サービスの安定性は2/3以上)	
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		B(良好(一部課題あり)) : 個別評価が全てB以上		B(良好(一部課題あり)) : 総括評価が全てB以上	
		評価項目	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	C(要改善) : 個別評価にCがある。		C(要改善) : 総括評価にCがある。
平成24年度 年間	業務の履行確認	32			32	32									A	A	A
	サービスの質	3			3	3									A	A	
	サービスの安定性	3			1	1	2	2							B	B	
	計	38	0	0	36	36	2	2	0	0	0	0	0	0			
平成25年度 上半期 (H25.4~25.9)	業務の履行確認	33			33	32		1							A	A	A
	サービスの質	2			2	2									A	A	
	サービスの安定性	1					1	1							B	B	
	計	36	0	0	35	34	1	2	0	0	0	0	0	0			
平成25年度 下半期 (H25.10~26.3)	業務の履行確認																
	サービスの質																
	サービスの安定性																
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
備 考																	

府の所見	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理運営業務については、仕様書・事業計画書どおり行われている。今後も業務遂行の確認に努める。 ○ 指定管理者の評価に対し府の評価が低くなったのは「入居事務」の項目 ○ 事業収支は赤字となっている。赤字により入居者サービスが低下しないよう継続して注視していく。
------	---

評価委員会での評価及び提言
<ul style="list-style-type: none"> ○ 業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。 ○ 評価が相違する項目について、大阪府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。 ○ 収支赤字が入居者サービスの低下につながらないよう、大阪府は定期的にチェックすること。

府営住宅指定管理者評価票(平成25年度)	管理する地区	東大阪市
	指定管理者名	日本住宅管理(株)

		①個別評価												②総括評価		③総合評価	
		AA(優良)		A(良好)		B+(良好(一部課題あり))		B(良好(一部課題あり))		B-(良好(一部課題あり))		C(要改善)		AA(優良) : 個別評価が全てA以上であり、かつAAが過半数以上。		AA(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつAAが2/3以上	
		■業務仕様書等を遵守し、その内容より優れた管理内容である。		■業務仕様書等を遵守した管理内容である。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みをしている。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに具体性が乏しい。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに着手出来ていない。		■業務仕様書等を遵守しておらず、今後も適切な管理運営業務が見込めない。				A(良好) : 個別評価が全てB以上であり、かつA以上が8割以上 (サービスの質・サービスの安定性は2/3以上)	
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		B(良好(一部課題あり)) : 個別評価が全てB以上		B(良好(一部課題あり)) : 総括評価が全てB以上	
		評価項目	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	C(要改善) : 個別評価にCがある。		C(要改善) : 総括評価にCがある。
平成24年度 年間	業務の履行確認	35			35	35									A	A	A
	サービスの質	3			3	3									A	A	
	サービスの安定性	3			1	1	2	2							B	B	
	計	41	0	0	39	39	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	
平成25年度 上半期 (H25.4~25.9)	業務の履行確認	36			36	36									A	A	A
	サービスの質	2			2	2									A	A	
	サービスの安定性	1					1	1							B	B	
	計	39	0	0	38	38	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
平成25年度 下半期 (H25.10~25.3)	業務の履行確認																
	サービスの質																
	サービスの安定性																
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
備 考																	

府の所見	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理運営業務については、仕様書・事業計画書どおり行われている。今後も業務遂行の確認に努める。 ○ 事業収支は赤字となっている。赤字により入居者サービスが低下しないよう継続して注視していく。
------	---

評価委員会での評価及び提言	<ul style="list-style-type: none"> ○ 業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。 ○ 収支赤字が入居者サービスの低下につながらないよう、大阪府は定期的にチェックすること。
----------------------	--

府営住宅指定管理者評価票(平成25年度)	管理する地区	寝屋川市、守口市、門真市
	指定管理者名	アーバンサービスグループ

		①個別評価												②総括評価		③総合評価	
		AA(優良)		A(良好)		B+(良好(一部課題あり))		B(良好(一部課題あり))		B-(良好(一部課題あり))		C(要改善)		AA(優良) : 個別評価が全てA以上であり、かつAAが過半数以上。		AA(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつAAが2/3以上	
		■業務仕様書等を遵守し、その内容より優れた管理内容である。		■業務仕様書等を遵守した管理内容である。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けて取り組んでいる。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに具体性が乏しい。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに着手出来ていない。		■業務仕様書等を遵守しておらず、今後も適切な管理運営業務が見込めない。				A(良好) : 個別評価が全てB以上であり、かつA以上が8割以上(サービスの質・サービスの安定性は2/3以上)	
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		B(良好(一部課題あり)) : 個別評価が全てがB以上		B(良好(一部課題あり)) : 総括評価が全てB以上	
		評価項目	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	C(要改善) : 個別評価にCがある。		C(要改善) : 総括評価にCがある。
平成24年度 年間	業務の履行確認	33		33	32	1								A	A	A	
	サービスの質	3		3	3									A	A		
	サービスの安定性	3		1	1	2	2							B	B		
	計	39	0	0	37	36	2	3	0	0	0	0	0				
平成25年度 上半期 (H25.4~25.9)	業務の履行確認	34		34	31	3								A	A	A	
	サービスの質	2		2	2									A	A		
	サービスの安定性	1				1	1							B	B		
	計	37	0	0	36	33	1	4	0	0	0	0	0				
平成25年度 下半期 (H25.10~26.3)	業務の履行確認																
	サービスの質																
	サービスの安定性																
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
備 考																	

府の所見	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理運営業務については、仕様書・事業計画書どおり行われている。今後も業務遂行の確認に努める。 ○ 指定管理者の評価に対し府の評価が低くなったのは「入居事務」「退去事務」「家賃等の滞納整理」の項目 ○ 事業収支は赤字となっている。赤字により入居者サービスが低下しないよう継続して注視していく。
------	---

評価委員会での評価及び提言
<ul style="list-style-type: none"> ○ 業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。 ○ 評価が相違する項目について、大阪府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。 ○ 収支赤字が入居者サービスの低下につながらないよう、大阪府は定期的にチェックすること。

府営住宅指定管理者評価票(平成25年度)	管理する地区	枚方市、大東市(大東朋来・ヘア大東朋来除く)、四條畷市、交野市
	指定管理者名	日本管財(株)

		①個別評価												②総括評価		③総合評価	
		AA(優良)		A(良好)		B+(良好(一部課題あり))		B(良好(一部課題あり))		B-(良好(一部課題あり))		C(要改善)		AA(優良) : 個別評価が全てA以上であり、かつAAが過半数以上。		AA(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつAAが2/3以上	
		■業務仕様書等を遵守し、その内容より優れた管理内容である。		■業務仕様書等を遵守した管理内容である。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みをしている。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに具体性が乏しい。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに着手出来ていない。		■業務仕様書等を遵守しておらず、今後も適切な管理運営業務が見込めない。				A(良好) : 個別評価が全てB以上であり、かつA以上が8割以上(サービスの質・サービスの安定性は2/3以上)	
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		B(良好(一部課題あり)) : 個別評価が全てB以上		B(良好(一部課題あり)) : 総括評価が全てB以上	
		評価項目	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	C(要改善) : 個別評価にCがある。		C(要改善) : 総括評価にCがある。
平成24年度 年間	業務の履行確認	34		34	34									A	A	A	
	サービスの質	3	1	3	2									A	A		
	サービスの安定性	3		3	3									A	A		
	計	40	0	1	40	39	0	0	0	0	0	0	0				
平成25年度 上半期 (H25.4~25.9)	業務の履行確認	34		34	30	4								A	A	A	
	サービスの質	2	1	2	1									A	A		
	サービスの安定性	1		1	1									A	A		
	計	37	0	1	37	32	0	4	0	0	0	0	0				
平成25年度 下半期 (H25.10~26.3)	業務の履行確認																
	サービスの質																
	サービスの安定性																
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
備考																	

府の所見	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理運営業務については、仕様書・事業計画書どおり行われている。今後も業務遂行の確認に努める。 ○ 指定管理者の評価に対し府の評価が高くなったのは「自主事業」の項目 ○ 指定管理者の評価に対し府の評価が低くなったのは「募集事務」「退去事務」「高齢者改善事業」「各種申請手続き補助事業」の項目
------	--

評価委員会での評価及び提言
<ul style="list-style-type: none"> ○ 業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。 ○ 評価が相違する項目について、大阪府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。 ○ AA評価の地域包括支援センターとの連携(自主提案)は、他の指定管理者にも行っていただきたい。

府営住宅指定管理者評価票(平成25年度)

管理する地区 北摂地区(豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、島本町)
 指定管理者名 大阪府住宅供給公社・大阪ガスセキュリティサービス(株)共同体

		①個別評価												②総括評価		③総合評価	
		AA(優良)		A(良好)		B+(良好(一部課題あり))		B(良好(一部課題あり))		B-(良好(一部課題あり))		C(要改善)		AA(優良) : 個別評価が全てA以上であり、かつAAが過半数以上。		AA(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつAAが2/3以上	
		■業務仕様書等を遵守し、その内容より優れた管理内容である。		■業務仕様書等を遵守した管理内容である。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みをしている。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに具体性が乏しい。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに着手出来ていない。		■業務仕様書等を遵守しておらず、今後も適切な管理運営業務が見込めない。				A(良好) : 個別評価が全てB以上であり、かつA以上が8割以上(サービスの質・サービスの安定性は2/3以上)	A(良好) : 総括評価が全てB以上であり、かつAが2/3以上
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		B(良好(一部課題あり)) : 個別評価が全てB以上		B(良好(一部課題あり)) : 総括評価が全てB以上	
		評価項目	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	C(要改善) : 個別評価にCがある。		C(要改善) : 総括評価にCがある。
平成24年度 年間	業務の履行確認	35			35	35									A	A	A
	サービスの質	3			3	3									A	A	
	サービスの安定性	3			3	3									A	A	
	計	41	0	0	41	41	0	0	0	0	0	0	0	0			
平成25年度 上半期 (H25.4~25.9)	業務の履行確認	34			34	33		1							A	A	A
	サービスの質	2			2	2									A	A	
	サービスの安定性	1			1	1									A	A	
	計	37	0	0	37	36	0	1	0	0	0	0	0	0			
平成25年度 下半期 (H25.10~26.3)	業務の履行確認																
	サービスの質																
	サービスの安定性																
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
備考																	

府の所見

- 管理運営業務については、仕様書・事業計画書どおり行われている。今後も業務遂行の確認に努める。
- 指定管理者の評価に対し府の評価が低くなったのは「退去事務」の項目

評価委員会での評価及び提言

- 業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。
- 評価が相違する項目について、大阪府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。

府営住宅指定管理者評価票(平成25年度)

管理する地区	泉州地区(岸和田市、泉大津市、貝塚市、泉佐野市、和泉市、高石市、泉南市、阪南市、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町)
指定管理者名	大阪府住宅供給公社・三菱電機ビルテクノサービス(株)共同体

		①個別評価												②総括評価		③総合評価			
		AA(優良)		A(良好)		B+(良好(一部課題あり))		B(良好(一部課題あり))		B-(良好(一部課題あり))		C(要改善)		AA(優良)		AA(優良)			
		■業務仕様書等を遵守し、その内容より優れた管理内容である。		■業務仕様書等を遵守した管理内容である。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みをしている。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに具体性が乏しい。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに着手出来ていない。		■業務仕様書等を遵守しておらず、今後も適切な管理運営業務が見込めない。				AA(優良)：総括評価が全てA以上であり、かつAAが過半数以上。		AA(優良)：総括評価が全てA以上であり、かつAAが2/3以上	
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者				B(良好(一部課題あり))：総括評価が全てB以上			
		指定管理者(一次評価)		大阪府(二次評価)		指定管理者(一次評価)		大阪府(二次評価)		指定管理者(一次評価)		大阪府(二次評価)		指定管理者(一次評価)		大阪府(二次評価)		C(要改善)：個別評価にCがある。	
		評価項目		評価項目		評価項目		評価項目		評価項目		評価項目		指定管理者		大阪府		大阪府	
平成24年度 年間	業務の履行確認	34		34	34										A	A	A		
	サービスの質	3		3	3									A	A				
	サービスの安定性	3		3	3									A	A				
	計	40	0	0	40	40	0	0	0	0	0	0	0						
平成25年度 上半期 (H25.4~25.9)	業務の履行確認	33		33	32		1							A	A	A			
	サービスの質	2		2	2									A	A				
	サービスの安定性	1		1	1									A	A				
	計	36	0	0	36	35	0	1	0	0	0	0	0						
平成25年度 下半期 (H25.10~26.3)	業務の履行確認																		
	サービスの質																		
	サービスの安定性																		
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
備考																			

府の所見	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理運営業務については、仕様書・事業計画書どおり行われている。今後も業務遂行の確認に努める。 ○ 指定管理者の評価に対し府の評価が低くなったのは「退去事務」の項目
------	--

評価委員会での評価及び提言

- 業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。
- 評価が相違する項目について、大阪府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。

府営住宅指定管理者評価票(平成25年度)	管理する地区	堺市南区地区(泉北ニュータウン)
	指定管理者名	大阪府住宅供給公社・日本総合住生活(株)共同体

		①個別評価												②総括評価		③総合評価	
		AA(優良)		A(良好)		B+(良好(一部課題あり))		B(良好(一部課題あり))		B-(良好(一部課題あり))		C(要改善)		AA(優良) : 個別評価が全てA以上であり、かつAAが過半数以上。		AA(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつAAが2/3以上	
		■業務仕様書等を遵守し、その内容より優れた管理内容である。		■業務仕様書等を遵守した管理内容である。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに具体性が乏しい。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに具体性が乏しい。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに着手出来ていない。		■業務仕様書等を遵守しておらず、今後も適切な管理運営業務が見込めない。				A(良好) : 個別評価が全てB以上であり、かつA以上が8割以上(サービスの質・サービスの安定性は2/3以上)	
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		B(良好(一部課題あり)) : 個別評価が全てがB以上		B(良好(一部課題あり)) : 総括評価が全てB以上	
		評価項目	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	C(要改善) : 個別評価にCがある。		C(要改善) : 総括評価にCがある。
平成24年度 年間	業務の履行確認	33			33	32			1								
	サービスの質	3			3	3											
	サービスの安定性	3			3	3											
	計	39	0	0	39	38	0	1	0	0	0	0	0	0			
平成25年度 上半期 (H25.4~25.9)	業務の履行確認	32			32	30			2								
	サービスの質	2			2	2											
	サービスの安定性	1			1	1											
	計	35	0	0	35	33	0	2	0	0	0	0	0	0			
平成25年度 下半期 (H25.10~26.3)	業務の履行確認																
	サービスの質																
	サービスの安定性																
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
備考																	

府の所見	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理運営業務については、仕様書・事業計画書どおり行われている。今後も業務遂行の確認に努める。 ○ 指定管理者の評価に対し府の評価が低くなったのは「退去事務」「家賃等の整理滞納業務」の項目
------	--

評価委員会での評価及び提言	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。 ○ 評価が相違する項目について、大阪府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。 	

府営住宅指定管理者評価票(平成25年度)

管理する地区 中・南河内地区(八尾市、松原市、柏原市、羽曳野市、藤井寺市、富田林市、河内長野市、大阪狭山市)
 指定管理者名 ㈱東急コミュニティー

		①個別評価												②総括評価		③総合評価				
		AA(優良)		A(良好)		B+(良好(一部課題あり))		B(良好(一部課題あり))		B-(良好(一部課題あり))		C(要改善)		AA(優良) : 個別評価が全てA以上であり、かつAAが過半数以上。		AA(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつAAが2/3以上				
		■業務仕様書等を遵守し、その内容より優れた管理内容である。		■業務仕様書等を遵守した管理内容である。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みをしている。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに具体性が乏しい。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに着手出来ていない。		■業務仕様書等を遵守しておらず、今後も適切な管理運営業務が見込めない。		■業務仕様書等を遵守しておらず、今後も適切な管理運営業務が見込めない。		A(良好) : 個別評価が全てB以上であり、かつA以上が8割以上(サービスの質・サービスの安定性は2/3以上)		A(良好) : 総括評価が全てB以上であり、かつAが2/3以上		
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		B(良好(一部課題あり)) : 個別評価が全てB以上		B(良好(一部課題あり)) : 総括評価が全てB以上				
		指定管理者(一次評価)		大阪府(二次評価)		指定管理者(一次評価)		大阪府(二次評価)		指定管理者(一次評価)		大阪府(二次評価)		指定管理者(一次評価)		大阪府(二次評価)		C(要改善) : 個別評価にCがある。		C(要改善) : 総括評価にCがある。
		評価項目		評価項目		評価項目		評価項目		評価項目		評価項目		指定管理者		大阪府				大阪府
平成24年度 年間	業務の履行確認	34		34	33		1								A	A	A			
	サービスの質	3	1	1	2	2								A	A	A				
	サービスの安定性	3			3	3								A	A			A		
	計	40	1	1	39	38	0	1	0	0	0	0	0	0	0				0	A
平成25年度 上半期 (H25.4~25.9)	業務の履行確認	34		34	33		1							A	A		A			
	サービスの質	2		1	2	1								A	A	A				
	サービスの安定性	1			1	1								A	A			A		
	計	37	0	1	37	35	0	1	0	0	0	0	0	0	0				0	A
平成25年度 下半期 (H25.10~26.3)	業務の履行確認																			
	サービスの質																			
	サービスの安定性																			
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
備考																				

府の所見

- 管理運営業務については、仕様書・事業計画書どおり行われている。今後も業務遂行の確認に努める。
- 指定管理者の評価に対し府の評価が高くなったのは「自主事業」の項目
- 指定管理者の評価に対し府の評価が低くなったのは「退去事務」の項目

評価委員会での評価及び提言

- 業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。
- 評価が相違する項目について、大阪府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。
- 外灯等のLED化の推進は、他地域の住宅の参考になる。

府営住宅指定管理者評価票(平成25年度)	管理する地区	大阪市地区
	指定管理者名	(株)東急コミュニティー

		①個別評価												②総括評価		③総合評価		
		AA(優良)		A(良好)		B+(良好(一部課題あり))		B(良好(一部課題あり))		B-(良好(一部課題あり))		C(要改善)		AA(優良) : 個別評価が全てA以上であり、かつAAが過半数以上。		AA(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつAAが2/3以上		
		■業務仕様書等を遵守し、その内容より優れた管理内容である。		■業務仕様書等を遵守した管理内容である。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みをしている。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに具体性が乏しい。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに着手出来ていない。		■業務仕様書等を遵守しておらず、今後も適切な管理運営業務が見込めない。				A(良好) : 個別評価が全てB以上であり、かつA以上が8割以上(サービスの質・サービスの安定性は2/3以上)		
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		B(良好(一部課題あり)) : 個別評価が全てがB以上		B(良好(一部課題あり)) : 総括評価が全てB以上		
		指定管理者(一次評価)		大阪府(二次評価)		指定管理者(一次評価)		大阪府(二次評価)		指定管理者(一次評価)		大阪府(二次評価)		指定管理者(一次評価)		大阪府(二次評価)		C(要改善) : 個別評価にCがある。
		評価項目		評価項目		評価項目		評価項目		評価項目		評価項目		指定管理者		大阪府		大阪府
平成24年度 年間	業務の履行確認	34		34	32		2								A	A	A	
	サービスの質	3	1	1	2	2									A	A		
	サービスの安定性	3			3	3									A	A		
	計	40	1	1	39	37	0	2	0	0	0	0	0	0				
平成25年度 上半期 (H25.4~25.9)	業務の履行確認	35			34	34	1	1							A	A	A	
	サービスの質	2		1	2	1									A	A		
	サービスの安定性	1			1	1									A	A		
	計	38	0	1	37	36	1	1	0	0	0	0	0	0				
平成25年度 下半期 (H25.10~26.3)	業務の履行確認																	
	サービスの質																	
	サービスの安定性																	
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
備考																		

府の所見	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理運営業務については、仕様書・事業計画書どおり行われている。今後も業務遂行の確認に努める。 ○ 指定管理者の評価に対し府の評価が高くなったのは「自主事業」の項目 ○ 指定管理者及び府の評価が低かったのは「入居事務」の項目
------	---

評価委員会での評価及び提言	<ul style="list-style-type: none"> ○ 業務仕様書に示された業務内容は確実に実施されている。 ○ 外灯等のLED化の推進は、他地域の住宅の参考になる。
----------------------	--

府営住宅指定管理者評価票(平成25年度)	管理する地区	堺市地区(南区除く)
	指定管理者名	(株)東急コミュニティー

		①個別評価												②総括評価		③総合評価	
		AA(優良)		A(良好)		B+(良好(一部課題あり))		B(良好(一部課題あり))		B-(良好(一部課題あり))		C(要改善)		AA(優良) : 個別評価が全てA以上であり、かつAAが過半数以上。		AA(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつAAが2/3以上	
		■業務仕様書等を遵守し、その内容より優れた管理内容である。		■業務仕様書等を遵守した管理内容である。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けて取り組んでいる。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに具体性が乏しい。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みに着手出来ていない。		■業務仕様書等を遵守しておらず、今後も適切な管理運営業務が見込めない。		C(要改善) : 個別評価にCがある。		A(良好) : 総括評価が全てB以上であり、かつAが2/3以上	
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者				B(良好(一部課題あり)) : 個別評価が全てB以上	
		評価項目	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)			C(要改善) : 総括評価にCがある。
平成24年度 年間	業務の履行確認	34			34	34											
	サービスの質	3			3	3											
	サービスの安定性	3			3	3											
	計	40	0	0	40	40	0	0	0	0	0	0	0	0			
平成25年度 上半期 (H25.4~25.9)	業務の履行確認	34			34	34											
	サービスの質	2		1	2	1											
	サービスの安定性	1			1	1											
	計	37	0	1	37	36	0	0	0	0	0	0	0	0			
平成25年度 下半期 (H25.10~26.3)	業務の履行確認																
	サービスの質																
	サービスの安定性																
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
備考																	

府の所見	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理運営業務については、仕様書・事業計画書どおり行われている。今後も業務遂行の確認に努める。 ○ 指定管理者の評価に対し府の評価が高くなったのは「自主事業」の項目
------	--

評価委員会での評価及び提言	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 評価にB+項目がなく、業務仕様書に示された業務内容を確実に実施されている。 ○ 外灯等のLED化の推進は、他地域の住宅にも参考になる。