

府営住宅指定管理者評価票(平成23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

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)
■業務仕様書等を守り、その内容より優れた管理内容である。	■業務仕様書等を守り、その内容より優れた管理内容である。	■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していない。	■業務仕様書等を守り、その内容より優れた管理内容である。

評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者	
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)

②総括評価

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
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)
B(良好(一部課題あり))：個別評価が全てがB以上
C(要改善)：個別評価にCがある。

指定管理者	大阪府
A	A
B	B
C	B
A	A
A	A
B	B
A	A
A	A
B	B

③総合評価

AA(優良)：総括評価が全てA以上であり、かつAAが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
B(良好(一部課題あり))：総括評価が全てB以上
C(要改善)：総括評価にCがある。

大阪府
B
A
A

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)	
	(参考) 平成23年度 上半期 (H23.4~9)	33		33	30	3										
業務の履行確認																
サービスの質	2		1	1	1	1										
サービスの安定性	1					1				1			1			
計	36	0	0	34	31	0	4	1	1	0	0	1	0			
平成23年度 下半期 (H23.10~24.3)	33		33	33												
業務の履行確認																
サービスの質	3		3	2	1											
サービスの安定性	1				1	1										
計	37	0	0	36	35	1	2	0	0	0	0	0	0			
平成23年度 年間	33		33	33												
業務の履行確認																
サービスの質	3		3	2	1											
サービスの安定性	3		1	1	2	2										
計	39	0	0	37	36	2	3	0	0	0	0	0	0			

備考

府の所見

- 平成23年度下半期・年間通じて
- 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。今後とも業務遂行の確認に努める。
 - 指定管理者による一次評価に対し府評価が低くなった項目は「入居者満足度」の1項目。
 - 入居者満足度については、入居者・自治会長アンケートで「修繕にすぐに来てくれなかった」との回答が多かったため、今後改善指導に努める。
 - 事業収支は赤字となっている。赤字による住民サービスの低下を招か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

- 仕様書どおりの業務がおこなわれていることは評価できる。
- 事業収支が赤字となったことは、安定的な業務履行のためには不安定要素ではあるが、昨年度に比べて赤字額は減少しており、指定管理者において努力はされている。
- 入居者満足度において評価がB+となっている。この状態が続けば適切に入居者対応が出来ていない恐れがある。
- 大阪府は赤字を要因として業務内容の質が低下が発生していないか、定期的にチェック・指導を実施すること。