

大阪府営住宅指定管理者評価委員会 議事要旨

1 日時 平成 25 年 8 月 1 日（木）10 時～12 時

2 場所 大阪府咲洲庁舎 18 階会議室

- 3 議題 (1) 平成 24 年度下半期・年間評価について
(2) 入居者・自治会長アンケートの実施について
(3) 平成 27 年度からの指定管理者公募について

4 主な意見等

(1) 平成 24 年度下半期・年間評価について

(事務局)

- ・資料に基づき説明。

(委員)

- ・年次中 B+等があっても改善が認められれば年間評価は A になるということか。
- ・AA 評価は、公募応募時に提出された提案書以上の業務内容ということか。

(事務局)

- ・低評価を付けることが目的でないため、改善の認められる項目は A になる。但し、指定管理者への意識付けを要する場合 B (+) 評価のままとなることもある。
- ・公募応募時の提案書以上の業務内容により AA 評価となる。市との連携による高齢者対策の取組が提案書以上であるため AA 評価としている。

(委員)

- ・事業収支が赤字となっている指定管理者について、主な原因は把握しているのか。

(事務局)

- ・修繕費・人件費が見込みより高くなったことである。

(委員)

- ・工夫の余地のある項目だが、赤字幅は減少しているのか。

(事務局)

- ・企業努力により、年次単位では赤字幅は減少している。

(委員)

- ・滞納対策について、額が大きくなると返済計画を立てる必要などがでてくる。少額のうちに対策を行うことが重要との認識はあるのか。

(事務局)

・滞納の早期解消を意識しており、そのため、滞納 1～4 ヶ月での電話督促が有効であると認識している。その後は滞納 5 ヶ月で契約解除、7～8 ヶ月で訴え提起としている。

(委員)

- ・滞納額の減少は、家賃プラス α の支払いということか。

(事務局)

- ・お見込みのとおり。

(委員)

- ・指定管理者制度以前と比較して、修繕費のコストは引き下げられているのか。

(事務局)

- ・立ち入り検査の中で、単価・施工費が引き下げられていることは確認している。

(委員)

- ・指定管理者選定委員会の際、コスト面をしっかりと検証することとしていた。
- ・コストを把握・検証できる資料を整えていただきたい。

(委員)

- ・コストの把握は、次の3点につながる。今後の評価、コスト低減、コスト計算。修繕費等の把握の可否、及び難しいのならば理由を説明いただきたい。

(事務局)

- ・空家修繕のコストについて、指定管理者は応募時に従前の70~90%の範囲で受託し、府としては内容の仕様書への適合を第一にチェックしている。
- ・コスト低減については企業努力の部分ということで教えていただきにくいですが、できるかぎり把握できるよう努めていく。

(委員長)

- ・委員会からの評価提言については

① アーバン大東朋来

- ・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
- ・収支赤字低減の企業努力は認められるが、赤字が住民サービスの低下につながらないよう府は継続的にチェック・指導に努めること

② 日住東大阪

- ・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
- ・収支赤字低減の企業努力は認められるが、赤字が住民サービスの低下につながらないよう府は継続的にチェック・指導に努めること

③ アーバン守口・寝屋川・門真

- ・業務仕様書に示された業務内容はほぼ確実に実施されている
- ・指定管理者と府の評価の相違点について、府は説明と指導に努めること
- ・収支赤字低減の企業努力は認められるが、赤字が住民サービスの低下につながらないよう府は継続的にチェック・指導に努めること

④ 日本管財枚方

- ・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
- ・自主提案事業（高齢者対策）への取組みに積極的な点はAA評価に値する
- ・府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること

⑤ 公社・大ガス（千里）

- ・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
- ・府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること

⑥ 公社・三菱ビルテクノ（泉大津）

- ・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
- ・府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること

⑦ 公社・総住（泉北NT）

- ・業務仕様書に示された業務内容はほぼ確実に実施されている

- ・ 指定管理者と府の評価の相違点について、府は説明と指導に努めること
- ・ 滞納は溜まりやすいという背景を踏まえ、滞納者への電話連絡をしっかりと行うこと
- ・ 府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること

⑧ 東急藤井寺

- ・ 業務仕様書に示された業務内容はほぼ確実に実施されている
- ・ 指定管理者と府の評価の相違点について府は説明を行い理解を得ること
- ・ 長期的なコスト低減、環境配慮による外灯等の LED 化は民間ならではの取り組み
- ・ 府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること

⑨ 東急天満橋

- ・ 業務仕様書に示された業務内容はほぼ確実に実施されている
- ・ なお、府とセンターで評価が 2 項目も分かれるのは大きな相違であるため、府からしっかりと説明と指導をすること
- ・ 自主提案事業（LED 化及び地震・防災対策）については AA に値する
- ・ 府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること

⑩ 東急堺東

- ・ 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
- ・ 府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること

(2) 入居者・自治会長アンケートの実施について

(事務局)

- ・ 資料に基づき説明。

(委員)

- ・ 自治会長は指定管理者と接したことがないが、入居者から指定管理者の対応の報告を受けたといったような場合、その報告内容で回答可能と考えるのか。

(事務局)

- ・ 入居者から自治会長への伝聞情報でも回答可能とすることを考えている。前回アンケートでは、自治会長の中で指定管理者と接したことがなく「わからない」と回答された方は 4%程度とごく少数だった。

(3) 平成 27 年度からの指定管理者公募について〔非公開〕