

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 12 月 16 日（月）15 時～17 時

2 場所 大阪府咲洲庁舎 18 階会議室

- 3 議題 (1) 平成 25 年度上半期評価について
(2) 入居者・自治会長アンケートの結果について
(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 25 年度上半期評価について

(事務局)

- ・資料に基づき説明。

(委員)

- ・アーバン大東朋来・日住は、試行的に設けた規模の地域。経営的に苦しい、それでも赤字が出たことで B 評価とするのか。

(事務局)

- ・公募時に積算した価格は提示している。事業者には自らが提示した金額で事業をしていただく。

(委員)

- ・外灯等の LED 化事業は、当初提案になかったということだが、今後の維持管理費増加につながらないか。

(事務局)

- ・LED 化により消費電力の削減及び電球交換頻度の低下によりランニングコストが減少し、コストが押し下げられると考える。

(委員)

- ・業者が A を付け、府は B+ を付けた項目の中で、クリティカルエラー（重大な問題）になったものはないか。

(事務局)

- ・問題が発生した場合、指定管理者と府は協力して問題対応・解決にあたっており、重大な問題は発生していない。

(委員)

- ・業者が A を付け、府が B+ を付けた項目の評価に繋がる事実関係の把握経路はどこか。

(事務局)

- ・府自らが把握し事業者から聞き取ることもあれば、入居者からの問合せ電話等による場合もある。

(委員)

- ・個人情報の取扱いにかかる失敗事例はあったか。

(事務局)

- ・指定管理開始当初は、事例があったが最近は全くございません。

(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行されている。

評価が相違する項目について、府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。

事業収支の赤字が住民サービスの低下につながらないよう府は定期的にチェックすること。

②日住

業務仕様書に示された業務内容は確実に実行されている。

事業収支の赤字が住民サービスの低下につながらないよう府は定期的にチェックすること。

③アーバン寝屋川

業務仕様書に示された業務内容は確実に実行されている。

評価が相違する項目について、府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。

事業収支の赤字が住民サービスの低下につながらないよう府は定期的にチェックすること。

④日本管財

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、府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。

⑤公社・大ガス

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、府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。

⑥公社・三菱ビルテクノ

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、府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。

⑦公社・日本住生活

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、府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。

⑧東急藤井寺

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、府は意図を説明し、事業者の理解を得て改善すること。

⑨東急天満橋

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。

⑩東急堺東

業務仕様書に示された業務内容を確実に実施している

- ・ AAをとれるような事業によるサービス向上を図っていただきたい。府も注視していただきたい。
- ・ 福祉関係の地域包括支援センターとの連携は、他の指定管理者にも行っていただきたい。ケアマネージャーなどの専門家に相談することが、例えば施設管理の面で役立つ場合もある。
- ・ 外灯等のLED化の推進は、他の指定管理者にも参考になる。

(2) 入居者・自治会長アンケートの結果について

(事務局)

- ・ 資料に基づき説明。

(委員)

- ・ 回収率が少し改善しているが、前回と今回の結果で目に付く変化はあるか。

(事務局)

- ・ 入居者アンケートでは、全ての項目で評価が改善した。自治会長アンケートでは、殆どの項目で「ふつう以下」が減少し、良い評価が増加した。

(委員)

・入居者アンケートの対象住宅は、前回と今回では異なるということか。

(事務局)

・異なります。

(委員)

・調査期間について、9月17日に一斉に配付したということか。

(事務局)

・17日から約一週間で巡回管理員が各戸に配付した。

(委員)

・配付期間を含めてということであると、調査期間が少し短いと思われる。

・期間が長過ぎると、そのまま忘れられてしまうこともある。適切な期間の設定は難しいが、検討をお願いする。

(事務局)

・次回、検討する。

(委員)

・修繕についての悪い評価の回答について、工事内容等把握できているか。

(事務局)

・アンケートでは、工事内容までは把握していない。

(委員)

・修繕については、どんな依頼で何日掛かったかまで聞くべきだと思う。水周りは特に緊急性が高く、「修繕」には色々ある。

・聞き方に工夫の余地あり。ただ、今回の回答者も自由記述欄を使っているかもしれない。

(事務局)

・本アンケートとは別に、修繕工事があれば入居者に感想を記入いただき回収しているものがある。

(委員)

・アンケート結果は、府営住宅の管理を指定管理にしたことの検証に必要なもの。回収率向上の工夫から、府自らがもっときちんとすべきではないか。

(事務局)

・アンケートは、府と指定管理者が共同で行うもの。指定管理者は、回収率向上の提案を行い実施する。

(委員)

・委員の視点は重要。指定管理者制度導入自体の評価がなされる時期になってきており、評価に必要なエビデンス（証拠）も出揃ってきている。今後も改善を検討し続けていただきたい。また、府はこの結果を指定管理者に伝えて改善すべき点は改善するよう指導すること。

(3) 平成27年度からの指定管理者公募について〔非公開〕

(以上)