

府営住宅指定管理者評価票(平成23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)

資料1-1

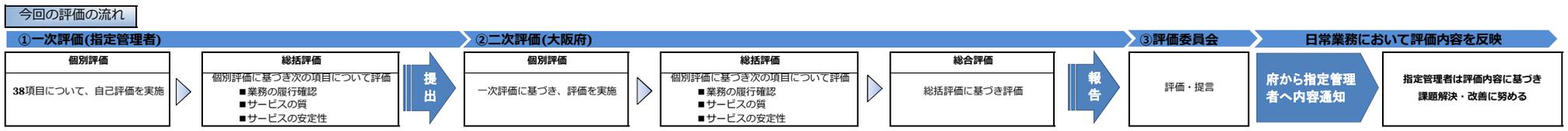
		①個別評価												②総括評価		③総合評価	
		AA(優良)		A(良好)		B+(良好(一部課題あり))		B(良好(一部課題あり))		B-(良好(一部課題あり))		C(要改善)		AA(優良) : 個別評価が全てA以上であり、かつAが過半数以上		AA(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつAが2/3以上	
		■業務仕様書等を遵守し、その内容より優れた管理内容である。		■業務仕様書等を遵守した管理内容である。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けて取り組んでいる。		■業務仕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できていない。		■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		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		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。	
		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)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	大阪府	
(参考) 平成22年度 第4四半期 (H23.1~3)	業務の履行確認	36		35	35	/	/	1	1	/	/			A	A	C	
	サービスの質	3		2	2			1	1					A	A		
	サービスの安定性	3		1	1			1	1			1	2	C	C		
	計	42	0	0	38			38	3			2	1	2			
平成23年度 上半期 (H23.4~9)	業務の履行確認	35		34	33		2	1						A	A	B	
	サービスの質	2		1	1		1	1						B	B		
	サービスの安定性	1						1	1					B	B		
	計	38	0	0	35	34	0	3	3	1	0	0	0	0			
備考		評価項目数の相違(42→38)について 前回評価した時点で、次の4項目は評価対象となっていましたが、今回の上期評価では不要であるため、評価項目から除外しました。 ・アンケート調査の実施(10月実施) ・経営状況分析指標(年間評価) ・法人等の経営状況(年間評価) ・新築住宅の引継ぎ業務(該当業務なし)															

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、「用地管理に関する業務」及び「事業収支」の2項目である。さらなる改善指導に努める。
- 事業収支の赤字は認められる。しかし、前年度同期に比べると経営努力が認められる(事務所経費の減など)。今後とも、赤字による住民サービスの低下を招かないよう注視していく。

評価委員会での評価及び提言

- ・業務仕様書に示されている業務内容は確実に実施されている。指定管理者と大阪府の評価に大きな差は認められないが、相違点について大阪府は十分に説明し改善を求めること。
- ・事業者の経営努力は認められるが、大阪府は住民サービスの低下につながらないように、引き続き注視に努めること。



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

資料1-2

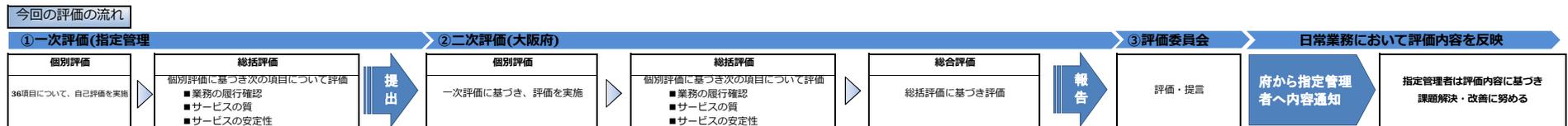
		①個別評価										②総括評価		③総合評価						
		AA(優良)		A(良好)		B+(良好(一部課題あり))		B(良好(一部課題あり))		B-(良好(一部課題あり))		C(要改善)		AA(優良) : 個別評価が全てA以上であり、かつAが過半数以上	AA(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつAが2/3以上					
		■業務仕様書等を遵守し、その内容より優れた管理内容である。		■業務仕様書等を遵守した管理内容である。		■業務仕様書等の内容を概ね遵守しているが、一部課題とすべき項目がある。 ■当該課題について指定管理者において解決に向けた取り組みを行っている。		■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していない。		■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。				
(参考) 平成22年度 第4四半期 (H23.1~3)	業務の履行確認	33	1	1	32	32	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/				
	サービスの質	3			2	2											1	1		
	サービスの安定性	3			1	1													2	2
	計	39	1	1	35	35											1	1	2	2
平成23年度 上半期 (H23.4~9)	業務の履行確認	33			33	30		3												
	サービスの質	2			1	1		1	1											
	サービスの安定性	1							1			1								
	計	36	0	0	34	31	0	4	1	1	0	0	1	0						
備考		評価項目数の相違(39→36)について 前回評価した時点で、次の3項目は評価対象となっていましたが、今回の上期評価では不要であるため、評価項目から除外しました。 ・アンケート調査の実施(10月実施) ・経営状況分析指標(年間評価) ・法人等の経営状況(年間評価)																		

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、「個人情報保護」・「緊急対応」・「駐車場の管理運営」の3項目である。さらなる改善指導に努めさせる。
- 事業収支の赤字は認められる。しかし、前年度同期に比べると経営努力が認められる(事務所経費の減など)。今後とも、赤字による住民サービスの低下を招かないよう注視していく。

評価委員会での評価及び提言

- ・業務仕様書に示されている業務内容は確実に実施されている。指定管理者と大阪府の評価に大きな差は認められないが、相違点について大阪府は十分に説明し改善を求めること。
- ・個人情報の取扱い及び緊急対応については不適切であったが、府の指摘後直ちに改善された。今後再発しないよう引き続き指導に努めること。
- ・事業者の経営努力は認められるが、大阪府は住民サービスの低下につながるよう、引き続き注視に努めること。





府営住宅指定管理者評価票(平成23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

資料1-4

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Aが過半数以上		AA(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつA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行っている。		■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していない。		■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						
		評価項目数	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)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	大阪府	
第1四半期 (H23.4~6)	業務の履行確認	33			33	33											A	
	サービスの質	2			1	1			1	1								
	サービスの安定性	1			1	1												
	計	36	0	0	35	35	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0		
第2四半期 (H23.7~9)	業務の履行確認	33			33	33											A	
	サービスの質	2			1	1			1	1								
	サービスの安定性	1			1	1												
	計	36	0	0	35	35	0	1	1	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。今後とも業務遂行の確認に努める。
- 今後は、業務の履行及び提案事業の確実な実施を指導していく。

評価委員会での評価及び提言

- ・業務仕様書に示されている業務内容は確実に実施されている。指定管理者と大阪府の評価に大きな差は認められないが、相違点について大阪府は十分に説明し改善を求めること。
- ・一部未実施の提案事業について実施するよう大阪府は指導すること。

評価の流れ

