

府営住宅指定管理者評価票(平成24年度)

管理する地区 大東朋来住宅及びヘア大東朋来住宅

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)		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。				A(優良)：総括評価が全てA以上であり、かつA/Aが過半数以上
評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		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)	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)	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 上半期 (H24.4~24.9)	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			
平成24年度 下半期 (H24.9~25.3)	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	1				1	1							B	B	
	計	36	0	0	35	35	1	1	0	0	0	0	0			
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			
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。
- 事業収支は赤字となっている。赤字により住民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

- 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大阪府は継続的にチェック・指導に努めること。

府営住宅指定管理者評価票(平成24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)	A(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具体性が乏しい。		■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、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
評価者		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 上半期 (H24.4～24.9)	業務の履行確認	36		36	34		2							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	36	1	3	0	0	0	0	0			
平成24年度 下半期 (H24.9～25.3)	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	1				1	1							B	B	
	計	38	0	0	37	37	1	1	0	0	0	0	0			
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			
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。
- 事業収支は赤字となっている。赤字により住民サービスの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

- 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大阪府は継続的にチェック・指導に努めること。

府営住宅指定管理者評価票(平成24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)		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	
評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		指定管理者		大阪府	
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)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	大阪府	
平成24年度 上半期 (H24.4~24.9)	業務の履行確認	34		34	32	2									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	34	1	3	0	0	0	0	0	0			
平成24年度 下半期 (H24.9~25.3)	業務の履行確認	33		33	30	3									A	A	A
	サービスの質	3		3	3										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	0			
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	0			
備考																	

府の所見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 指定管理者の評価に対し府の評価が低くなったのは「家賃等の滞納整理」の項目</li> <li>○ 事業収支は赤字となっている。赤字により住民サービスが低下しないよう継続して注視していく。</li> </ul>
------	--

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、ほぼ確実に実施されている。
- 指定管理者と大阪府の評価の相違点について、大阪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大阪府は継続的にチェック・指導に努めること。

<b>府営住宅指定管理者評価票(平成24年度)</b>	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)		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	
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者					
		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)	指定管理者	大阪府	大阪府
平成24年度 上半期 (H24.4~24.9)	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		
	サービスの安定性	1		1	1									A	A		
	計	37	0	1	37	35	0	1	0	0	0	0	0				
平成24年度 下半期 (H24.9~25.3)	業務の履行確認	34		34	33	1								A	A	A	
	サービスの質	3	1	3	2									A	A		
	サービスの安定性	1		1	1									A	A		
	計	38	0	1	38	36	0	1	0	0	0	0	0				
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				
備 考																	

府の所見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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1項目</li> </ul>
------	---

評価委員会での評価及び提言	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 自主提案事業(高齢者対策)へ積極的に取組み基礎自治体等とのネットワークづくりも含めてAA評価に値する。</li> <li>○ 大阪府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること。</li> </ul>

府営住宅指定管理者評価票(平成24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

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。

A(良好)

■業務仕様書等を遵守した管理内容である。

B+(良好(一部課題あり))

■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。

B(良好(一部課題あり))

■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。

B-(良好(一部課題あり))

■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。

C(要改善)

■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。

評価者

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)

指定管理者(一次評価)

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)

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)	
	34		33	27	1	4			3							
第1四半期(H24.4~6)	業務の履行確認															
	サービスの質	2		2	1		1									
	サービスの安定性	1		1	1											
	計	37	0	0	36	29	1	5	0	3	0	0	0	0	0	0
第2四半期(H24.7~9)	業務の履行確認	34		33	30	1	4									
	サービスの質	2		2	2											
	サービスの安定性	1		1	1											
	計	37	0	0	36	33	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0
第3四半期(H24.10~12)	業務の履行確認	35		35	35											
	サービスの質	3		3	3											
	サービスの安定性	1		1	1											
	計	39	0	0	39	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
第4四半期(H25.1~3)	業務の履行確認	35		35	35											
	サービスの質	3		3	3											
	サービスの安定性	1		1	1											
	計	39	0	0	39	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
年間	業務の履行確認	35		35	35											
	サービスの質	3		3	3											
	サービスの安定性	3		3	3											
	計	41	0	0	41	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

備考

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
A	B
A	A
A	A
A	A
A	A
A	A
A	A
A	A
A	A
A	A
A	A
A	A
A	A

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
A
A
A
A
A
A
A
A
A
A
A
A
A
A
A

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。
------	--

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。
- 大阪府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること。

府営住宅指定管理者評価票(平成24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)		A(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。				A(優良)：総括評価が全てA以上であり、かつA Aが過半数以上	
評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		指定管理者		大阪府	
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)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)	大阪府	
第1四半期 (H24.4~6)	業務の履行確認	33		32	26	1	5		2						A	A	A
	サービスの質	2		2	1		1								A	B	
	サービスの安定性	1		1	1										A	A	
	計	36	0	0	35	28	1	6	0	2	0	0	0	0			
第2四半期 (H24.7~9)	業務の履行確認	34		33	30	1	4								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	36	33	1	4	0	0	0	0	0	0			
第3四半期 (H24.10~12)	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	1		1	1										A	A	
	計	38	0	0	38	38	0	0	0	0	0	0	0	0			
第4四半期 (H25.1~3)	業務の履行確認	33		33	33										A	A	A
	サービスの質	3		3	3										A	A	
	サービスの安定性	1		1	1										A	A	
	計	37	0	0	37	37	0	0	0	0	0	0	0	0			
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	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。

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。
- 大阪府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること。

府営住宅指定管理者評価票(平成24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)	A(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。		■業務仕様書等を遵守して、今後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A Aが過半数以上
評価者		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。
第1四半期 (H24.4~6)	業務の履行確認	32		31	25	1	5		2					A	A	A
	サービスの質	2		2	1		1							A	B	
	サービスの安定性	1		1	1									A	A	
	計	35	0	0	34	27	1	6	0	2	0	0	0			
第2四半期 (H24.7~9)	業務の履行確認	32		31	30	1	2							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	35	0	0	34	33	1	2	0	0	0	0	0			
第3四半期 (H24.10~12)	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	1		1	1									A	A	
	計	37	0	0	37	36	0	1	0	0	0	0	0			
第4四半期 (H25.1~3)	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	1		1	1									A	A	
	計	37	0	0	37	36	0	1	0	0	0	0	0			
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		3	3									A	A	
	計	39	0	0	39	38	0	1	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「家賃等の整理滞納業務」の1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、ほぼ確実に実施されている。
- 指定管理者と大阪府の評価の相違点について、大阪府は説明と指導に努めること。
- 大阪府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること。

府営住宅指定管理者評価票(平成24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 (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)	A(良好)	B(良好(一部課題あり))	C(要改善)	
		■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)：個別評価が全てA以上であり、かつA A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B以上	C(要改善)：個別評価にCがある。
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		指定管理者	大阪府	大阪府		
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)					
第1四半期 (H24.4~6)	業務の履行確認	33		33	28	5								A	A	A		
	サービスの質	2		2	1	1								A	B			
	サービスの安定性	1		1	1									A	A			
	計	36	0	0	36	30	0	6	0	0	0	0	0					
第2四半期 (H24.7~9)	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					
第3四半期 (H24.10~12)	業務の履行確認	33		33	33									A	A	A		
	サービスの質	3		3	3									A	A			
	サービスの安定性	1		1	1									A	A			
	計	37	0	0	37	37	0	0	0	0	0	0	0					
第4四半期 (H25.1~3)	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			
	サービスの安定性	1			1	1								A	A			
	計	38	1	1	37	36	0	1	0	0	0	0	0					
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			
	サービスの安定性	3			3	3								A	A			
	計	40	1	1	39	38	0	1	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「各種許可書の交付にかかる業務」の1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、ほぼ確実に実施されている。
- 指定管理者と大阪府の評価の相違点について、大阪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。
- 大阪府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること。

府営住宅指定管理者評価票(平成24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)	A(良好)	B(良好(一部課題あり))	C(要改善)				
		■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。		A A(優良)： 個別評価が全てA以上であり、かつA A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B以上	A A(優良)： 総括評価が全てA以上であり、かつA A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。
		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		評価者		指定管理者		大阪府		大阪府			
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)	指定管理者(一次評価)	大阪府(二次評価)						
第1四半期 (H24.4~6)	業務の履行確認	34		34	29	5								A	A	A	A	A			
	サービスの質	2		2	1	1								A	B						
	サービスの安定性	1		1	1									A	A						
	計	37	0	0	37	31	0	6	0	0	0	0	0								
第2四半期 (H24.7~9)	業務の履行確認	33		33	32	1								A	A	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								
第3四半期 (H24.10~12)	業務の履行確認	34		33	32	1	2							A	A	A	A	A			
	サービスの質	3		3	3									A	A						
	サービスの安定性	1		1	1									A	A						
	計	38	0	0	37	36	1	2	0	0	0	0	0								
第4四半期 (H25.1~3)	業務の履行確認	33		33	31	2								A	A	A	A	A			
	サービスの質	3	1	1	2	2								A	A						
	サービスの安定性	1		1	1									A	A						
	計	37	1	1	36	34	0	2	0	0	0	0	0								
年間	業務の履行確認	34		34	32	2								A	A	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								
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「施設の維持修繕」他1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、ほぼ確実に実施されている。
- 大阪府と指定管理者で2項目について評価の相違がある。評価の視点等、大阪府からの十分な説明と指導すること。
- 追加の自主提案事業(LED化及び地震・防災対策)については、住民力の向上に資することも含めてAA評価に値する。
- 大阪府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること。

府営住宅指定管理者評価票(平成24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)	A(良好)	B(良好(一部課題あり))	C(要改善)	
		■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 A(優良) : 個別評価が全てA以上であり、かつA Aが過半数以上		A A(優良) : 総括評価が全てA以上であり、かつA Aが2/3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)	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		指定管理者		大阪府	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		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	大阪府	大阪府		
第1四半期 (H24.4~6)	業務の履行確認	34		34	29	5								A	A	A		
	サービスの質	2		2	1	1								A	B			
	サービスの安定性	1		1	1									A	A			
	計	37	0	0	37	31	0	6	0	0	0	0	0					
第2四半期 (H24.7~9)	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					
第3四半期 (H24.10~12)	業務の履行確認	33		33	33									A	A	A		
	サービスの質	3		3	3									A	A			
	サービスの安定性	1		1	1									A	A			
	計	37	0	0	37	37	0	0	0	0	0	0	0					
第4四半期 (H25.1~3)	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	1		1	1									A	A			
	計	38	0	0	38	38	0	0	0	0	0	0	0					
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					
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。

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。
- 大阪府は、今後も住民サービスが向上するよう指導に努めること。