

## 平成24年度 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1月22日(火) 午前10時15分～11時35分

2 場 所 大阪府咲洲庁舎30階 共用会議室

3 議 題 (1) 平成24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

### 4 主な意見等

(1) 平成24年度上半期評価について

(事務局)

・資料1に基づき説明。

(委員)

・府への報告がなかったのでB+評価になっている。24年上半期に急に報告がなくなったのか、指定管理スタート当初から報告がなかった事が今回発覚したのか。

(事務局)

・府への報告がなかったことが今年度判明したため、このような評価となった。

(委員)

・指定管理者と府の評価が業務履行確認の項目で相違がみられる。その業務を行うことを知らなかったのか、知っているけど評価時にそれを見過ごしていたのか。

(事務局)

・業務内容は知っている。評価する際、ケアレスミスが多くあったのでB+評価にした。今後A評価となるよう指定管理者に対して府は指導していく。

(委員)

・ケアレスミスであれば指定管理者自らB+評価をするのではないか。

(事務局)

・府は、指定管理者がつけた評価を変える指導は行っていない。指定管理者は府とは異なる認識で評価している。

(委員)

・収支が赤字のところがあるが、昨年度と比べるとどうか。

(事務局)

・昨年度に比べると、赤字幅は縮減されている。

(委員長)

委員会からの評価提言については

・日本住宅管理、アーバン大東朋来、アーバン寝屋川

仕様書どおり業務は行なわれている。指定管理者と大阪府で評価に相違がある項目については、指定管理者と大阪府との認識の相違が背景にあると思われ大阪府は十分な説明をするとともに改善を指導すること。赤字により入居サービスが低下することがないように府は注視すること。

・日本管財

仕様書どおり業務は行なわれている。指定管理者と大阪府で評価に相違がある項目については、指定管理者と大阪府との認識の相違が背景にあると思われ大阪府は十分な説明をするとともに改善を指導すること。

高齢化率の高い公営住宅では基礎自治体との連携が今後ますます重要となる。指定管理者が市福祉部門との連携を積極的に行っており、この点は大いに評価できる。

・公社千里、公社泉大津、公社泉北NT

仕様書どおり業務は行なわれている。指定管理者と大阪府で評価に相違がある項目については、指定管理者と大阪府との認識の相違が背景にあると思われ大阪府は十分な説明をするとともに改善を指導すること。

平成24年度第1四半期に比べて、B評価が減っており、大阪府とも協力し引き続き改善されることを期待する。

・東急藤井寺、東急天満橋、東急堺東

仕様書どおり業務は行なわれている。指定管理者と大阪府で評価に相違がある項目については、指定管理者と大阪府との認識の相違が背景にあると思われ大阪府は十分な説明をするとともに改善を指導すること。

平成24年度第1四半期に比べて、B評価が大幅に減っている。業務に精通してきたと評価する。

(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2に基づき説明。

(委員)

- ・アンケート回収率が非常に低い。課題はどこにあると考えているのか。数が多い方が信頼性があると思う。

(事務局)

- ・指定管理者間で回収率に差がある。回収率が高い指定管理者は、アンケート期間中に自治会長を訪問しヒアリングを行うとともにアンケートへの協力依頼をしている。こういう取組みを管理運営会議で周知し、来年度の回収率を上げていきたいと考えている。

(委員)

- ・積極的評価で指定管理者によって色があるなという感想。自主提案事業を色々とされている。アンケートの中で反映できないか。

(事務局)

- ・自主提案事業に関するアンケートは今後検討する。

(委員)

- ・回答者属性の年齢構成について、65歳以上が71%を占めている。次回から65歳以上を細分化できないか。シニア世代にも色々な方がおられる。もう少しきめ細やかに分析すべき。

(委員長)

- ・分析内容は指定管理者が知りたい情報、何が問題なのか背景を探るためにも属性データと合わせてという意見は大変有意義では。回収率についても、指定管理者が知りたいと思わないと回収率は上がらない。今日頂いた意見を事務局で精査していただき、指定管理者と共有していただいて問題解決に取り組んでいただきたい。高齢者の回答が多いのはどこのアンケートでもそうなので、年齢別の分析も考えて欲しい。65歳以上をどう分けるか、例えば後期高齢者75才で分けるということも1つの選択肢ではないか。