

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 28 年 9 月 15 日(木) 15 時 30 分 ～ 16 時 45 分

2 場 所 大阪府咲洲庁舎 44 階 大会議室

3 議 題

(1) 平成 27 年度下半期及び年間評価について

(2) 入居者・自治会長アンケートの実施について

4 主な意見等

(1) 平成 27 年度下半期及び年間評価について

(委 員) 日本管財(株)が管理している村野住宅について、募集ミスがあったとのことだが、募集可能な案件を募集不可案件と表示していたということか。

(大阪府) 募集不可の案件を募集可能と表示していた。幸い早期に発覚し、府民に迷惑をかけるようなことはなかったが、「B+」の評価をつけた。

(委 員) 建替住宅の引継ぎ事務を評価項目について、実際に引き継ぎ事務を実施した管理事業者のみ評価したという認識で合っているか。

(大阪府) その通りである。

(委 員) 株東急コミュニティーが実施している LED 化事業の進行について、「AA」評価となっている理由を教えてください。

(大阪府) 収支的に問題が無く、また当初は計画外であった事業を実施しているため「AA」評価とした。

(委 員) LED 化事業は投資費用を回収するのに 10 年近くかかるが、その間に管理事業者が変更する可能性は大いにある。仮に管理事業者が変更となった場合、投資費用を回収できない可能性があるが、大阪府が LED 化事業の費用を補填することはないか。

(大阪府) 別途補填することはない。

(委 員) 管理事業者が途中で変更となった場合でも LED の権利は大阪府に帰属するのか。

(大阪府) 帰属すると考えている。

(委 員) 費用は大阪府が負担する前提で、全住宅 LED 化を進行してほしいと管理事業者へ依頼することは可能か。

(大阪府) 依頼は可能であるが、現在のところ全住宅一斉 LED 化への変更は考えていない。

(委 員) LED 化により通路の電気代が下がった場合、得をするのは誰か。

(大阪府) 通路の電気代は共益費と徴収しているため、住民が得をする仕組みとなっている。

(委員長) ※各指定管理者の評価及び提言について

① 公社(千里)

- ・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。
- ・大阪府は引き続き住民サービスが向上するよう、引き続き注視に努めること。

② 公社(泉大津)

- ・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。
- ・大阪府は引き続き住民サービスが向上するよう、引き続き注視に努めること。

③ 公社(泉北NT)

- ・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。
- ・大阪府は引き続き住民サービスが向上するよう、引き続き注視に努めること。

- ④ 東急（藤井寺）
 - ・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。
 - ・自主提案事業において、積極的な業務推進に取り組まれていることを評価する。
 - ・大阪府は引き続き住民サービスが向上するよう、引き続き注視に努めること。
 - ⑤ 東急（天満橋）
 - ・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。
 - ・自主提案事業において、積極的な業務推進に取り組まれていることを評価する。
 - ・大阪府は引き続き住民サービスが向上するよう、引き続き注視に努めること。
 - ⑥ 東急（堺東）
 - ・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。
 - ・自主提案事業において、積極的な業務推進に取り組まれていることを評価する。
 - ・大阪府は引き続き住民サービスが向上するよう、引き続き注視に努めること。
 - ⑦ 管財（寝屋川）
 - ・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。
 - ・大阪府は引き続き住民サービスが向上するよう、引き続き注視に努めること。
 - ⑧ 東急（枚方）
 - ・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。
 - ・大阪府は引き続き住民サービスが向上するよう、引き続き注視に努めること。
 - ⑨ 近鉄（布施）
 - ・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。
 - ・大阪府は引き続き住民サービスが向上するよう、引き続き注視に努めること。
 - ⑩ 管財（大東朋来）
 - ・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。
 - ・大阪府は引き続き住民サービスが向上するよう、引き続き注視に努めること。
 - ⑪ 管財（村野）
 - ・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。
 - ・大阪府は引き続き住民サービスが向上するよう、引き続き注視に努めること。
- （委員） 異議なし。

(2) 入居者・自治会長アンケートの実施について

- （委員） アンケート方法について住民から不満が出たことはあるか。
- （大阪府） 過去にはない。
- （委員長） アンケート用紙はA4の白黒か。
- （大阪府） 管理事業者によりカラー用紙を使用している。