

第2回 大阪府営住宅指定管理者評価委員会 議事録

と き 2019年3月26日(火) 14時00分 ~15時00分

ところ 大阪府咲洲庁舎41階 共用会議室7

【出席者】

委 員 大坪委員長、田村委員、八木委員、山鹿委員
大阪府 戸田住宅経営室長、吉田経営管理課長、川端施設保全課長、他

【議 事】

(大阪府) 只今から、大阪府営住宅指定管理者評価委員会を開催させていただきます。

私は、住宅経営室経営管理課の〇〇と申します。本日の司会を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願ひします。まず、本日の配付資料のご確認をお願いいたします。まず、会議の次第、その下に委員名簿、配席図、それから大阪府附属機関条例抜粋、大阪府営住宅指定管理者評価委員会規則、そして別綴じで、資料1としまして、「府営住宅の入居者及び自治会長アンケート集計結果(2018年度)」、資料2-1として、「大阪府営住宅指定管理者評価票(2018年度)」、資料2-2として、「2018年度府営住宅指定管理者業務の履行状況チェックシート」、最後に、別冊で、緑色のファイルですけれども、参考資料として大阪府営住宅指定管理者の平成28年公募時及び平成26年公募時に配付しました「大阪府営住宅指定管理者募集要項」、「大阪府営住宅業務仕様書」、「大阪府営住宅管理業務説明書(募集・収納業務編)」及び「大阪府営住宅管理業務説明書(施設管理・バリアフリー化事業編)」をお配りしております。不足等ございませんでしょうか。本日開催されます評価委員会につきましては、大阪府附属機関条例第2条第2項に規定されています、指定管理者の業務の実施状況等に関する評価について調査審議いただくもので、毎年度実施しております府営住宅の指定管理者の業務の点検・評価に関し、指定管理者の「自己評価」と、これに対する府の評価について、ご指摘やご提言をいただくことを目的としております。

また、本日の委員会につきまして、金委員からご欠席の連絡をいただいております。金委員がご欠席ではございますが、「大阪府営住宅指定管理者評価委員会規則第4条

第2項の規定によりまして、過半数の委員にご出席いただいておりますので、本日の委員会の開催が成立していることをここにご報告させていただきます。それと山鹿委員から所要のため、15時ごろに退席したい旨申出がございましたので、そのお取り計らいをよろしくお願いいたします。

では、早速、会議をはじめさせていただきます。これから先の進行は、大坪委員長にお任せいたしますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(委員長) それでは、議事に入らせていただきます。議事の進め方ですが、議題それぞれについて、まず事務局より説明を受け、その後、各委員の先生方からのご質疑をお受けしますので、スムーズな議事進行にご協力をお願いいたします。それではまず、冒頭の説明にもありましたが、第1議題「入居者及び自治会長アンケート」の結果について、ご説明を、事務局からお願いいたします。

■(議題1) 入居者及び自治会長アンケートの結果について

(大阪府) 経営管理課推進グループの〇〇と申します。よろしくお願いいたします。それでは議題1について、資料1に基づいてご説明させていただきます。資料1をご覧ください。最初に、このアンケートについて、19頁、20頁をご覧くださいませでしょうか。前回この委員会でおきまして、自由記載の欄を広げたらどうかということと、各設問について「最もよく当てはまるものひとつを選んでください。」という記載にすることについて、ご指摘をいただきましたので、この点について、修正した上で今回のアンケートを実施させていただいております。

それでは1頁をご覧ください。このアンケートについては、昨年10月1日から19日にかけて実施いたしました。回収率については、1頁の表の右下にあります、49.3%と、昨年の45.6%と比べると、3.7ポイント上昇しております。

ただ、回収率の目標は、50%としておりますので、50%未満となりましたのが5地区あり、寝屋川、布施、大東朋来、村野、泉北NTの管理センターとなっております。これらの5地区の内、大東朋来と村野については、他の地区が基本的に5年に一度アンケートを実施しているところ、管理戸数が少ないため、2年に一度の実施となっておりますので、その分、回収率が下がっているのではないかと考えております。

この5地区については、回収率が50%未満となった原因を分析させて、次年度の回収率向上に向けた対応策をご報告いただいております。原因としては、周知不足や、玄関ポストではなく集合ポストにアンケートを配布したことにより、大切な書類と認識していただけなかったのではないかなどが考えられ、対応策としまして、自治会に協力を依頼するなどにより、周知を図ることや窓口や巡回員による声掛けをしていただく、あるいは集合ポストではなく玄関ポストに投函する、また、連絡箱などによる回収だけではなく後納郵便を付け加えて実施するなどの改善策の報告をいただいております。

続きまして、アンケートの概要について、2頁をご覧ください。

この表はアンケート結果をまとめたものです。評価については、3頁にまとめておりますが、19頁のアンケートの設問3などを見ますと、回答項目が「言葉遣いや態度が良い」から「窓口に行ったことがない」まで7項目ありますが、下段の「分からない」とか、「窓口に行ったことがない」というものを除き、評価させていただいております。

それでは3頁をご覧ください。今年度の全体の評価となりますが、全体として、普通以上と答えた方の割合が89.8%、約9割以上の方が普通以上とお答えいただいているのですが、昨年度の91.3%と比べると1.5ポイントの減となっております。

項目別で見ますと、「窓口対応」が今年度92.9%、昨年度に比べて1.1ポイント減、「電話対応」が90.4%で0.8ポイント減、「申請・手続」が90.7%で1.5ポイント減、「修繕」が、83.0%で2.4ポイント減となっております。

これらの評価が下がった地区について、その原因と対応策の報告をいただいております。その原因としましては、北部地震や台風21号など自然災害により、昨年度は多くの被害があったことから、修繕の依頼が増えたことにより、その対応が遅れ、また、それらに伴う問合せや電話などが殺到し、電話がつながり難くなったり、中には一部丁寧な対応が出来なかったということが考えられると聞いております。

そのため、対応策としましては、修繕のスピードアップを図ること、速やかに修繕を実施していくこと、職員の接客教育の徹底を図り、入居者の方への丁寧な対応を図ること、という報告となっております。

続きましては、自治会長アンケートの結果については、こちらは全自治会に対して実施しており、全 370 自治会中、回答がありましたのが 342 自治会となっております。回収率は 92.4%で、昨年度の 91.7%に比べると 0.7 ポイント上がっております。90%を目標としておりますので、90%を割った 3 地区、公社・千里管理センター、公社・泉北NT管理センター、近鉄・布施管理センターにつきましては、その原因と改善策について報告を求めています。

その原因としましては、自治会長の交代などに伴って、周知徹底を図れなかった、電話で協力依頼をしたが協力いただけなかったなど聞いております。対応策といたしましては、自治会長を直接訪問して関係強化を図って協力依頼をしていくこと、電話によるアンケートの聞き取りを行うなどの改善策の報告をいただいております。

その結果としては、5 頁をご覧ください。

自治会長アンケートについても、全体的に昨年度より下がっております。全体としては、普通以上の評価が 91.9%で、昨年度の 96.0%に比べ、4.1 ポイント減となっております。項目別に見ますと、「窓口対応」が 97.1%で 0.3 ポイント減、「電話対応」が 96.6%で 0.9 ポイント減、「修繕」が 85.3%で 8.3 ポイント減と少し大きくなっております。原因を確認いたしましたところ、やはり昨年度の災害の影響が非常に大きいこと、修繕もすぐに来てもらえないこと、電話窓口申請なども対応しきれていないところがあったこと、これらについても、自治会と関係強化を図り、修繕のスピードアップを図り、同様に職員の接遇教育を図り、丁寧な対応を図るといった報告をいただいております。

6 頁以降については、説明いたしました内容のバックデータとなりますので、説明を省略させていただきます。簡単ではございますが、資料の説明は以上でございます。

○質疑応答

(委員長) ありがとうございます。只今の説明について、何かご意見やご質問などはございますでしょうか。

(委員) ご説明いただきました 1 頁の入居者アンケートの回収率についての意見なのですが、回収率 50%を目指してということですが、回収率が悪かったのは、例えば寝屋川管理

センターですが、昨年度の回収率と比較をしますと、今年度が48.6%で昨年度が31.5%となっており、今のお話では、回収率が50%を切った3者がどのように改善するかというお話をお伺いしましたが、寝屋川管理センターは17.1ポイントと伸びています。昨年と比べて取り組みを評価されてもよいと思います。そういった点を踏まえて、こういった取り組みが効果的であったのか、どういう風に今後続けていくのか、プラスの面も評価してはどうかとも思います。

例えば、昨年度があまりに回収率が悪すぎて、今年度は普通にやった結果がこれなのか、もしくは、何かしっかりした特別な取り組みをされて、こういう結果になったのだったら、来年度もそこを続けていくべきだと思いますので、その点を把握されて、今後活かされる方法がないのかと考えました。

(委員長) 例えば、今ご指摘ありました日本管財さんの寝屋川管理センターが伸びているところですね。何か特段の方策をとられたのであれば、ヒアリングで聞いておられたらその辺を教えていただければと思います。また、他の事業者さんにも周知いただきたいですね、そういうことは。

(大阪府) 回収率の増加に向けては、昨年度の管理運営会議においても、東急さんからもお話をお伺いして、やはり「窓口等で懇切丁寧に何回も機会があるごとにお声をかけることしかないでしょう。」ということを共有させていただいています。おそらく、寝屋川管理センターについても、今回、アンケートを実施した住宅は全部で9住宅ありますが、管財さんの方でも、鋭意努力していただいて、やっていただいた結果と感じております。

ご指摘のありました、こういった取り組みが効果的であったのか、管理運営会議の場で確認していきたいと思います。

(委員長) 共有していくということでしょうか。

(大阪府) 共有をさせていただきたいと思います。

(委員長) はい。ありがとうございます。他にございませんでしょうか。

(委員) アンケートの結果の満足度に関する数字なのですが、今回、調査期間があまりよろしくなかったのではないかと思います。昨年の10月1日から調査期間スタートなのですが、昨年の10月初めと言うと、台風がボンボンと2つ来た直後なので、入居者

さんにとっては、住戸のここが壊れた、あそこが壊れたので直してくださいという話になりますし、修繕依頼が沢山くるものですから、指定管理者さんも大変だったのではないのでしょうか。そのため、この様なアンケート結果になったのではと察しがつくのですが、すなわち、沢山寄せられた修繕依頼に的確に応えられたかどうかで、かなり差がついてしまったのではという気がします。その点が、例えば3頁の入居者アンケート、そして5頁の自治会長アンケートで、どちらも修繕項目のところは他のところと比べてガクッと数字が下がっていることがはっきり分かります。

ちょっと時期が悪かったのかと、どうしてもアンケート結果でいうと、きちんと直してくれないと、けしからん業者だなどと、ちょっと辛口の数字が出ているような気がいたします。そういう意味で、指定管理者さんに厳しいことばかり申し上げてもなんですので、台風がたまたま2つ続いて、去年はたまたま受難の年だったのか分かりませんが、今後もこういうこともあるかも知れませんし、同じようなことが重なるようでしたら、修繕の対応策を考えていただけたらと思います。

(委員長) はい、ありがとうございました。昨年については、私もしょうがないと思いますが、修繕を頼んでも職人さんがいないからもうちょっと待ってくれということが多々ありました。その辺の対応方については、難しかったのだろうという話は、推測できます。そういう意味では、アンケートの時期というのは、どうしてもこの時期でないといけないのか、或いは、多少柔軟に、その様な時期を避けてできるのか、ちょっとお考えいただければと思いますが、いかがでしょう。

(大阪府) 今回の被害はかなり甚大でしたので、長い期間に渡って、その対応に人員を取られたということもあります。どのタイミングでアンケートを実施するかについては、指定管理者さんの意見も聞きながら考えていきたいと思っています。

(委員長) はい、ありがとうございます。他にございませんでしょうか。

(委員) 先程の回収率のところ、50%を目指すというのは、管理者さんもお存じなのでしょうか。

(大阪府) はい。

(委員) じゃあ、50%を達成したその先も頑張ろうというのは何かあるのでしょうか。だいたい綺麗に50%を達成されていますが。

- (大阪府) 50%はあくまで目途で、当然多いにこしたことはないと思っておりますが。
- (委員) そういう理解でよろしいでしょうか。
- (大阪府) はい。枚方管理センターなどは、60%ほど近くまで伸びておりますので、上がれば上がったで、よいと思います。
- (委員) 最初の頃から大体 50%くらいだったのでしょうか。
- (大阪府) この形のアンケートが、平成 27 年度から実施しておりますが、実施当時から 50%を目標にやってほしいと指示をさせていただいております。
- (委員) 実際の回収率も最初から 50%くらいで推移しているのでしょうか。
- (大阪府) そうですね。データが去年の分しか載っておりませんが、ほぼ 50%に近いと思います。
- (委員長) なるほど。私も研究でアンケート調査をよくやりますが、50%回収できれば御の字ですね。
- (大阪府) すみません。手元に平成 28 年度分しかないのですが、平成 28 年度は 41%くらいで、それが 45.6%、49.3%という形になっております。
- (委員) 管理者さんが努力してきたというのが、どこかのタイミングで効果が出てきて、それがちょうど 1 年くらいで推移しているということでしょうか。
- (大阪府) そうです。
- (委員長) ありがとうございます。何か他にご意見やご質問などはございますでしょうか。よろしければ、議題の 2「2018 年度の評価」について、事務局からご説明をよろしく願いいたします。

■(議題 2) 2018 年度評価について

- (大阪府) 資料 2-1 と資料 2-2 をご覧ください。
- 資料 2-1 が、資料 2-2 について集計した集計表という形になります。資料 2-1 の 1 頁以降が、指定管理者評価票で、評価票の下段が 2018 年度の年間の評価です。「業務の履行の確認」、「サービスの質の評価」、「サービスの安定性の評価」の 3 項目で評価させていただいております。
- ここに表示されている数字は、それぞれの評価の項目数ということになります。寝屋

川管理センターについて申しますと、「業務の履行の確認」が 33 項目、「サービスの質の評価」が 3 項目、「サービスの安定性の評価」が 3 項目ということになります。

この数字が地区によって異なることがあるのは、それぞれの指定管理者によって、評価項目がないものがあったりするからです。例えば、新築住宅の引継ぎがあるとかないとか、バリアフリー工事の実施があるとかないとか、その関係で項目数の変動があります。詳しい内容は、前回もご紹介させていただいたのですが、まずは個別評価を行って総括評価、総合評価という形で行います。今回は、施設所管課による業務評価が全て「A」評価となっております。

次に、その下段に「府の所見」という欄がありますが、『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。引続き、業務遂行の確認に努める。』と記載しておりますが、基本的に 11 地区すべて同じような形になっておるところですが、2 頁の枚方市等の地区については、昨年度の駐車場管理業務で「B+」という評価がありましたので、その分追記しています。この地区の「府の所見」としては、『昨年度の府評価で「B+」となった「駐車場の管理業務」については、業務の履行管理の強化が図られるなどの改善が為され、適正な業務の履行が確認できた。』という表現を追記しております。

その下の空欄となっている「評価委員会での評価及び提言」の欄については、本日の最後に評価委員会から、施設所管課である事務局に対していただくことになるものでございます。

それでは、資料 2-2 をご覧ください。

こちらは、地区ごとに 7 頁あり、内容としては、右上に「指定管理関係」と書いてありますが、「指定管理者関係」が 3 頁、その他として、「募集関係」、「収納促進関係」、「施設保全関係」及び「資産活用関係」がそれぞれ 1 頁あり、1 地区で 7 頁となり、11 地区ありますので、合計 77 頁となっております。

先ほど、枚方の例をご説明いたしましたので、枚方管理センターについて、資料 2-2 をご説明させていただきます。

8 頁をご覧ください。

人員体制、外部委託、法令遵守、アンケート結果などの評価項目・評価基準について

は、前回ご説明させていただきましたので省略させていただきます、経営状況分析指標など、基本的に前回と変わらないものについては、省略させていただきます。

指定管理関係から、「人員体制」については、「事業計画、業務仕様書に即し、人員を過不足無く配置しているかどうか」ということについて、確認の結果適切であるということですが、前回、タイムカードの確認をしているのかというご質問をいただきましたので、それについても確認した結果、適切となっております。

次に、「人員体制、外部委託、法令等遵守、個人情報保護」等については、前回通り適切であったので省略させていただきます。

9頁をご覧ください。

9頁の下から3段目の「入居者満足度」のその他の期のところですが、先ほどご説明いたしましたアンケート結果について記載しております。これは『府の指示により実施している「入居者・自治会長へのアンケート」が、適切に実施されているかどうか、報告により確認する。』ということで、参考としまして、『「普通」以上というアンケート結果の平均値により、「AA（95%以上）」、「A（80%以上）」、「B+（70%以上80%未満）」・・・』という形で評価しております。この地区については、4つの項目で、普通以上の平均値を算出したところ、入居者アンケートでは、この地区は93.3%が普通以上という結果でしたので、「AA」にはならなかったのですが、80%以上ですので、「A」という評価になっております。

次に、「業務改善」につきましては、駐車場関連の業務で昨年度に事務の遅滞があったということでしたが、これについては、『昨年度の評価で「B+」となった「駐車場の管理業務」については、業務の履行管理の強化が図られるなどの改善が為され、適正な業務の履行が確認でき、適切であった。』ということで、「A」としてあります。また、『管理運営会議等には常に出席し、府からの指示事項等を遂行していることが確認でき、適切であった。』としております。

次に、「自主提案事業」ですが、『第一四半期に引き続き「ふれあいサポート（見回り活動）」等が実施され、加えて「LED切替事業」等が既に実施されており、今後も計画的に自主提案事業が見込まれていることが確認でき、適切であった。』としております。

次に、10 頁をご覧ください。

「事業収支」については、この地区の分ではなく、3 頁をご覧ください。

この頁は、守口市・寝屋川市・門真市地区となっております。この地区の「事業収支」については、昨年度の評価委員会で委員の方から、12 月末までの評価後、1 月から 3 月までの間に収支状況に変化や年度末時点で赤字が生じた場合の確認について、報告すべきというご意見をいただきました。このため、この地区については、『昨年度の収支について、空家修繕が当初計画に対し、大幅に増加したことにより赤字となる。また、今年度の収支予測についても退去者が増加していることから、修繕コストの増加がセンターの裁量で吸収できる範囲を超えており、大東朋来、村野を含めた 3 センター一体での収支を鑑みても赤字が継続する見通しとなっている。しかしながら、当社全体の収支からすると、本事業の赤字は十分賄えるものであり、事業の継続性については問題がないことを確認でき、適正であると判断した。』と記載をしております。次年度以降、この様な聞き取り内容については、第 1 回の評価委員会において、中間報告をさせていただきたいと思えます。

戻りまして 10 頁をご覧ください。

「経営状況分析指標」「法人等の経営状況」は第一四半期において、確認が取れておりますので、その他の期間については、記載事項はありません。

次に 11 頁をご覧ください。

「募集関係」についてですが、初めの項目に「立入検査等において、募集対象可能である住戸の選定について、リストアップの過程、その手法が適切かどうかを確認する。確認内容によっては住宅現場に出向き、状況を確認する。」としており、これらの地区については、ランダムにピックアップして住戸の確認に行って参りました。『あき住戸について、「否」となっている住戸は、悪臭等のある住戸であり、住戸が適切に募集候補とされていることが確認でき、適切であった。』と。『また、「否」となっている住戸については、適宜現地確認を行っていることも確認でき、適切であった。』と。『さらに、悪臭のため「否」となっている住戸を抜き打ちで現地確認したところ、実際に悪臭を確認でき、適切であった。』ということで、それ以降は、第一四半期と同じですが、「日常業務において、書類不備等による入居審査の差戻率の把握を行い、

差戻率の高い指定管理者について、立入検査等において、改善報告を提出させ、改善が見込まれるか確認する。」という項目についてですが、この地区については、『2018年4月～12月の「書類管理システム」による入居審査差戻率が10%未満の0.96%(312件中、3件)であったことが確認でき、適切であった。』ということで「A」評価としております。

「指定管理関係」及び「募集関係」の説明は以上です。

(大阪府) 続きまして、収納促進グループの〇〇と申します。12頁をご覧ください。

「収納促進関係」では、募集事務の最後の項目の退去事務から家賃等の収納に関する事務まで、同居承認や地位承継など、8つの項目についてチェックを行っております。法令等に基づいた適切な審査を経て、府に提出されているかなどを日々の日常業務を進める中で、適正な履行状況の確認を行っているところです。

また、この7月から12月期には立入検査を行い、書類等の保管状況など現場の状況を確認しております。その結果、年間を通じて指定管理者による自己評価及び府の二次評価ともに全ての評価は「A」となっております。

「収納促進関係」の説明は以上です。

(大阪府) 続きまして、「施設保全関係」について説明させていただきます。

6頁をご覧ください。

「施設保全関係」については、施設管理に関する業務と駐車場の管理運営に関する業務と、大きく2つに分けて評価を行っております。

まず、施設管理に関する業務でございますが、6つの評価基準を設けております。

1つ目は、「施設の維持修繕に関すること」で、これについては、年に数回、府職員が管理事務所へ赴き、工事関係書類や写真などにより、業務の履行状況の確認を行っています。さらに、検査当日に、抜き打ちで対象住宅を指定して、主に空家修繕の出来栄などを確認することとしております。

これらの修繕については、詳細な仕様に基づき、施工してもらっているところですが、府の検査に際しましても、チェック漏れや見る者の基準が違えることが無いように、詳細なチェックリストに基づき確認をしており、必要に応じてその場で手直しを指示するなど、質の確保を指導しているところです。

また、毎月1回、各指定管理者の施設担当者をメンバーとする調整会議を開催いたしまして、個別の緊急修繕工事に対する入居者アンケートの結果を共有するなど、問題がないことを確認しております。こうした方法により履行状況を確認しました結果、業務仕様書等の内容を遵守して適切に行われていたということで、「A」評価としております。

2つ目でございますが、「施設の保守点検に関する業務」です。

この内容は、消防設備ですとか、昇降機その他各種設備の保守点検や施設保全業務がこれに当たります。こうした保守点検にかかる契約書及び点検記録、また、毎月の調整会議の業務報告によりまして、その実施状況を確認しております。また、緊急故障時等に適切に対応できていたということで、こちらも「A」評価としております。

3つ目でございます。「周辺地域への電波障害対策施設の管理」について、こちらは電波障害対策範囲の居住者等に対しまして、あらかじめ決めております取扱基準に基づき、適切に対応していることについて、こちらも毎月の調整会議の中で報告に基づき確認しており、内容は適切であるとしております。

次に、「新築住宅の業務」についての項目ですが、こちらは該当評価があった地区のみとなりますので、41頁をご覧ください。

この頁は、公社・千里管理センター（北摂①地区）ですが、この地区では、「新築住宅引継ぎ業務」がありました。吹田高野台住宅で引き続き業務がありまして、建替事業に際し、新たに府に引き継ぐ住宅について、鍵や備品などの受領、自治会への引継ぎ、入居者からの瑕疵補修依頼の取り決めなど、そういった事務を適切に行っていることを確認し、「A」の評価としております。

同じく41頁をご覧ください。

5つ目は、「施設管理にかかるデータ整理業務」について、主に日常の修繕履歴ですとか、点検結果をデータベース化するものですが、提出のありましたデータを確認したところ、適切に行われたということで、「A」の評価としております。

6つ目は、「住戸内バリアフリー化事業等の実施に関する業務」については、公社・千里管理センター（北摂①地区）の6頁をご覧ください。

この地区には、「住戸内バリアフリー化事業等の実施に関する業務」の評価を入れて

おります。この評価も、該当評価があった地区のみ評価をしております。こちらの業務に関しては、自治会や入居者との調整、現地調査や自主設計、工事発注といった業務が該当いたしますが、円滑かつ計画的に行われていたということで、「A」の評価とさせていただきます。

次に、「駐車場の管理運営に関する業務」については、2つに分けておりますが、1つ目は、入居者への利用承認業務についてで、主な業務としては、利用案内や利用承認の受付、それから利用承認の基本審査を行った上で府への報告でございますが、あらかじめ府から示している事務マニュアルに沿って適切に処理ができていました。最後に、「駐車場に関するその他業務」ということでございまして、この中には、迷惑駐車への対応、車庫証明の発行等ですとか指定管理者が自ら行う業務と、駐車場の除草・清掃・巡回などについて、指定管理者が入札業務を行った上で、自治会や民間会社に委託して駐車場管理業務を行わせるものでございます。これらのいずれについても、業務報告などにより確認したところ、適切に行われていたということで、「A」の評価としているところでございます。

「施設保全関係」の説明は以上です。

(大阪府) 7頁をご覧ください、「資産活用関係」についてご説明いたします。

資産活用と申しますのは、用地管理に関する業務でございます。土地の管理に関する業務、各社申請手続きに係る補助業務、それによって、各種許可書等の交付に係る補助業務がございます。

評価方法は、関係書類のやりとり、あるいはヒアリング、それから備え付けられております記録簿等の添付により、適切であると認められ、年間を通じて滞りなくやってもらっており、この地区のみならず、全ての地区で「A」評価となっております。

「資産活用関係」の説明は以上です。

○質疑応答

(委員長) ありがとうございます。色々な説明をいただいたのですが、ご質問、ご意見はございますでしょうか。

(委員) 18頁の検査住戸について教えてほしいのですが、管理者は別に空家率を下げる必要

は別になんとも思うのですが。ここの『あき住戸について、「否」となっている住戸は、悪臭等のある住戸』ということですが、検査に行かれて悪臭が確かにあったと、それで適切というのはどういう意味でしょうか。

(大阪府) 総合募集を年6回実施しているのですが、それに合わせまして、その時点で入居者が決まっていない空き住戸について、募集できるどうかの確認を各センターにさせていただいております。

その回答で、「可」と回答された住戸についてはそのまま総合募集に回りますが、その時点では出せない、すなわち「否」と回答された住戸について、本当に「否」なのかどうかについて、府で確認を行っているということです。

(委員) これは悪臭があるので、そこではOKなのですが、このままずっと放って置くと、どこかで評価が下がるということですか。

(大阪府) 悪臭もいつまでもあるわけではございませんので、空気を入れ替えたりして、消えれば、募集に出せるようになれば、速やかに募集に出していただくという形になります。

(委員) 悪臭や不具合がある住戸を放置してるかどうかは、別にモニターしていないということでしょうか。

(大阪府) 当然、どの段階で出せるのかキッチリと確認しないといけませんので、そこは指定管理者が確認しているのですが、府では、こういう形で確認していこうと思っております。空き家を減らしていこうということです。

(大阪府) 補足説明させていただきます。空き家住戸につきましては、毎年、臭い等を指定管理者が適宜確認をして、臭い等が改善されているのか、改善されていないのかの確認行為について、立入検査において確認をしています。臭いがなくなれば、速やかに空き家として、募集に出してくださいよということも、怠りなく手続きをやっているのかどうかということを見ています。

(委員長) 臭いが取れた場合は、空き家募集をされるわけですね。

(大阪府) そうですね。空き家があれば、当然に募集に出していかなければなりません。府民の方に、少しでも多くの住宅を提供するのが、府の仕事ですので、停滞することのないように努めていただくということです。

(委員長) はい。他にございますでしょうか。

それでは私から、用地管理でしたか、以前でしたか、駐車場を外部に貸し出して、というのをおっしゃっていたかと思うのですが、その辺は、どれかの地区であったのでしょうか。施設管理のほうですか。

(大阪府) そうですね。施設管理の方で担当しております、駐車場は地元自治体の要綱などに基づいて整備をしているところですが、入居者の高齢化もございまして、駐車場のニーズも減っていて、ここ数年は、空き区画も25%前後で推移している状況です。このまま放っておくのも勿体無いということもございまして、府営住宅の来客ニーズもございまして、コインパーキング事業ですが、昔よりもちょっと趣きは異なりますが、カーシェアリング事業という形で取り組んでおります。それから、昨年度の終わり頃から、新たな試みとして、予約駐車場サービス事業として、予めインターネットで予約をしていただき、当日その場所に行って使うことができる一時貸しのサービスを民間事業者と契約して、実施しております。今年度、新たに事業者の募集を行いまして、府営住宅の全地区において導入する予定ですが、今年度に予約駐車場サービス事業を始めたところですので、導入団地はまだそれほど多くなくて、20団地程度の状況であります、コインパーキングについては府営住宅全体の7割近くに導入しております。

(委員長) かなり有効活用をしていると。

(大阪府) はい。そうなります。

(委員長) ありがとうございます。

(委員) 駐車場の稼働率が下がったとおっしゃったのですが、そうすると稼働率を上げるために使用料を下げるといった方法もあると思いますが、それは考えておらず、それよりは外部の方に利用してもらったほうが良いということでしょうか。

(大阪府) そうですね。駐車場の使用料については、府営住宅条例において上限が1万3千円となっているのですが、府庁全体の使用料の考え方では、近傍同種の賃料という、世間の相場というものを鑑みながら、駐車場料金を設定しております。概ね4年に一度点検をしております、近傍の駐車場料金を調査して、その額を超える事はないのですけれども、稼働率を上げるために、駐車場料金を下げていくような

取り組みはしていないところです。

(委員) 入居者が、自ら住んでいる府営住宅の敷地内の駐車場を借りるよりも、外の駐車場を借りの方が安いから、そちらを使おうということはおそらく無いということでしょうか。

(大阪府) おそらく無いですね。大幅に下げるということは無いまでも、現状は、少し安い駐車場料金にはなっています。

(大阪府) 府営住宅の駐車場は、民間に比べると全体的に狭いところです。面積割りで駐車場料金を設置しますので、民間に比べるとほぼ同じか、少し安い程度という状況です。

(委員長) よろしいですか。

(委員) 直接の内容ではなくて、評価基準に関して、全ての指定管理者さんが「A」評価ということですが、「AA」になることが今までにあったのかどうかっていうところと、内容を見ましても、遵守をすればよいのか、もう少し、もしサービスの具体的な拡大を図るのか、おそらく議論があったかと思うのですが、例えばこの評価項目でこういうことをされている場合に、「AA」が付いたという事例があれば、というのは、おそらく業務をされる中では、事例やケースなんかがあると、もう少し目安が分かるのかなと思いますので、こういう事例で「A」評価よりも、さらに良い「AA」評価が付いたものでもいいのですが。

(大阪府) 「AA」の評価についてですが、評価基準としましては、「業務仕様書等の内容を遵守し、その内容より優れた管理内容である。」場合となっております。これまでの事例で言いますと、「自主提案」において、高齢者の見守り活動などしていただいているのですが、それも、提案いただいた内容以上に取り組んでいただいたような事例があった場合は、「AA」が付いたということはございます。これまでも、自主的な取り組みとして、「AA」が付いた地区はございます。

(委員長) 他にございませんでしょうか。まあご意見も出そろったと思いますので、この2018年度の評価にかかる当評価委員会からの評価及び提言についての(案)を私の方から申し上げたいと思います。

まず、評価対象の指定管理者が2つに分けられると思います。指定管理期間が、平成27年4月1日から平成32年3月31日までの日本管財さんの守口市・寝屋川市・門真

市地区、それから東急さんの枚方市・大東市・四條畷市・交野市地区、近鉄住宅管理さんの東大阪市地区、日本管財さんの大東朋来及び、日本管財さんの村野、この5つの地区と、同じく指定管理期間が平成29年4月1日から平成34年3月31日までの大阪府住宅供給公社・大阪ガスセキュリティーサービスさんの北摂①地区、東急コミュニティーさんの北摂②地区、東急コミュニティーさんの泉州地区、大阪府住宅供給公社・日本総合住生活さんの堺市南区地区、東急コミュニティーさんの大阪市、中・南河内地区、東急コミュニティーさんの堺市（南区除く）地区の6つの地区にそれぞれ分かれていますので、内容としては同じです。

一つ、『業務内容は業務仕様書どおりに実施されています。』

一つ、『大阪府は住民サービスが向上するように引き続き注視に努めること。』

この様に評価、提言にしたいと思っているのですが、よろしいでしょうか。

(各委員) 異議なし。

(委員長) はい、ではそういうことで、本日の委員会は終わらせていただきます。

ありがとうございました。

(大阪府) 本日は、長時間にわたりまして熱心なご議論をいただき、誠にありがとうございました。最後に、大阪府住宅まちづくり部住宅経営室長の方から、ご挨拶申し上げます。

(大阪府) [閉会のあいさつ]