

指定管理者に関する第三者評価シート

1 施設の概要

(評価実施年度: 令和 2 年度)

施設の名称	東大阪市営住宅 (稲田鷺島住宅、高井田3・6・7、高井田住宅、荒川住宅、太平寺南住宅、俊徳住宅、南蛇草住宅、柏田住宅、菱屋西住宅、中小阪住宅、宝持西住宅、上小阪西住宅、(新)上小阪東住宅、(旧)上小阪東住宅、若宮住宅、桂川住宅、島町住宅)				指定期間	1	年度～	5	年度
					選定方法	公募			
					指定管理者名	近鉄住宅管理株式会社			
所管部課名	建築部住宅政策室総務管理課				評価機関名	株式会社ブレインファーム			
施設の設置目的	健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。				主な事業	入居者に係る業務 住宅管理業務 駐車場管理業務			
設置時期	昭和	21	年度						
主な料金体系 (有料・無料等)									
有料									

2 管理運営状況等

年度		実績						今年度(予算)		次年度(見込)	
		平成 29 年度	平成 30 年度	令和 1 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度
供用(開館)日数		365	365	366	365	365	365	365	365	365	365
収支状況 (千円)	収入総額	103,055	106,188	112,267	114,038	114,711	114,038	114,711	114,038	114,711	114,711
	指定管理者委託料	103,055	106,188	112,267	114,038	114,711	114,038	114,711	114,038	114,711	114,711
	利用料金収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自主事業収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出総額	103,055	106,188	112,267	114,038	114,711	114,038	114,711	114,038	114,711	114,711
	人件費	27,373	28,211	31,310	31,388	31,388	31,388	31,388	31,388	31,388	31,388
	施設維持管理費	60,754	63,738	62,259	63,150	63,744	63,150	63,744	63,150	63,744	63,744
	事業費	8,744	8,141	8,594	9,237	9,256	9,237	9,256	9,237	9,256	9,256
	その他支出	6,184	6,098	10,104	10,263	10,323	10,263	10,323	10,263	10,323	10,323
収支差額		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3 第三者評価の総括

仕様書等の基準を超えて優良な場合は「S」
 仕様書等の基準通り実施された場合は「A」
 仕様書等の基準を下回り、一部に不備が見られる場合は「B」
 管理運営上不適切な部分があり、改善が必要な場合は「C」

評価の観点		第三者評価(評価できる点や要改善事項)		
		個別評価 S A B C	指定管理者に対する 主な意見	施設担当課に対する 主な意見
有効性	施設の設置目的が十分に達成出来たか？	A	設置目的に沿った運営が行われている。 入居者の世話役の協力者である管理人と連携し、きめ細かな対応をしている。 「単身高齢入居者」への見守り活動として、月1回65歳以上の入居者に電話連絡を実施している。入居者への連絡は配布物で確実に知らせることに配慮している。 入居者アンケートの総合満足度も過去3年間85%以上と高く、評価することができる。	施設の設置目的の達成に向けた取り組みが今後も継続して実施されるよう定期的に確認していただきたい。
効率性	経費の低減等の効果があったか？	A	令和1年度の経費支出(人件費、事業費)は前年度より増加している。しかし、年度報告において費用科目毎に予算と実績の差異が報告されており、理由が明確になっている。 法人内で開催されるセンター長会議において、責任者同士の知見が共有され、責任者がそれぞれの管理施設に持ち帰る仕組みが機能している。よって、法人内のノウハウが当指定管理業務に生かされており評価できる。	経費支出の予算と実績のモニタリングを継続していただきたい。
適正性	公の施設に相応しい適正な管理運営が行われたか？	A	事業計画に沿って施設管理、事業運営が実施されている。 関係法令、条例等を理解し、必要なマニュアル類を整備して職員に周知しているが、特に、個人情報扱を扱う機会が多いため、管理センター内の個人情報取扱ルールを実務に沿って明文化していただきたい。 事業報告も適切に実施されている。	適正な管理運営が継続されるよう今後も定期的に確認していただきたい。 特に個人情報保護の定期監査については仕様書通りに実施していただきたい。
継続性	財務状況 財務健全性が確保され、適正な会計処理が実施されているか？	A	法人の財務状況は健全であり、業績も安定している。施設においても適正な会計処理が行われている。	指定管理業務の収支については、これまで通り予算と実績の差異を確認していただきたい。
	労務管理状況 職員の労働環境整備に向けた適切な取り組みが実施されているか？	A	適切な水準で労務管理が実施されており、労務リスクにより指定管理者の業務に支障をきたす可能性は低いと思われる。 職員育成研修の計画と受講の記録も残されている。	事業の継続性から見た労働環境の整備は適切と思われる。
今後期待される点や その他特記事項		最終評価 A	事業計画に沿って管理運営が適切に実施されている。職員の専門性も高く、サービス向上の取り組みもなされており、利用者の満足度も高い。単身高齢入居者への月1回連絡をとる見守り活動等、利用者により添った取り組みを継続することを期待する。	