

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 (北蛇草住宅、荒本住宅)			指定期間	29	年度～	3	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	建築部住宅改良室			評価機関名	株式会社ブレインファーム				
施設の設置目的	①健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、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する。 ②不良住宅が密集して、危険又は有害な状況にある地区を指定し、不良住宅を除却することに伴い、その居住する住宅を失い困窮すると認められる者に賃貸する。			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	38	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 2 年度	令和 3 年度					
供用(開館)日数		365		365		366		365			365		
収支状況(千円)	収入総額	250,128		232,632		241,108		251,900			242,220		
	指定管理者委託料	250,128		232,632		241,108		251,900			242,220		
	利用料金収入	0		0		0		0			0		
	自主事業収入	0		0		0		0			0		
	その他収入	0		0		0		0			0		
	支出総額	250,128		232,632		241,108		251,900			242,220		
	人件費	65,382		58,073		59,559		57,069			57,070		
	施設維持管理費	142,928		136,521		144,127		150,946			142,272		
	事業費	11,214		9,769		8,289		13,715			13,715		
	その他支出	30,604		28,269		29,133		30,170			29,163		
収支差額		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。 住民相互の見守りの仕組み「安心ドアセンサー」の継続、人権文化センターと連携した、入居者に対する支援ケースの検討会に参加していることは評価できる。 入居者への配布物は字を大きく、ルビを振る配慮が払われている。接遇態度も良く、入居者アンケートの総合満足度も過去3年間平均で80%台と高く評価できる。	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、施設維持管理費)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。
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。 職員の有給休暇取得率のバラツキに注意しながら休暇取得できるようはたらきかけていただきたい。	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。住民相互の見守り、支援の必要な入居者に寄添った取り組みを継続することを期待する。	