

天草市営住宅指定管理者管理業務の評価について

令和4年度通期(令和4年4月～令和5年3月)

確認する内容の詳細			自己評価	市の評価	備考
評価項目	No.	着 眼 点			
施設の設置目的を達成するための方策	1	公的賃貸住宅の設置目的を踏まえて業務を遂行しているか	○	○	
	2	関係法令、条例、規則は遵守されているか	○	○	
入居者の平等な利用確保のための方策	3	広域な天草地域において、地域や団地によってサービスの水準に差が生じないような対応がなされているか	○	○	
	4	退去時の検査や修繕箇所の指示が公平に的確に実施されているか	○	○	
	5	修繕等の負担区分など、入居者への対応が適切、かつ公平に行われているか	○	○	
施設の効用を最大限発揮しサービスの向上を図るための方策	6	施設維持管理修繕業務は仕様書に基づき実施されているか	○	○	住まいのしおりに基づき対応実施
	7	維持管理修繕業務において異常・疑義が生じた場合、仕様書にかかわらず速やかに適切な処理が実施されているか	◎	○	都度支所等へ問い合わせ対応行っている
	8	保守点検業務は、点検内容、時期等が適切に実施されているか	○	○	
	9	退去に伴う空家修繕が的確に迅速に行われ、スムーズに次の入居者への案内が可能であったか	△	○	年度末の退去要望へも対応する。
	10	入居者負担の修繕の方法など民間活力を活かしたサービスを展開し、より一層のサービス向上に努めているか	○	○	入居者負担の修繕であっても市担当の判断により、市負担の修繕として実施
安定した管理運営体制の確立	11	管理運営に必要な人員配置(建築士等)をしているか	○	○	必要に応じ建築士の判断監視を仰いでおります。
	12	執務室の整理整頓がなされているか	○	○	書類ごとに区分し保管する
	13	業務に係る備品等が適切に管理されているか	○	○	市より預かりの煙感知器等保管しております。
	14	職員の能力向上のため、職員の研修を適宜実施しているか	△	△	
	15	適正な会計処理がなされているか(内部経理監査を含む)	○	○	
	16	健全な運営により、経営の安定性が確保されているか	○	○	
入居者の声が反映される管理及びモニタリング	17	入居者の声を積極的に反映させたサービス体制が確立されているか	○	○	高木の伐採を今年度は多数請け負う
	18	入居者等の要望、相談に対応し、それを業務に反映させているか	○	○	必要に応じ土日祝日も対応を行っております。
	19	入居者へ公平に情報を提供できる体制が確立されているか	○	○	
	20	入居者及び近隣住民との関係が円滑になされているか	◎	○	近隣住民からの空室の除草等の相談等も円滑に受け付けております。
	21	随時、月次、年次報告その他の報告が市に行われているか	△	△	報告書類に遅れあり
	22	事業遂行の記録は適切に、かつ正確に蓄積されているか	○	○	記録をPCに保存し、日報月報のまとめメール及び書類にて提出しております。
安全管理の方策	23	業務において巡回点検等が適切になされ、その記録管理や事故報告がなされているか	○	○	各担当者が随時日報を記録し日誌を記帳しております
	24	消防訓練等入居者に対する防災意識の啓発等はなされているか	○	○	本年度も訓練を実施予定
	25	自然災害等緊急事態時にそなえた現場体制が確保されているか	○	○	
	26	夜間・休日、災害時の緊急時の対策はとれているか	◎	○	コールセンターを導入しており24時間体制にて対応が可能となっております
	27	関係法令に基づき、個人情報情報は適切に管理されているか(従事者への誓約書等含む)	◎	◎	個人情報取り扱い上の守秘義務に関する誓約書を職員と結んでおります。
	28	公金管理は適切に行われているか	◎	○	
	29	必要な施設賠償保険・自動車保険等に加入しているか	○	○	自動車任意保険は加入済

経済性	30	効果的・効率的な維持管理に努め、コスト削減を実践できたか	○	○	代休を取ることで時間外労働の負担の軽減へ務める
	31	施設維持修繕業務において地元事業者を活用しつつ公平性のある専門業者等への発注はなされているか	○	○	対応スピードを優先した発注を行いつつもなるべく地区ごと地元業者の方へ協力を仰いでおります
	32	適正な方法で契約が行われているか	○	○	消防設備の保守点検などについては見積もりとり、契約を締結する。
その他	33	提案事業について具体的な提案はなされているか	△	○	
	34	提案事業について実施できているか	△	○	
	35	提案事業についてその効果は上がっているか	△	○	

●評価区分①における評価判定及び記述評価

自己評価	判定	記述評価			
	B	<p>経済性においては、コロナ禍による物価高騰に伴い、給湯器の修繕費の高騰などにより、修繕単価の上昇は避けることができませんでした。また、募集を停止した住宅であっても、従前の修繕対応とは異なり、既存の住宅同様の修繕を施すように今年度は指示がありました。そのことにより、老朽化劣化した住宅の修繕への修繕費の増加も見られました。安全管理の方策としては、消防訓練を必要とする団地においては、コロナの終息に伴い、入居者の協力を得消防訓練を実施させていただきました。冬場の凍結被害時には、修繕業者及び市担当者と連携を取りつつ、凍結被害の出た団地の修繕を迅速に実施致しました。近隣住民及び、入居者の要望に応じ、高木の剪定の要望に対し、修繕業者を選定し、多数の団地にて実施させ地ていただきました。強風雨天時に共同階段灯等の漏電にて、TV視聴ができる団地入居者からの要望においても、市へ報告の上で、漏電遮断器を増設することで、共同階段灯等の漏電時においても、TV視聴ができるように対策させていただきました。その他の提案事業については引き続き自販機にて飲料を販売させていただいております。電気料金の高騰により単月では赤字となる月も発生しております。</p>			

市の評価	判定	記述評価			
		<p>市営住宅に指定管理者として、入居者からの日常の相談や要望に対しては迅速な対応により円滑に進められており、また、台風や寒波等に伴う予定外の対応についても、迅速な対応をしていただいたおかげで特に大きなトラブルもなく、適切な対応で管理を行っていただいたと評価します。</p> <p>月報の提出については遅れがちですが、情報の共有化を図るため毎月の連絡調整や協議事項等を密にすることは大切なことですので、毎月提出日までに提出をお願いします。</p> <p>全般としては、概ね適切な管理運営が図られていると判断します。今後も様々な問題の解決に向け、市担当課や支所の担当部署と連携し、適切な業務分担と相互協力による業務遂行を実施して頂きたい。</p> <p>自主事業については電気料金の高騰など問題点もありますが、新たな提案や改善策を講じられ順調に取り組んでいただくよう期待します。</p>			

【評価方法に関する説明】

○「着眼点」別の評価方法について

自己評価 市の評価	<p>◎ … 仕様書、協定書等の内容を超える取組みや成果が評価できる。</p> <p>○ … 仕様書、協定書等の内容に対し、適切だったもの。あるいは、長期目標に対し現時点での目標が達成されているもの。</p> <p>△ … 仕様書、協定書等の内容に対し、定期報告等において改善や不履行の指摘があったが、改善策が講じられ適切であると判断できるもの。</p> <p>× … 仕様書、協定書等の内容に対し、定期報告等において改善点や不履行の指摘があり、改善中であるもの。</p>
--------------	--

○「評価区分」別の評価判定及び記述評価について

自己評価 市の評価 (評価判定)	<p>A … 「着眼点」別の評価に△が一部で◎が多い場合はA評価</p> <p>B … 「着眼点」別の評価に△が一部で○が多い場合はB評価</p> <p>C … 「着眼点」別の評価に△が多い場合はC評価</p> <p>D … 「着眼点」別の評価に×が一つでもあればD評価</p>
------------------------	---

※ 記述評価については、具体的な評価の根拠等を記入する。

○その他

・ 第1回評価:4~6月 / 第2回評価:7~9月 / 第3回評価:10~12月 / 第4回評価:4~3月(通年)

第1~3回評価は、当該月末より10日以内、第4回評価は年度終了後より30日以内に市に提出すること。

なお、第4回評価については公表の対象となるため、4~3月分総括の評価を行うこと。