

天草市営住宅指定管理者管理業務の評価について

施設名	天草市営住宅	指定管理者名	L. S. C. グループ
評価期間	令和5年4月1日～令和6年3月31日	指定期間	平成元年4月1日～令和6年3月31日
市担当者	所属：建設部建設総務課市営住宅係	役職：課長補佐	氏名：池田武明
指定管理者担当者	所属：L. S. C. グループ	役職：市営住宅指定管理事務所長	氏名：高橋和宏

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	○	○	
	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	○	○	
	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	△	○	限られた予算の中で切な対応をされている
	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	○	○	
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	○	○	
	12	執務室の整理整頓がなされているか	○	○	
	13	業務に係る備品等が適切に管理されているか	○	○	
	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	△	○	新規の従事者がいないため不要
	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	○	○	
	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	○	○	
	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	○	○	
	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	△	△	9月より改善されている
	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	○	○	
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	○	○	
	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	○	○	
	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	○	○	
	27	関係法令に基づき、個人情報適切に管理されているか(従事者への誓約書等含む)	◎	○	従事者と誓約書を交わされている
	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・自動車保険等に参加しているか	○	○	

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	○	○	
	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	○	○	
	32	適正な方法で契約が行われているか	○	○	
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	△	○	飲料用の自動販売機を設置していただいていることで、防犯灯の役割となり、また、買い物弱者の手助けとなっている。
	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	事務所の体制としては、引き続きコロナ禍ではあるものの、リモート等を活用しつつ、事務所内に罹患者を出すことなく、事務所の運営を実施いたしました。令和5年度は次年度よりはじまります、退去に伴う畳の代金預かり、および、滞納された住宅使用料の徴収に関する業務にかんして、畳業者との畳代金の算定、徴収業務に関しては市担当者との打ち合わせを行い、次年度への準備を図らせていただきました。また、インフレに伴う機器の価格高騰面では牛深地区においては、バランス風呂釜の取替えに関する、バランス風呂釜本体の価格の相談を、ガス組合と実施し、ガス供給事業者の協力を得、価格の算定を行いました。入居者からの要望としては、団地敷地内の高木の伐採、空室の植栽雑草の剪定除草の要望が多数上がりましたが、修繕費の範囲内にて、除草伐採を行っており、次年度への持ち越し箇所も複数存在しております。また、一部の地区においては、支所職員の主導のもと除草剪定が実施されております。消防設備、浄化槽設備につきましては、老朽化に伴う、修繕が多数必要な箇所があり、報告相談をし順次修繕させていただきました。

市の評価	判定	記述評価
	B	入居者からの相談や要望に対しては親切丁寧に対応していただき、また、大雨や台風等の自然災害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ことで特にトラブルもなく、限られた予算の中で適切に管理運営していただいていると評価します。 所管課としましては修繕に係る予算の増額に努めてまいりたいと考えておりますので、今後も様々な問題の解決に向け、市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お願いします。 月報提出の遅れについては、下半期は改善されておりますので、引き続き毎月の提出日までの提出をお願いします。自主事業の飲料用自動販売機の設置については電気料金が高騰していますが、防犯灯の役割となり、また、買い物弱者の手助けとなっているため継続していただきますよう、併せてお願いします。

【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	◎ … 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。
	○ … 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。
	△ … 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。
	× … 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。

○「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)	A … 「着眼点」別の評価に△が一部で◎が多い場合はA評価
	B … 「着眼点」別の評価に△が一部で○が多い場合はB評価
	C … 「着眼点」別の評価に△が多い場合はC評価
	D … 「着眼点」別の評価に×が一つでもあればD評価

※ 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。