

令和7年度 天草市営住宅 指定管理者モニタリングチェック表

通年（4月～3月）

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7年4月1日～令和8年3月31日	指定期間	令和6年4月1日～令和11年3月31日
市担当者	所属:建設部建築住宅課市営住宅係	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	B	B	住宅に困窮する一定以下の所得者を対象とした福祉的な目的である。
	2	関係法令、条例、規則は遵守されているか	B	B	疑義が生じた場合は市に確認している。
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	B	B	
	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	B	B	すまいのしおりに基づいている。
	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	B	B	すまいのしおりに基づいている。
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	B	B	
	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	B	B	市に報告協議し対応している。
	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	B	B	保守点検業者と調整し対応している。
	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	B	B	
	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	A	A	簡易な修繕は指定管理者で対応している。
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	B	B	一級建築士を1名配置している。
	12	執務室の整理整頓がなされているか	B	B	
	13	業務に係る備品等が適切に管理されているか	B	B	
	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	B	B	
	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）	B	B	
	16	健全な運営により、経営の安定性が確保されているか	B	B	
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	B	B	入居者の要望に対し即時処理を心がけている。
	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	B	B	市に報告協議し対応している。
	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	B	B	市と連携して対応している
	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	B	B	近隣住民からの相談等へも対応している。
	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	C	C	報告書類の一部に遅れあり。
	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	B	B	記録をPCに保存し、日報月報をまとめメール及び書類を提出している。
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	B	B	各担当者が随時日報を記録し、日誌を作成している。
	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	B	B	現地において消防訓練を実施している。
	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	B	B	台風や警報発令時などは事務所で待機している。
	26	夜間・休日、災害時の緊急時の対策はとれているか	A	A	コールセンターと連携し、いつでも連絡がつくようにしている。
	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）	B	B	従事者から誓約書を徴取している。
	28	公金管理は適切に行われているか	B	B	毎月報告書を提出している。
	29	必要な施設賠償保険・自動車保険等に参加しているか	B	B	加入している。

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	B	B	事務職員所定労働時間を短縮し効率性を高めている。
	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	B	B	地区ごとの小規模修繕登録事業者へ依頼している。
	32	適正な方法で契約が行われているか	B	B	毎月報告書を提出している。
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	B	B	
	34	提案事業について実施できているか	B	B	飲料用自販機の設置を継続している。
	35	提案事業についてその効果は上がっているか	B	B	飲料用自販機は買い物弱者への手助けとなり、防犯灯の役目を担っている。

指定管理者の応募資格に抵触する事項はないか (指定管理者が記載)	無し
-------------------------------------	----

※ 応募資格に抵触する事項がある場合または申告に虚偽があると判明した場合は、地方自治法第244条の2第11項及び天草市公の施設の指定管理者の指定の手続き等に関する条例第8条に基づき、指定管理者としての指定の取消し、または期間を定めて管理運営業務の全部、または一部の停止を命じることがあります。

●評価区分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	・物価や人件費の高騰により修繕費が上昇する中で、想定外の修繕(社宅分)により更に修繕費が不足し管理運営に苦慮しましたが、疑義が生じたときには市に報告・協議させていただきながら、年間を通して仕様書に基づく適正な管理業務が行えたと判断しています。 ・退去修繕に伴う個人負担金の管理業務につきましては、適正に管理報告できたと判断しています。 ・自主事業の飲料用自動販売機は買い物弱者の手助けとなり、また防犯灯の役目を担っていることから入居者や周辺住民の安心安全に寄与しています。 ・月報の提出が遅れがちだったため、次年度は改善するよう努めます。

市の評価	判定	記述評価
	B	・住宅の管理につきましては入居者等からの苦情もなく、業務仕様書に基づき適正に行っていたと評価しております。 ・修繕に係る年度協定につきましては、修繕費が高騰し、また昨年同様に費用を増額しないことを前提としている中で想定外の修繕が発生し、修繕費に不足が生じたことから、その後の対応に苦慮されたことと存じますが、よく情報共有していただき、また、簡易な修繕は自ら対応していただくなど、適切に対応されていると評価しております。 ・業務報告書の提出につきましては遅れがちでした。翌月10日までに提出していただくこととなっておりますので、遵守していただきますようお願いいたします。 ・所管課としましては今後も修繕に係る予算の増額や営繕工事による対応に努めてまいりますので、適正な管理運営のため、今後も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いたします。 ・自主事業の自販機設置は電気料金が高騰していますが継続していただきますよう、併せてお願いいたします。
※ 特記事項 (成果・課題等)		量表替え費用について管理方法を見直す必要がある。

【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	A	・ ・ ・ 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。
	B	・ ・ ・ 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。
	C	・ ・ ・ 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。
	D	・ ・ ・ 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」別の評価がすべてB以上であり、かつAが過半数以上である場合
	B	・ ・ ・ 「着眼点」別の評価がすべてC以上であり、かつB以上が8割以上である場合
	C	・ ・ ・ 「着眼点」別の評価がすべてC以上であり、上記AまたはBに該当しない場合
	D	・ ・ ・ 「着眼点」別の評価にDが含まれている場合

※ 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。