

提案型民間活用制度事業モニタリングシート							
委託事業名	市営住宅の修繕及び点検業務			担当課かい名	建築課	評価期間	平成３１年４月１日～令和２年３月３１日
事業の目的	本市では現在１５団地５３４戸の市営住宅を管理しており、そのうち半数以上は昭和４０～５０年代に建設され老朽化が進んでいるため、修繕依頼が多くなっています。平成２７年度からは、入居者からの修繕依頼受付から修繕の実施までを一括して民間事業者へ委託することで、これまで職員が担っていた入居者からの修繕依頼受付から現地調査、業者への修繕見積り依頼や契約事務等の削減が図られ、迅速かつ効率的な修繕対応が行われるようになりました。						
	また、点検業務については、制度導入前は職員が受水槽や消防設備等の法定点検、施設や遊具の維持管理点検等を定期的に発注しており、これらの業務については、個々に業務を委託し、必要な修繕箇所が判明したときには、別途修繕依頼を行っていました。						
	本制度の活用により、修繕業務と併せて点検業務を一括して委託することで、不具合箇所や危険箇所の早期解消と効率的な施設の維持管理を図ります。						
事業の概要	市営住宅敷地内における修繕及び点検業務。						
	・市営住宅の修繕業務と点検業務を一括して民間事業者へ委託する。 ・修繕業務は、入居者からの修繕依頼受付から修繕の実施までを一括して委託するものです。 ・点検業務は受水槽の清掃、消防設備の法定点検業務及び建物等の維持管理点検を一括して委託し、業務の効率化を図ります。 「修繕業務」には、一般修繕、緊急修繕、明渡修繕のほか、敷地内の樹木の剪定・消毒、空家の除草も含みます。受託事業者は入居者もしくは市から電話もしくはファクシミリ等により修繕の依頼を受け、修繕を行うものとします。「点検業務」は、受水槽清掃及び水質検査業務、消防設備保守点検業務、市営住宅共同施設遊具点検業務、建物維持管理点検業務を行うものとします。						
予算・決算等の状況	単位：円		平成２９年度（前回の制度導入最終年）	平成３０年度（制度導入後）	令和元年度（制度導入後）	令和２年度（制度導入後）	
	当 初 予 算		25,000,000 円	21,169,000 円	21,365,000 円	21,561,000 円	
	補 正 予 算						
	合 計		25,000,000 円	21,169,000 円	21,365,000 円		
	執 行 額		24,833,282 円	21,169,000 円	21,365,000 円		
	執 行 率（％）		99.33%	100%	100%		
指標等の状況	市営住宅の修繕及び点検業務における 従事職員の工数		0.8	0.45	0.45		
	適切な修繕の実施状況	目標	—	100%	100%	100%	
		実績	100%（点検業務に伴う修繕は含まず）	100%	100%		
	建物維持管理点検結果への対応状況	目標	—	要修繕箇所（※）の実施率 100%	要修繕箇所（※）の実施率 100%	要修繕箇所（※）の実施率 100%	
		実績		100%	100%		

※要修繕箇所とは、建物維持管理点検（上期）においてC判定（不具合があるため、今年度に対応予定）結果となったもののの中から市と受託者との協議を経て、当該年度中に対応することとなったもの。

A．基礎的項目（公共サービスの担い手としてふさわしい取組み・個人情報保護・適正な手続き等の観点から評価する項目）

モニタリング項目	評価の視点	担当課 の評価	確認書類	担当課の評価内容等
①人員・業務体制	・事業実施に必要な人員確保、人員配置	A	業務計画書	業務計画通りの人員が確保されており、効率的で迅速な対応が実施されている。また、主となる現場管理者以外の従事職員や多能工の職員等の教育が進み、入居者対応や修繕が適切に行われている。
	・従事者への管理監督体制、責任体制	A	・修繕内容及び執行状況報告書 ・業務計画書	管理監督体制や責任体制は問題なく実施されている。
	・担当課への報告や協議、連絡体制	A	・修繕内容及び執行状況報告書 ・施設維持管理点検業務実施報告書	毎月の案件について、依頼のあった翌月にまとめて報告を受けている。緊急的な修繕や事前に市の承認が必要な案件については、その都度速やかに連絡をもらい協議しており、頻繁に報告を受けている。また、前回のモニタリングにおける委員意見を受け、年２回行っている建物維持管理点検の報告シートにて点検箇所の修繕度合いを４段階で評価し、修繕の緊急度や劣化度について協議の上、修繕を進めるようにした。さらに、その積み重ねについては、長期的な建物維持や保全につながるよう点検注意事項をデータベースに登録することとした。

②人材育成	・従事者の能力の維持、新規人材の育成	A	修繕内容及び執行状況報告書	建設工事業で40年以上の実績があり、市営住宅についても豊富な施工実績により知識やノウハウに熟知していると認められる。さらに、入居者からは高い評価を得ており、また、クレームが少ないことから、丁寧な対応や折衝にも優れていると認められる。現場管理者の負担を軽減し現場での対応を充実させるために社内教育に取り組んでいる。
③安全管理体制、個人情報保護	・事故の未然防止の取り組み	A	入居者への工事周知文	①工事前に入居者や近隣住民へ挨拶やポスティング等により工事についての周知を行っている。 ②工事箇所に安全対策を実施し、進入禁止の措置を取っている。 ③通行者等が付近を通行する際にも作業を停止するなどの事故防止の取組みを行っている。また、作業前にKY活動を実施したり、作業員は必ずヘルメットを着用するなど、作業員自身の安全管理にも努めている。
	・事故発生時の対応（マニュアル完備等含む）	A	工事安全対策・工事事故対応マニュアル	工事安全対策・工事事故対応マニュアルを作成し、対応方法を明示していることや、全国の事故事例等を参考に月1回社内勉強会を行っていることを確認している。
	・緊急連絡体制	A	業務計画書	受付時間外の修繕依頼について、緊急を要するものについては、市から受付時間外緊急連絡先に連絡し、対応を依頼する体制となっている。
	・情報漏洩、セキュリティ対策	A	－	書庫内の保管状況と管理書類の廃棄処理方法から、適正と考える。
④継続性	・財務状況、事業報告書等	A	損益計算書	事業を継続するにあたっての企業体力は適正と考える。

B. サービスの提供に関する項目（利用者の満足度・サービスの質の維持、向上等の観点から評価する項目）

モニタリング項目	評価の視点	担当課の評価	確認書類	担当課の評価内容等
①利用者等の満足度	・利用者等へのアンケート、ヒアリング調査	A	－	修繕を依頼した入居者からは、「対応が迅速である」、「説明がわかりやすく丁寧である」、「施工が丁寧である」、「正しい使用方法を教えてもらいよかった」、「今後、住宅に住もう上でのアドバイスをもらいよかった」等、とても高い評価を得ている。入居者以外に借上型市営住宅の所有者からも修繕を依頼され、信頼を得ている。また、入居者の他、近隣住民等からも受託者や施工についてクレームがない。これは、専門業者としての技術力の発揮だけでなく、本制度の趣旨を充分理解し、市民サービスの視点を踏まえた対応を実践している結果であると考ええる。
	・利用者等に対する接遇	A	－	対応が早く、かつ丁寧な説明があり、入居者等から好評である。また、修繕後の注意点や生活上のアドバイスをするなど、施工後のフォローも徹底している。
②サービスの質の維持、向上	・業務水準の確保	A	修繕内容及び執行状況報告書	業務計画の内容の通り行われた。
	・業務履行の正確性、課題解決の迅速性	A	修繕内容及び執行状況報告書	事案のコスト削減を図り、様々な手法で課題を解決している。また、工程管理表を用いることで、修繕従事者間の作業連携や意思疎通が向上し、修繕完了報告後の手直しが減少するなど改善が図られている。
	・利便性向上に向けた取り組み	A	－	市の受付時間外の緊急修繕の対応も行っており、利便性は向上している。
	・クレーム、要望等に対する対応	A	入居者への工事周知文	工事前に入居者や近隣住民へ挨拶やポスティング等により工事についての周知を十分に行っており、ご理解・ご納得をいただいている。また、入居者からの自己負担修繕の依頼が増加している。これは、長年にわたり受託者が入居者に対して丁寧な折衝や接遇を実践してきた結果、入居者からの信頼を得たためだと考えている。

C. その他に関する項目（事業実施主体の最適化、地域活性化等の観点から評価する項目）

モニタリング項目	評価の視点	担当課の評価	確認書類	担当課の評価内容等
①創意工夫	・民間ならではの創意工夫の取り組み	A	市営住宅ニュース	修繕依頼について、受付時間外の柔軟な対応が可能になっている。また、様々な手法で課題を解決し、事案のコスト削減を図っている。その他、本市が発行している市営住宅ニュースにおいて、季節に応じた居室の管理方法等のトピックスを現場管理者が紹介する形で掲載しており、入居者から好評を得ている。
	・コスト削減、費用対効果向上の取り組み	A	修繕内容及び執行状況報告書	見積書を複数提出し、工法を比較検討するなど修繕事案毎に工夫してコスト削減を図り、費用対効果の向上に努力し成果を上げている。
②地域経済の活性化・地域への波及効	・雇用の創出等の市内経済への波及効果	A	業務計画書	修繕従事業者の半数以上を市内事業者としたり、市内在住事務員を専属して雇用するなど雇用創出に貢献している。

果	・市内団体、事業者等との関係性	A	業務計画書	修繕従事業者の半数以上が市内事業者であり、また、当該事業の開始によって新たな協力関係が生まれるなど、市内事業者との良好な関係の構築によって地域経済の活性化の一翼を担っている。
---	-----------------	---	-------	---

※評価については、A（適切である・適切に実施している）・B（一部不備等が認められる・改善点がある）・C（適切に業務を実施していない）の3段階で実施する。

総 合 評 価	（担当課記載） 制度導入から5年目となり様々な面において成果を確認している。修繕の規模、金額や緊急性等が異なる多様な案件に対して、適切な優先順位のもと迅速かつ丁寧な修繕が行われた。また、これらの多様な案件に対して修繕の範囲や手法の精査により、引き続きコスト削減が図られている。さらに、平成30年度から追加した点検業務のうち、施設維持管理任意（随時）点検業務では、大雨や台風の前後に住宅を点検し、災害による被害の予防・迅速な修繕対応に努めた（確認書類「市営住宅随時点検報告書」）。今後についても、本制度の趣旨に鑑み、市民サービスのさらなる向上、修繕の費用削減及び質向上にむけ取り組んでいただきたい。
---------	--

評価を受けての 今後の取り組み等 （受託者記載欄）	【総合評価を受けての今後の取り組み等】 この制度に携わり令和元年度で5年目となりました。その間、常に「入居者の立場に立って案件を進めること」、「スピーディで丁寧な対応」、「創意工夫とコスト削減」を念頭に取り組んで参りました。その結果、想像以上の成果をあげることができたと思っております。 また、平成30年度から追加された点検業務によって、住宅の他、受水槽などの共同施設においても、迅速な修繕、しいては予防・保全につながっていると考えております。 今後も、この状況を継続しながら、よりよい施設運営に努めてまいります。 【事業実施する上での課題等】 明渡修繕案件が年々増加するなか、令和元年度は受水槽修繕や外壁落下防止修繕など共同施設の突発的な修繕が発生しており、今後施設の老朽化がさらに進むことによって、今よりも修繕費用が増大することが課題となります。 今までコスト削減に取り組んできましたが、明渡修繕における修繕内容の再検討をするとともに、建物維持管理点検に基づき、緊急性や劣化度合いについて建築課と協議の上実施し、明渡修繕と通常修繕の費用のバランスを図ってまいります。 【前回のモニタリングにおける委員意見に対する反映】 平成30年度から追加された点検業務のうち、年に2回実施している建物維持管理点検にて点検箇所の修繕度合いをA～D段階で評価して報告した後、修繕必要箇所においては緊急性や劣化度合いについて建築課と協議の上、計画的に修繕を行いました。 このことを積み重ねることによって、長期的な施設の修繕・予防・保全につなげてまいります。
---------------------------------	--

委員意見	・目視による点検により修繕箇所の修繕度合いを見極め、計画的な修繕を行っている点が、予防保全につながり評価できると思います。一方、1者に委託している期間が5年となり、競争性の担保、価格の妥当性については、今後の課題と思います。 ・計画通りの事業実行が出来ていると感じます。引き続きの努力を期待します。 ・適切に実施していると考えます。 ・地域経済の活性化につきましては、市内発注により域外への所得の流出を抑えることにより好循環の構造が生まれます。 ・当事業者取り組みは、修繕従事業者の半数以上を市内事業者とするほか、市内在住事務員を専属して雇用するなど「地域内経済循環」を意識した「範」となるものと考えます。 ・コロナ禍において、従前にも増した「市内発注」を意識した取り組みを引き続きお願いします。
------	--