

平成30年度 業務棚卸評価シート

No.	3	担当部課名称	建設部建築課
事務事業名	市営住宅の修繕（提案型民間活用制度事業）		
見直しのタイトル	修繕業務と点検業務の一体的な実施		
添付資料 有無	無		

1 現状における課題

市営住宅の管理は、大きく修繕業務と点検業務がある。平成27年度から29年度にかけて実施した提案型民間活用制度事業では、修繕業務について「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して実施し、これにより、修繕完了までの期間短縮及び修繕コストの削減を実現することができたが、以下の課題がある。

- （1）点検業務を別発注としていたため、点検結果に基づいた修繕等発注業務が別途必要である。
- （2）草木が繁茂する時期において剪定業務が混み合い、対応に遅れが出ている。
- （3）共用廊下等の電球交換については入居者に行っていたが、住宅によっては入居者の高齢化が進み、作業に負担がかかっている。

2 業務改善の趣旨及び具体的内容

【趣旨】

平成27年度から29年度の実施内容を踏まえ、平成30年度から32年度までの3年間で提案型民間活用制度事業として市営住宅の管理を実施するが、実施にあたっては以下の点を改善点として反映させることで更なる効率化を図る。

【具体的内容】

- （1）修繕業務と点検業務の一括委託
これまでは点検業務を別発注としていたが、一括委託する。
- （2）剪定業務の計画的な実施
草木が繁茂する時期を予測した年間計画書を作成する。
- （3）一部住宅における電球交換業務の委託
シルバーハウジング（松林住宅）について、共用廊下等の電球交換を委託業務に追加する。

3 改善により期待できる効果

（1）修繕業務と点検業務の一括委託による効果

- ・点検業務の発注に係る契約事務が不要（事務量削減）
- ・点検結果に基づいた修繕の別途発注が不要（事務量削減）
- ・点検時に対応可能なものは即時修繕が可能（業務効率化）

（2）剪定業務の計画的な実施による効果

- ・草木の繁茂時期（繁忙期）を避けることが可能（コスト削減）
- ・年間を通じて計画的な剪定が可能（業務効率化）

（3）電球交換業務の委託による効果

- ・市営住宅の特性に応じた対応が可能（入居者支援環境の向上）

4 実施スケジュール（概要）

4月 年間業務計画書（修繕・点検）作成
4月～3月 修繕業務については、随時協議を実施。
点検業務については、点検結果に基づき計画的な修繕を実施。

5 実施結果の振り返り

修繕と点検に関する年間業務計画が委託業者から提出され、点検業務や剪定作業の計画的な実施が行われたことにより、点検業務の発注に係る契約事務や点検結果に基づく修繕の別途発注が不要となり、事務量が昨年度工数0.8のところ、0.45となり、0.35削減された。また、フェンスの穴の補修や共用部建具補修など、点検時に対応可能な不具合に対しては即時修繕が施され、業務の迅速化及び効率化が行われた。剪定業務に関しては、年間を通じて計画的な剪定が行われ、繁忙時期を避けることで、対応に遅れが生じることがなかった。