

# 令和3年度 上田市指定管理者モニタリング評価調書

【施設概要】

No.044

施設名称	真田独居高齢者用集合住宅					
指定管理者名	社会福祉法人 恵仁福祉協会			料金制導入区分	使用料(直接収納)	
指定管理期間	令和2年4月1日 ~ 令和7年3月31日 (5年間)					
施設所管課	福祉部			高齢者介護課		
設置目的	地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第1項の規定により、市内に居住する独り暮らしの高齢者等が、自立と生活の質の確保を図り、安心して生活を営むことができる住宅を貸与するため。					
指定管理者が行う業務内容	指定管理者は、次に掲げる業務を行う。 (1) 住宅の施設、設備等の維持管理に関する業務 (2) 住宅に入居した者(以下「入居者」という。)の健康管理、安全管理及び生活指導に関する業務 (3) 前2号に掲げるもののほか、住宅の運営に関する業務のうち、市長のみの権限に属する業務を除く業務					
管理業務の状況	作業項目	作業内容		回数	実施日	実施状況
	清掃(日常清掃)	館内共用部分の清掃		週1回		館内共用部分の清掃を行った
	消防設備点検業務	職員による点検		1日1回		施設内巡回の際目視にて確認
		有資格者による法定点検		年2回		業者に委託し設備の稼働を確認
	健康管理	健康相談、生活相談		週1回		職員が施設に出向き入居者の健康状態を確認
	安全管理	館内、各部屋巡回		1日1回(毎夜間)		夜間に職員が施設内を巡回し、入居者の安全確認を実施。
	健康確認	館内、各部屋巡回		週1回		昼間に職員が施設内を巡回し、入居者の健康確認を実施。
	設備点検業務	館内共用部、電気・水道・ガス点検		1日1回		安全管理の巡回の際、消灯、閉栓、施錠等を確認。
外構設備点検等	建物周囲点検、環境整備		週1回		業務仕様書に則り、職員により実施。	
職員の配置状況	役職等(職務内容)				計画	実績
	統括責任者				1人	1人
	庶務担当				1人	1人
	経理担当				1人	1人
	安全管理担当				1人	1人
	健康管理・生活指導担当				1人	1人
施設の利用状況	利用区分等	設定目標値	R3年度実績	達成率	R2年度実績	前年度比
	居室6部屋	6人	6人	100.0%	6人	100.0%
	開館日数	365日	延べ利用者数(R3)	2,190人	一日あたり利用者数	6人
	(施設所管課による評価) 上記については、過年度からの入居者が入居を継続した結果である。					
自主事業の状況	事業・イベント名(内容)			開催日時	参加者数	
	(施設所管課による評価)					

【収入・支出の状況】

(金額単位:円)※ 消費税額含む

		項目	令和元年度 決算額	令和2年度 決算額	令和3年度 予算額	令和3年度 決算額	備考
指定管理者	指定管理業務	収入					
		指定管理料	2,000,000	2,000,000	2,000,000	1,888,900	
		計	2,000,000	2,000,000	2,000,000	1,888,900	
		支出					
		職員給与	1,117,000	908,000	1,006,000	1,237,000	
		光熱水費	447,000	436,000	490,000	469,000	電気、上下水道、LPガス
		保険料	15,000	5,000	15,000	5,000	施設賠償責任保険
	消耗品費	33,000	5,000	32,000	0		
	修繕費	182,000	286,000	151,000	39,900		
	通信運搬費	55,000	54,000	48,000	54,000	電話料金、有線電話料金	
	業務委託費	151,000	229,000	258,000	84,000	館内清掃、消防設備点検ほか	
	租税公課		77,000				
	計	2,000,000	2,000,000	2,000,000	1,888,900		
差引	0	0	0	0			
自主事業	収入						
	計	0	0	0	0		
	支出						
	計	0	0	0	0		
差引	0	0	0	0			
市	歳入	住宅使用料	638,500	763,600	876,000	868,000	
		計	638,500	763,600	876,000	868,000	
	歳出	工事費	918,864				居室空調機器設置工事
		指定管理料	2,000,000	2,000,000	2,000,000	1,888,900	
		修繕費		294,800			汚水ポンプ交換
		手数料		104,880			汚水汲取り作業
計	2,918,864	2,399,680	2,000,000	1,888,900			
差引	△ 2,280,364	△ 1,636,080	△ 1,124,000	△ 1,020,900			
総合計			△ 2,280,364	△ 1,636,080	△ 1,124,000	△ 1,020,900	

【施設所管課による評価】(全施設共通評価項目)

	評価項目	判断基準	評価
施設管理	施設の運営・清掃の状況	事業計画等に基づき、施設運営に必要な人員と有資格者が配置されているか。責任者や指揮命令系統は明確か。	○
		条例に基づく「開館(場)時間」や「休館(場)日」が遵守されているか。	○
		事業計画等に基づき、利用者が快適に利用できるよう、施設の清掃や整理整頓が行われているかどうか。	○
	光熱水費・環境への配慮の状況	施設の利用状況等に応じて、適切な使用量となっているか。 (※電気・ガス・水道・燃料の使用がない施設は評価対象外)	○
		省エネ、温室効果ガス削減やごみの減量化・分別を行っているか。	○
	設備・備品の保守・管理状況	消防設備は法令等に基づき点検が行われているか。避難経路に障害物はないか。 (※消防設備が不要な施設は評価対象外)	○
		事業計画等に基づき、施設や設備の点検、必要な修繕が適切に行われているか。	○
		備品に過不足がなく、適切に管理されているか。	○
	事務手続きの状況	第三者への業務委託は適正に行われているか。	○
条例や基本協定書に規定する事業計画書や事業報告書等の書類が遅滞なく提出されているか。また、内容は適切か。		○	
財務状況	収入の状況 (※無料施設は評価対象外)	収支予算に基づき、必要な収入が確保されているか。	○
		収入増に向けて、PR等の取組が行われているか。	○
		料金の徴収や減免等の手続きが適切に行われているか。	○
	支出の状況	収支予算に基づき、予算の範囲で適切な支出が行われているか。施設運営に不要な経費の支出がないか。	○
		経理帳簿や伝票等の保管、現金の取扱は適切に行われているか。	○
経理事務・帳票類の保管等	管理費用の執行状況は適正か。	○	
安全対策・危機管理	個人情報の保護・施設管理上の秘密の保持等	利用者名簿等の個人情報適切に管理されるとともに、職員研修の実施等、漏洩防止の対策が講じられているか。	○
		施設や金庫等の鍵・暗証番号等、施設管理上の秘密の管理者や管理方法が明確であり、適切に管理されているか。	○
	利用者の安全対策・緊急時の対応	緊急・災害時の対応マニュアルや連絡体制が整備されるとともに、避難訓練等、必要な取り組みが行なわれているか。	○
		危険箇所の把握や対応マニュアルの策定等、事故防止や安全確保のために必要な対策が講じられているか。	○
		管理業務仕様書と基本協定書で指定する施設賠償責任保険に加入しているか。 (※加入不要な施設は評価対象外)	○
利用者サービス	利用者サービス向上の取組	アンケート調査や意見箱等により、利用者からの意見や苦情等を把握し、施設運営に反映する仕組みが整っているか。	○
		対応する職員によって提供するサービスに差が生じないように、職員に対する研修等、適切な対応が行われているか。	○
	施設利用者への対応	利用者が気持ちよく利用できるよう、接客マナーや施設利用に係るサービスは適切であるか。 特定の利用者を優遇したり、利用を制限していないか。	○
従業員の労働条件	労働条件の明示、帳簿類の整備等	労働契約書(労働条件通知書)が適正に整備されているか。	○
		法定三帳簿(労働者名簿、出勤簿、賃金台帳)が適正に整備されているか。	○
		就業規則が適正に整備されているか。	○
		36協定が適正に締結されているか。	○
	労働条件の内容	労働時間の管理は適正か。	○
		賃金の管理は適正か。	○
		年次有給休暇の運用・管理は適正か。	○
	各種保険・安全衛生	社会保険・労働保険に加入しているか。	○
安全衛生の管理体制は適正か。		○	
個別事項			
(施設所管課の評価)※「△」や「×」の評価がある場合は、改善対応を記載			

【指定管理者による自己評価】(セルフモニタリング)

(1)令和3年度(令和3年4月1日～令和4年3月31日)の取り組みに対する評価

①利用者増加・利用者サービス向上への取り組み

指定管理を委託されております上田市真田独居高齢者用集合住宅は、独り暮らしの高齢者等が、自立と生活の質の確保を図り、安心して生活を営むことができる住宅を目的として設置されております。

施設の趣旨を理解し、高齢者が自立と生活の質の確保が図れるよう、ヘルパー・看護師による定期的な訪問を実施し、入居者が安心して生活を営むことができるよう環境づくりに取り組んでおります。

②経費節減に対する取り組み

無駄な光熱費等が発生しないよう、共用部分につきましては、入居者の皆様に御協力をいただき経費節減に努めております。照明の交換時にはLEDに移行しています。

③その他

新しく入居された方には、緊急通報装置の取り扱いを詳しく説明いたします。

入居者に野良猫へ餌を与えている方、居室の清掃が不十分な方がいらっしゃいますが、衛生面や健康面への影響が懸念されるため、行政への報告を都度行っております。引き続き注視してまいります。

(2)指定管理業務実施上の課題

- ・各居室の暖房機器等の設備の老朽化が進んでおり、予想外の修繕費が発生する可能性があります。
- ・各居室の給湯機の老朽化に伴い、計画的に機器の交換を行ってまいります。
- ・冬期の除雪につきましては、十分対応できるようにいたします。

(3)次年度以降の取り組み

今後も、施設の趣旨を理解し、入居の自立と生活の質の確保を図り、安心して生活を営むことができる環境づくりに取り組んでまいります。

建物敷地を囲んでいる垣根(トガ、ツゲ等)が成長して、自前による剪定作業では追い付かない状態です。数年中における、垣根の撤去及びフェンス等の設置が必要と考えます。指定管理業務の範囲を超えているため、市の歳出予算による実施について御検討をお願いいたします。

(4)その他

①利用者からの主な意見、苦情及び対応等

入居者からの意見、苦情等はありませんでした。

今後、入居者から意見、苦情等を受理した場合は、入居者の主張を傾聴したうえで、誠意をもって対応させていただきます。

②市からの改善指示に対する対応(※市から改善指示等があった場合のみ)