

事業計画書

9 再委託について

【委託内容】

専門業者活用により公営住宅管理運営業務を適切に遂行

当社は、全国の他公営住宅でも、様々な業務を再委託して適正に業務を実施してきました。本業務でも専門性の高い業務は、専門事業者を活用して、**本業務の費用対効果の最大化を図るため、実績やノウハウのある区内事業者を中心に委託します。**

<業務別再委託予定事業者一覧>

項目	当社 or 再委託	再委託先事業者（予定）
入居者の入退去業務	当社	
空室修繕業務	再委託	区内事業者に優先発注
一般修繕業務		
緊急修繕業務		
環境整備業務		
昇降機点検・保守業務		
昇降機設備等遠隔監視業務	メーカー系（現行事業者）	
消防設備等保守点検業務	再委託	現行事業者に優先発注
水道施設保守点検業務		
圧送式給水装置保守点検業務		
増圧直結方式給水装置保守点検業務		
湧水ポンプ保守点検業務	当社	
建築基準法に基づく定期点検業務	再委託	区内事業者に優先発注
定期清掃業務		
日常清掃業務		
外部排水設備等清掃業務		
中低木植栽管理業務		
高木植栽管理業務		
病虫害駆除業務		
雑排水管清掃業務		
防火防災管理に関する業務	当社	
日常巡回業務		
休日夜間対応業務		
共同施設等の整備その他居住環境の整備に関する業務		

【選定方法、発注手続】

適切な事業者を選定し、区内事業者へ優先的に発注

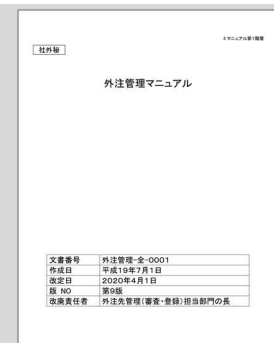
- ・専門性が高い修繕や保守点検等の業務は、再委託の方法で業務を実施します。その際、当社の責任のもと、**費用・業務内容の理解・経験・会社体制・対応力等を勘案して確実に業務を遂行できる事業者を選定**します。
- ・当社は本業務以外にも世田谷区内の電気・水道・消防等の**68社を協力事業者として登録**しており、区内事業者を中心に見積合わせ等を行い、費用対効果の高い事業者へ発注します。

「外注管理マニュアル」に基づき発注手続き等を実施

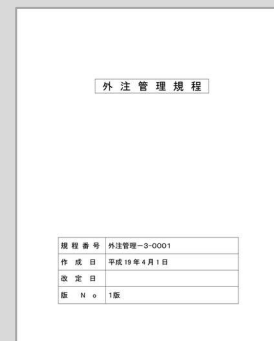
- ・再委託先が当社の要求水準を満たす業務を行うことができるかを判別するため、「**外注管理規程**」・「**外注管理マニュアル**」を定め、**審査の上で承認された事業者を登録して発注**します。
- ・登録後も適切に**業務履行の確認やスキルアップ研修を実施し、業務品質向上に努めます**。

<専門事業者の選定・発注等の流れ>

見積取得	・見積取得（原則、相見積を取得）
▼	
面談・審査	・契約内容や業務実績等について面談にて審査 ・財務諸表、必要許可証、登記簿謄本、会社案内にて書類審査
▼	
登録	・専門部署と協議、審査内容を確認して事業者登録 ・個人情報取り扱い方法や支払い口座等を決定
▼	
事業者選定	・登録会社から原則、相見積を取得し価格を検証 ・現行事業者、区内事業者等を優先して再委託
▼	
発注	・発注申込書、請書等の発行、契約締結時の条件で支払い ・業務履行状況確認し、必要に応じ改善措置
▼	
教育・研修	・コンプライアンス研修、作業員マナー研修、事故・クレーム事例対策研修等を通じ、協力事業者のスキルアップを実施



<外注管理マニュアル>



<外注管理規程>



<作業員マナー研修>

発注・管理の専門部門「業務管理部」との連携

- ・本業務をバックアップする部署として、**発注管理・契約管理を行う業務管理部を備えています**。窓口センターと業務管理部が双方で品質確認等を行い、連携することで、適切な時期・内容で事業者と契約締結しています。

<業務管理部にて実施する業務（一部）>

項目	業務内容
発注管理業務	対応する業務の各事業者への発注・単価・支払周期等の管理
業務仕様確認	見積内容と業務仕様書等の精査
受託契約管理	対応する業務の必要に応じた発注書・請書・契約書等の締結・管理
年間業務スケジュール確認	現場・公共施設運営室にて作成した年間の業務計画の内容を確認
会議体への参加	事業者の選定・決定における会議体に責任者・担当者が出席し内容を確認

社内システムを活用し業務履行状況の適切な管理監督を実施

- ・社内システムにて、各種設備点検のスケジュールを管理します。事前に点検予定等及び点検実施後に完了日時を入力することで、履行状況を管理監督することが出来ます。次年度の予定もシステムに反映され、業務不履行を防止します。
- ・再委託先に発注する業務は、年間作業計画を立案して業務履行状況を確認するほか、**作業毎の確認および定期的な確認**を行います。確認時に改善を要すると判断した場合、適切な是正・指導を行います。

<年間業務スケジュールによる履行管理>

【区内事業者の活用】

業務の優先発注を行い、区内事業者の発展に貢献

- ・当社は世田谷区内事業者を活用することは当然であると考えており、区内経済活性化に貢献します。
- ・本業務におけるメーカー系保守点検以外の修繕業務・保守点検業務・各種修繕業務等を区内事業者優先して発注し、**区内事業者の発展に貢献します。**

修繕・保守点検管理事業者



当 社

適正な金額を考慮し、区内事業者を優先的に活用します

当社提携先を拡大し区内事業者を積極的に活用

- ・当社は**世田谷区内**において、民間分譲・賃貸マンション・施設等の**管理実績が多数あります。**現在では、**区内に事業所を設ける区内事業者延べ68社への発注実績があります。**
- ・本業務だけでなく東京都内の当社業務を斡旋することで中小企業やシルバー人材センター等の区内事業者の**新規業務創出と区内経済の活性化に尽力します。**

建物	戸数・契約
共同住宅	12,607戸
分譲住宅	11,109戸
賃貸住宅	1,498戸
施設・ビル等	44契約

<世田谷区での当社管理実績>

当社の多くの業務で世田谷区内事業者を活用しています

- ・当社が管理する共同住宅の保守点検等業務において、右記の通り世田谷区内事業者を積極的に活用しています。
- ・世田谷区内事業者は**当社業務において欠かせないパートナーであり**、引き続き区内事業者と共に発展を目指します。

業務	事業者数
給排水衛生設備保守点検	23社
消防設備保守点検	9社
エレベーター設備保守点検	1社
植栽保守	7社
その他設備保守点検等	21社
清掃業務	7社
合計	68社

<世田谷区での区内事業者活用実績>

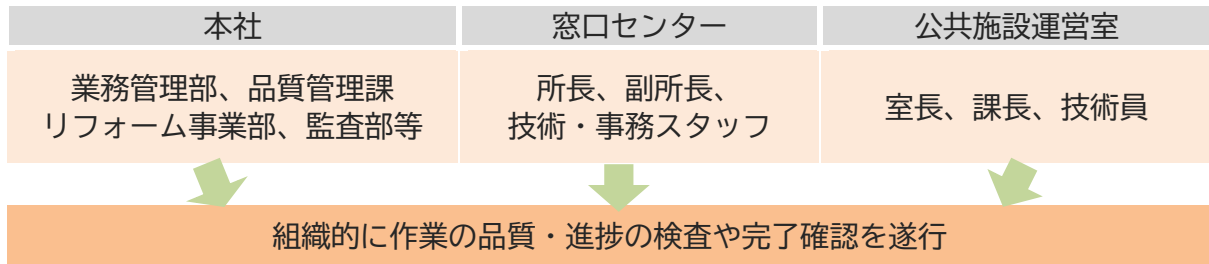
区内での物品調達による区内経済への貢献

- ・窓口センターだけでなく当社事務所等、世田谷区内の当社事務所で使用する文房具等の物品等についても、**区内事業者を優先して購入先を選定**します。

【検査確認体制】

複数部署で検査・確認を行い業務品質を向上

- 再委託先の業務品質・進捗検査や完了確認は**業務管理部が中心に行います**。また、業務管理部での確認以外にも、窓口センターの所長やスタッフ及び所管部署である公共施設運営室や本社関係部署が連携し、**検査・確認を組織的に実施します**。



チェックシート等により適切に検査を実施

- 当社が定める**40項目の評価項目**に従って再委託先の検査・確認を行います。評価を行う際には、「**作業評価チェック表**」を活用します。
- また、当社は業務ごとに重視するポイントを設定しており、その項目の評価配分を高くする「**評価ウェイト**」を定めています。業務毎に適切な検査を行うことで業務品質向上に努めます。



再委託先の業務品質向上のための情報提供を実施

- 他公営住宅では住宅の維持管理業務における安全管理、業務品質向上を目的とした取り組みの一環として、当社と再委託事業者へ**情報共有等を定期的**に実施しています。
- また、各種法令の改正や安全基準の変更等が行われた際も当社の**品質管理課より各社へ**通達を行い、**情報共有を行っています**。
- 本業務においても再委託先と積極的に情報共有を行い品質向上に努めます。

定期清掃時の安全対策心得(マンション編)

マンションの定期清掃作業は住者の生活圏内で行う作業であり、常に業務従事者の危険に晒されています。作業員自身の安全はもちろんですが、未安全対策は居住者に与える安全配慮も重んじ記載しておりますので、ご理解のうえ着実な履行をお願いします。

作業現場の安全管理

- 作業開始前には必ず「作業要領」の設置の要となる危険性を確認し、作業前に所定の箇所へ旗を立て設置する。作業終了後は撤去し回収し設置取り除く。
- 作業現場を確保し歩行者の通行を妨げないよう、エレベーター等周辺を確保し通行を確保し、エレベーター及び注意看板、旗、テープを設置する。

作業要領

- 作業開始前には必ず「作業要領」の設置の要となる危険性を確認し、作業前に所定の箇所へ旗を立て設置する。作業終了後は撤去し回収し設置取り除く。
- 作業現場を確保し歩行者の通行を妨げないよう、エレベーター等周辺を確保し通行を確保し、エレベーター及び注意看板、旗、テープを設置する。

エレベーターの安全管理

- エレベーターの扉に必ず「注意看板」を設置し、エレベーターの扉を閉鎖する。
- エレベーターの扉に必ず「注意看板」を設置し、エレベーターの扉を閉鎖する。

定期清掃作業時安全対策配置図(例)

雑排水洗浄清掃時の安全対策心得(マンション編)

雑排水の洗浄作業は、作業員自身の安全はもちろんですが、未安全対策は居住者に与える安全配慮も重んじ記載しておりますので、ご理解のうえ着実な履行をお願いします。

作業現場の安全管理

- 作業開始前には必ず「作業要領」の設置の要となる危険性を確認し、作業前に所定の箇所へ旗を立て設置する。作業終了後は撤去し回収し設置取り除く。
- 作業現場を確保し歩行者の通行を妨げないよう、エレベーター等周辺を確保し通行を確保し、エレベーター及び注意看板、旗、テープを設置する。

作業要領

- 作業開始前には必ず「作業要領」の設置の要となる危険性を確認し、作業前に所定の箇所へ旗を立て設置する。作業終了後は撤去し回収し設置取り除く。
- 作業現場を確保し歩行者の通行を妨げないよう、エレベーター等周辺を確保し通行を確保し、エレベーター及び注意看板、旗、テープを設置する。

エレベーターの安全管理

- エレベーターの扉に必ず「注意看板」を設置し、エレベーターの扉を閉鎖する。
- エレベーターの扉に必ず「注意看板」を設置し、エレベーターの扉を閉鎖する。

階下雑排水設備の安全対策心得(マンション編)

階下雑排水設備の点検作業は、作業員自身の安全はもちろんですが、未安全対策は居住者に与える安全配慮も重んじ記載しておりますので、ご理解のうえ着実な履行をお願いします。

作業現場の安全管理

- 作業開始前には必ず「作業要領」の設置の要となる危険性を確認し、作業前に所定の箇所へ旗を立て設置する。作業終了後は撤去し回収し設置取り除く。
- 作業現場を確保し歩行者の通行を妨げないよう、エレベーター等周辺を確保し通行を確保し、エレベーター及び注意看板、旗、テープを設置する。

作業要領

- 作業開始前には必ず「作業要領」の設置の要となる危険性を確認し、作業前に所定の箇所へ旗を立て設置する。作業終了後は撤去し回収し設置取り除く。
- 作業現場を確保し歩行者の通行を妨げないよう、エレベーター等周辺を確保し通行を確保し、エレベーター及び注意看板、旗、テープを設置する。

エレベーターの安全管理

- エレベーターの扉に必ず「注意看板」を設置し、エレベーターの扉を閉鎖する。
- エレベーターの扉に必ず「注意看板」を設置し、エレベーターの扉を閉鎖する。

<作業時の安全対策啓発資料例>

【経費の縮減への取り組み】

スケールメリットを活かした発注による経費縮減

- ・エレベーター点検やその他保守業務等においても、**60万戸超の共同住宅、1,000件超のビルの管理の中で大量再委託を行う等、総合管理会社である当社ならではのスケールメリットを活かした発注が可能**です。
- ・メーカー系事業者への大量発注によるボリュームディスカウントだけでなく、当社業務においても**発注・契約処理を一元化**することにより、**当社内事務処理経費の縮減**を行っています。
- ・本社等のバックアップ部門間接経費削減のため、テレワーク・遠隔会議等の導入により業務効率の向上、移動時間削減、交通費等コスト縮減積極的に取り組んでいます。

当社スケールメリットを活かした発注実績

当社の東京都内所管部署の共同住宅において、保守点検業務等を大量に発注しており、**多数の事業者の活用及びスケールメリットを活かした発注を行っています。**

<東京都内での発注実績一例>

(年額・税込)

保守点検等内容	発注事業社数	発注金額
給水設備保守点検	84社	83,741千円
消防設備保守点検	51社	292,250千円
エレベーター設備保守点検	27社	810,660千円
雑排水管洗浄	44社	96,525千円
合計	206社	1,283,176千円

※複数業務を行っている事業者もあり、発注社数は延べ事業者数となります。

複数見積を取得し適切な価格で保守点検を実施

- ・当社は、業務仕様書記載の保守管理業務につき、エレベーターや給水ポンプ等のメーカー系の点検業務以外において、**複数社見積を取得・比較**します。
- ・また、複数社の見積を取得した際に、**当社独自の単価表を使用し標準単価と比較**することで**適切な金額で業務を発注**します。
- ・実施事業者決定に当たっては、業務品質維持のため当社「**外注管理規程**」や「**外注管理マニュアル**」等に基づき、個人情報保護の体制や財務状況等が適切な事業者を選定し、確実に業務を提供します。

消防点検 発注単価検索シート(エリア別)

① 検索条件から調べたい単価の検索を絞り込んでください。(複数選択可)

② 数字欄をダブルクリックすると、選択した条件の該当物件一覧が別シートに表示されます。

エリア別	件数	平均値	最大値	最小値
横浜・川崎	131			
1.6層以下	131			
2.0層以下	21			
3.0層以下	21			
4.0層以下	68			
5.0層以下	68			
6.0層以下	5			
7.0層以下	5			
8.0層以下	1			
9.0層以下	1			
10.0層以下	17			
11.0層以下	17			
12.0層以下	32			
13.0層以下	12			
14.0層以下	12			
15.0層以下	3			
16.0層以下	3			
17.0層以下	7			
18.0層以下	7			
19.0層以下	1			
20.0層以下	1			
21.0層以下	18			
22.0層以下	18			
23.0層以下	4			
24.0層以下	4			
合計	318			

【エリア内訳】
 都心:新宿区、千代田区、中央区、渋谷区、港区
 城北:板橋区、北区、豊島区、文京区
 城南:世田谷区、目黒区、品川区、大田区
 城東:足立区、荒川区、江戸川区、葛飾区、江東区、墨田区、台東区
 城西:杉山区、中野区、練馬区
 神奈川横浜・湘南・横浜:横浜市、川崎市、相模原市以外

※専有部内の感知器点検があるもののみ集計
 ※連絡排水管・7階以上の建物は設置必須
 ※スプリンクラー・11階以上の階は設置必須
 ※同規模のマンションであっても、設置されていない

<当社独自の単価表例>

【その他特記事項】

万が一に備え最高100億円まで補償可能な保険に加入

- ・当社が元請先として責任を持って対応する体制を整備しています。
- ・本業務において万が一の管理業務上の過失や不具合等により、入居者等に損害が発生した場合に備えて、最高100億円まで補償可能な企業総合賠償責任保険に加入しており、過失等による不測の事態に備えます。

当社加入の企業総合賠償責任保険内容

企業総合賠償責任保険（保険会社：損害保険ジャパン株式会社）	
種目	<ul style="list-style-type: none">・身体障害、財物損壊に起因する賠償責任・人格権侵害、宣伝障害に起因する賠償責任
てん補限度額	100億円（身体・財物共通）
担保内容	<ul style="list-style-type: none">・施設所有管理者賠償責任（100億円／1事故）・請負業者賠償責任（100億円／1事故）・生産物賠償責任（100億円／1事故／1年間）・受託物賠償責任（50億円／1事故／1年間） ※対象物により金額変動・受託自動車賠償責任（2億円／1事故／1年間） ※使用不能損害の場合は金額変動・借家人賠償責任（100億円／1事故）・人格権侵害・宣伝障害賠償責任 （100万円／1名、1千万円／1事故／1年間）・使用者賠償責任（2億円／1事故）・雇用慣行賠償責任（2億円／1事故）
免責金額	10万円／1事故
免責事項	<ul style="list-style-type: none">・保険契約者、被保険者もしくは使用人の故意・ペナルティなど懲罰的賠償金・環境汚染による損害賠償請求・ソフト（無形財物）のみに与えた損害・損害との直接的な因果関係が認められない損害賠償請求・損害を与えた財物に対する時価以上の補償 等