

平成 26 年度 指定管理者モニタリングレポート

施設名称	浜田市雇用促進住宅「国府団地・金城団地」
指定管理者	名称 ： 浜田土建株式会社
	代表者 ： 代表取締役 河野 博
	住所 ： 浜田市相生町 1443 番地 1
モニタリングの実施方針・方法等	<p>本施設の管理運営業務の確認にあたっては、毎月提出される業務報告書、年度終了後に提出される年間の事業報告書、実地調査、指定管理者へのヒアリング等により把握しました。</p> <p>その後、指定管理者モニタリングチェックシートにより各項目ごとの具体的な業務の履行状況等について確認した上で「モニタリングの総合コメント」及び「今後の業務改善に向けた考え方」等を記入しました。</p>
担当部署 (問合せ先)	部署名 ： 都市建設部 建築住宅課 住宅管理係
	電話番号 ： 0855-25-9630
	E-mail ： kenchiku@city.hamada.shimane.jp

■ モニタリングの総合コメント

浜田市雇用促進住宅「国府団地・金城団地」は、市内に居住し、又は居住しようとする労働者で、現に住宅に困窮しているものに対して生活の基盤となる住宅を供給することにより、生活及び就業の安定を図るため、設置された住宅です。

指定管理者の更新により、引き続き浜田土建（株）へ国府団地 80 戸、金城団地 80 戸を管理委託しました。（指定管理期間：平成 23 年度～27 年度の 5 年間）

現指定管理者は、市営住宅（一般住宅等）の管理実績を持ち、市営住宅運営の事情にも詳しく、多様化する入居者のニーズなどにもきめ細かく対応しています。賃貸住宅管理業も営む建設業者であるため、修繕工事等においては、自社の技術・経験を活かし迅速かつ適切に実施されています。また、定期的に巡回点検を実施され、構内のゴミ拾い等を行ったり、きめ細やかな維持管理に努めており、住宅入居者と指定管理者の間で円滑な運営が行われています。

引き続き、法令、例規を遵守し、協定書等に定める業務を適正に実施し、公平公正な住宅管理業務を行い、かつ民間のノウハウを活かした自主的で効率的な運営を期待します。

■ 今後の業務改善に向けた考え方

建物の経年劣化（金城団地 1 号棟・2 号棟：昭和 55 年建築、国府団地 1 号棟・2 号棟：平成 2 年建築）により、維持修繕に関する費用が増えてくることが予想されますが、両団地とも入居率が上昇傾向にあり、今後も住宅供給の需要が見込まれることから、適切な維持管理をしながらコスト削減を図り、幅広い所得層の市民のために、安心して住める住宅として、管理運営を行っていくことが求められます。

引き続き、団地自治会との連絡調整を行い、また、入居者のニーズの把握に努め、利用者の視点に立った効果的な管理運営を継続するよう期待します。

I 基本的な考え方

① 目的、公平性、効果等への所見

当施設は、市内に居住し、又は居住しようとする労働者で、現に住宅に困窮しているものに対して生活の基盤となる住宅を供給することにより、生活及び就業の安定を図るため設置された住宅であることを認識し、管理運営にあたっては、条例及び同施行規則その他関係法令を遵守しており、生活及び就業の安定に一定の成果があったと考えます。

また、利用料金制による指定管理のため、収入は全て指定管理者の収入となり、指定管理者の自主的な経営努力が期待でき、このため地域経済の活性化への貢献につながったといえます。

II 業務内容

① 事業への具体的取組み方について

入居者の募集・相談、入居審査等入居手続、家賃収納業務、維持管理業務等、各種法令をはじめ、業務基準等に沿って適切に実施されています。

② 施設の運営体制や組織について

浜田土建（株）は、社長を含め5人の職員で、指定管理者として受託した全ての住宅について管理業務にあたっています。職員は、建築士、各種工事施工管理技師、宅地建物取引主任者等の資格を保持した専門職のため、その知識と経験を活かした管理業務を行うことができます。また、宅建協会において開催される講習会を受講する等、職員の資質向上に努めています。

③ 適切な事務や経理について

当施設の入居関係事務は、浜田市雇用促進住宅条例及び同施行規則に沿って、適正に処理されており、維持管理や保守委託業務等は、例規や業務基準に沿って適正に行われています。業務報告書は、毎月定期的に提出され、年間の事業報告書や翌年度の事業計画書も適切に提出されており、経理関係事務についても、市へ提出された業務報告書の内容を確認した結果、適正に処理されています。

④ 安全管理、情報管理、緊急時等の対応について

災害時職員連絡、動員体制のマニュアルが整備されています。

個人情報に関する書類や帳簿、住宅のマスターキー等は保管庫で厳重に保管し、施錠や開錠は担当者のみが行うなどして、厳重な情報管理体制がとられています。時間外の対応については、職員個人の電話へ自動転送されるよう改善され、年末年始・夜間・休日の緊急対応も整備されています。また、ライフラインに関する緊急修繕が生じた場合も自社で修繕工事が実施できるため、迅速な対応、経費削減が期待できます。

⑤ その他業務内容について

インターネット等を活用して人件費等のコスト削減に取り組んでおり、1人で何役もこなせるような職員の育成に取り組んでいます。また、地域コミュニティ確立へ向けて、団地敷地内の清掃活動や花壇等の整備、団地内で行われる行事等への手助けを積極的に行っています。維持管理面においては、空き部屋から畳をフローリングに替えたり、襖を撤去して板戸にしたりする等、住宅の設備環境を順次整備して充実させ、若年層から高齢者までが安心して使える設備に替えていき、入居者のニーズに対応するよう努めています。また、このことにより入居者の退去修繕の負担が軽減されることから、入居率の向上につながり、入居者へのサービス向上に役立っています。

施設概要及び実績報告書

1 施設概要

施設名	浜田市雇用促進住宅「国府団地・金城団地」		
所在地	①国府団地：浜田市国分町 1749 番地 33 ②金城団地：浜田市金城町七条イ 940 番地 18		
開設年月	①国府団地 1号棟、2号棟＝平成2年度 ②金城団地 1号棟、2年度＝昭和55年度		
設置条例	浜田市雇用促進住宅条例		
設置目的	市内に居住し、又は居住しようとする労働者で、現に住宅に困窮しているものに対して生活の基盤となる住宅を供給することにより、生活及び就業の安定を図るため。		
施設の概要	敷地面積	①国府団地 6,646.66 m ² ②金城団地 7,058.31 m ²	
	延床面積	①国府団地 5,253.10 m ² ②金城団地 4,963.22 m ²	
	施設内容	① 国府団地1号棟 鉄筋コンクリート造5階建 平成2年度建設 40戸 ② 国府団地2号棟 鉄筋コンクリート造5階建 平成2年度建設 40戸 ③ 金城団地1号棟 鉄筋コンクリート造5階建 昭和55年度建設 40戸 ④ 金城団地2号棟 鉄筋コンクリート造5階建 昭和55年度建設 40戸 ●施設内容 国府団地：自転車置場・駐車場(146台)・集会所・浄化槽(合併処理) 金城団地：自転車置場・駐車場(56台)・集会所	
	事業内容	住宅の管理運営	

2 運営実績

項目	H25 実績	H26 計画	H26 実績
開館日数	—	—	—
開館時間	—	—	—

3 利用実績

項目	H25 実績	H26 計画	H26 実績
入居者数(年度末時点)	国府 80戸 金城 75戸	国府 80戸 金城 80戸	国府 80戸 金城 76戸
利用料金収入	71,721,098円	63,380,000円	74,796,019円

4 収支実績（円）

項目	H25 実績	H26 計画	H26 実績
収入			
1. 共益費会計			
共益費	3,281,772	3,990,000	3,329,760
共益費（未収金）	0	0	0
補填金（家賃・駐車場 会計より）	0	0	0
2. 家賃・駐車場料金会計			
家賃	63,351,558	55,300,000	65,985,094
家賃（未収金）	0	0	0
駐車場料金（税込）	5,087,168	4,090,000	5,467,065
駐車場料金（税込・未 収金）	0	0	0
その他	600	0	14,100
収入計	71,721,098	63,380,000	74,796,019
支出			
1. 共益費会計			
維持管理費	280,508	240,000	402,862
共益費	2,913,006	6,130,000	3,020,992
2. 家賃・駐車場料金会計			
人件費	4,800,000	4,950,000	4,950,000
修繕費（上限額）	10,000,329	10,000,000	10,000,000
修繕費超過分	-329	0	0
駐車場整備費	0	0	0
一般管理費	3,000,000	3,160,000	3,160,000
駐車場地代	1,560,000	400,000	1,567,776
駐車場消費税	242,246	0	404,968
共益費会計拠出金	0	0	0
その他経費	0	0	0
3. 市への負担金	39,000,000	38,500,000	38,500,000
支出計	61,795,760	63,380,000	62,006,598
収支差引	9,925,338	0	12,789,421
浜田市への返還金	4,962,669	0	6,394,711

【決算剰余金】

*総収入から総費用を差し引いて利益が生じた場合は、負担金を控除した残りの額の50%の額を市へ納付する