

平成 28 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（小福井団地及び内田団地）	
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	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。	
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.lg.jp

■ モニタリングの総合コメント

浜田市雇用促進住宅(小福井団地・内田団地)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。

平成 28 年度は指定期間（平成 28 年度～平成 32 年度の 5 年間）の初年度であり、前指定管理者の島根県住宅供給公社より業務を引継ぎ、小福井団地 80 戸、内田団地 80 戸の管理を開始しました。

指定管理者は、市営住宅（一般住宅等）や雇用促進住宅（国府団地・金城団地）の管理経験を持ち、住宅管理及び運営の事情にも詳しいですが、一方では、条例や業務基準の未確認による業務運営が散見されました。

このため、市及び指定管理者双方で協議を行い、社内の業務体系・連絡体制を再度精査し、民間企業としての立場でなく、公の窓口業務として管理運営を行うよう指導を行いました。その結果、業務はスムーズに行われており、その継続を見守るとともに総合的に判断し「良好」と評価します。

■ 今後の業務改善に向けた考え方

市と指定管理者が協力し、より質の高い管理・住民サービスができるよう、定例会議・打合せを行い、従前の業務方法の見直しを行っていきます。

入居率が低下傾向であり、前指定管理者が管理を行っていた平成 25 年度時と比較すると、小福井 100%、内田 98%に対し、平成 28 年度は小福井 91%、内田 86%となっています。本住宅管理は、利用料金制を採っており、市への負担金のほか、生じた利益の半分が市の収入となるため、入居率を上げる取組・努力に期待します。

■個別評価

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等で住宅に困窮している者の生活及び就業の安定を図るため設置された住宅です。 浜田市雇用促進住宅条例に基づき、公平・公正な管理に努められ、住宅困窮者の生活及び就業の安定が図られています。
II 業務内容
① 事業への具体的取り組み方について
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則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
指定管理者は社長を含め7人の職員で管理業務を行っています。 住宅管理業務について、大きく窓口・立会対応業務、修繕対応業務の2つに分かれますが、職員には、宅地建物取引士等の専門資格を有す職員や、各種施工管理技士の資格を持つ専門職員がおり、業務を直営で管理・指示することができますほか、住宅ごとに社内担当者を置き、きめ細かい対応をされています。
③ 適切な事務や経理について
毎月提出される業務報告書について、業務状況写真や公共料金等領収書の添付を求め、業務確認について指導を行った結果、その内容に改善が見られました。 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、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、動員体制が整備され、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、年末年始・夜間・休日の緊急対応をされています。また、ライフラインに関する緊急修繕が生じた場合にも自社で修繕工事を実施できるため、迅速な対応、経費削減につながっています。
⑤ その他業務内容について
住宅ごとに置いている社内担当者が、住宅入居者をよく把握しており、住宅の避難訓練時や、要望の聞き取りや修繕時等の調整などをスムーズに行い、サービス向上に役立っています。 住宅内部の修繕・美化、共用部照明のLED化によるコスト縮減等に努めています。建物自体の老朽化が進んでいるため、建物の巡回や小修繕により、危険の未然防止が図られています。

※「施設概要及び実績報告書」は別紙のとおり

〔別紙〕

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（小福井団地及び内田団地）	
所在地	小福井団地：浜田市熱田町 456 番地 3 内田団地：浜田市内田町 1041 番地 4	
開設年月	小福井団地：1号棟（昭和 46 年度）、2号棟（昭和 48 年度） 内田団地：1、2号棟（昭和 52 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	小福井団地 4,023.98 m ² 内田団地 4,811.50 m ²
	延床面積	小福井団地 3,300.16 m ² 内田団地 3,993.44 m ²
	施設内容	①小福井団地1号棟 鉄筋コンクリート造5階建 昭和46年建設40戸 ②小福井団地2号棟 鉄筋コンクリート造5階建 昭和48年建設40戸 ③内田団地1号棟 鉄筋コンクリート造5階建 昭和52年建設40戸 ④内田団地2号棟 鉄筋コンクリート造5階建 昭和52年建設40戸 小福井団地：自転車置場・駐車場・集会所 内田団地：駐車場・物置
	事業内容	住宅の管理運営

2 運営実績

項目	H27 実績	H28 計画	H28 実績
開館日数	—	—	—
開館時間	—	—	—

3 利用実績

項目	H27 実績	H28 計画	H28 実績
入居者数 (年度末時点)	小福井 73 戸 内田 74 戸	小福井 80 戸 内田 80 戸	小福井 73 戸 内田 69 戸
利用料金収入	47,700,680 円	51,640,000 円	47,650,767 円

4 収支実績

(単位：円)

収入

項目	H27 実績	H28 計画	H28 実績
1. 共益費会計			
共益費	1,758,123	1,890,000	1,733,377
共益費（未収金）	0		7,500
補填金 （家賃・駐車場会計より）	136,630		0
2. 家賃・駐車場料金会計			
家賃	40,592,367	44,000,000	40,549,713
家賃（未収金）	0		124,600
駐車場料金（税込）	5,213,560	5,750,000	5,219,377
駐車場料金 （税込・未収金）	0		16,200
その他	0		0
収入計（A）	47,700,680	51,640,000	47,650,767

支出

項目	H27 実績	H28 計画	H28 実績
1. 共益費会計			
維持管理費	92,772	250,000	394,848
共益費	1,801,981	1,900,000	1,532,146
2. 家賃・駐車場料金会計			
人件費	4,000,000	7,000,000	7,000,000
修繕費（上限額）	13,000,000	13,000,000	13,000,000
修繕費超過分	0		
駐車場整備費	0		
一般管理費	0	2,500,000	2,500,000
駐車場地代	0		0
駐車場消費税	386,189		387,821
共益費会計拠出金	136,630		0
その他経費	500,000		
3. 市への負担金	26,000,000	26,000,000	26,000,000
支出計（B）	45,917,572	50,650,000	50,814,815
収支差引（A-B）	1,783,108	990,000	▲3,164,048
浜田市への返還金※	891,554	495,000	0

※総収入から総支出を差し引き、生じた額の50%を市へ納付する