

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（国府団地及び金城団地）	
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	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(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。

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、前指定期間も浜田土建株式会社が受託しており、引き続き国府団地 80 戸、金城団地 80 戸の管理をしました。

指定管理者は、当該住宅及び市営住宅（一般住宅等）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・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・指定管理者と協力し、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、平成 25 年度時、国府 100%、金城 94%に対し、平成 28 年度時は、国府 90%、金城 76%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
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>近年、雇用促進住宅入居中に資金をため、マイホームを建設して退去されるケースが数件あり、生活・就業の安定という本来の目的以外にも、地域の定住化や経済の活性化にも一定の効果があると考えます。</p>
II 業務内容
① 事業への具体的取り組み方について
<p>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。</p>
② 施設の運営体制や組織について
<p>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るほか、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。</p>
③ 適切な事務や経理について
<p>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。</p> <p>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。</p>
④ 安全管理、情報管理、緊急時等の対応について
<p>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。</p>
⑤ その他業務内容について
<p>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。</p> <p>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。</p>

※「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（国府団地及び金城団地）	
所在地	国府団地：浜田市国分町 1749 番地 33 金城団地：浜田市金城町七条イ 940 番地 18	
開設年月	国府団地：1、2号棟（平成2年度） 金城団地：1、2号棟（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	国府団地 6,646.66 m ² 金城団地 7,058.31 m ²
	延床面積	国府団地 5,253.10 m 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年建設40戸 国府団地：自転車置場・駐車場・集会所 金城団地：自転車置場・駐車場・集会所
	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)	国府 71 戸 金城 63 戸	国府 80 戸 金城 80 戸	国府 66 戸 金城 60 戸
利用料金収入	70,082,312 円	71,900,000 円	64,196,214 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	3,099,374	1,500,000	1,277,563
共益費（未収金）	0		1,600
補填金 （家賃・駐車場会計より）	0		0
2. 家賃・駐車場料金会計			
家賃	61,992,365	65,000,000	58,199,976
家賃（未収金）	0		55,900
駐車場料金（税込）	4,984,273	5,400,000	4,646,895
駐車場料金（税込・未収金）	0		6,480
その他	6,300		7,800
収入計（A）	70,082,312	71,900,000	64,196,214

支出

項目	H27 実績	H28 計画	H28 実績
1. 共益費会計			
維持管理費	325,274	450,000	1,004,864
共益費	2,921,677	1,100,000	1,025,997
2. 家賃・駐車場料金会計			
人件費	4,950,000	9,000,000	9,000,000
修繕費（上限額）	10,000,000	10,000,000	10,000,000
修繕費超過分	0		
駐車場整備費	0		
一般管理費	3,160,000	5,500,000	5,500,000
駐車場地代	1,567,776	1,560,000	1,567,776
駐車場消費税	369,205		344,693
共益費会計拠出金	0		
その他経費	0		
3. 市への負担金	38,500,000	41,000,000	41,000,000
支出計（B）	61,793,932	68,610,000	69,443,330
収支差引（A-B）	8,288,380	3,290,000	▲5,247,116
浜田市への返還金※	4,144,190	1,645,000	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