

## 平成 28 年度 指定管理者モニタリングレポート

施設名称	浜田市一般市営住宅、浜田市特定公共賃貸住宅	
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

浜田市一般市営住宅は、浜田市が建設し住民に賃貸するため設置された住宅です。また、特定公共賃貸住宅は中堅所得者等のために居住環境が良好な賃貸住宅を供給することを目的として建設された住宅です。

平成 28 年度は指定期間（平成 24 年度～平成 28 年度の 5 年間）の最終年度で、一般住宅は金城町の 2 棟 2 戸、旭町の 3 棟 5 戸の合計 5 棟 7 戸、特定公共賃貸住宅は金城町の 1 棟 4 戸、旭町の 9 棟 48 戸の合計 10 棟 52 戸の管理をしました。

指定管理者は賃貸住宅管理業も営む建設業者であり、修繕工事等においては、自社の技術・経験を生かし迅速かつ適切に実施されています。特に、自社のホームページを活用して毎月の定期公募と随時公募を行い、退去後の修繕から入居決定を速やかに実施する等により、入居率の向上に努力されています。

また、現地住宅の見学を希望する入居者へ同行して住宅の説明を実施し、入居時には、退去修繕のトラブルを見据え、相互確認のためチェックシートの活用や写真撮影を行うなど、民間事業者の経営ノウハウやコスト意識が活かされています。

当課においては、従来の指定管理者任せのやり方ではなく、入居者からの要望・苦情があれば現地確認のうえで対応を指示するほか、月次報告など各報告内容について疑義があればヒアリングのうえで対応を指示するなど、報告・協議を密に行い、市及び指定管理者双方で社内担当者を通じて業務を行うことで、スムーズに管理運営を行うことができたと考えています。よって、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・月報の活用を行い、従前の業務方法の見直しを行っていきます。

## ■個別評価

<b>I 基本的な考え方</b>
<b>① 目的、公平性、効果等への所見</b>
各住宅の入居基準や管理規定に基づき、入居審査を厳正に行い住宅困窮者に公平・公正に提供しています。
<b>II 業務内容</b>
<b>① 事業への具体的取り組み方について</b>
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。
<b>② 施設の運営体制や組織について</b>
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。
<b>③ 適切な事務や経理について</b>
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。
<b>④ 安全管理、情報管理、緊急時等の対応について</b>
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。
<b>⑤ その他業務内容について</b>
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	浜田市一般市営住宅、浜田市特定公共賃貸住宅	
所在地	金城町、旭町	
開設年月	一般住宅：昭和39年度～平成3年度 特定公共賃貸住宅：平成8年度～平成19年度	
設置条例	浜田市一般市営住宅条例、浜田市特定公共賃貸住宅条例	
設置目的	<p>①一般住宅 市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、公営住宅法の適用は受けないが、市が建設した賃貸住宅</p> <p>②特定公共賃貸住宅 優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって市民生活の安定と福祉の増進に寄与するため、中堅所得者層に向けて建設された住宅</p>	
施設の概要	敷地面積	
	延床面積	
	施設内容	<p>①一般住宅 7戸</p> <p>金城 七条一般住宅 2棟2戸 旭 重富一般住宅 1棟2戸 今市一般住宅 1棟2戸 市木一般住宅 1棟1戸</p> <p>(このうち、七条一般住宅2号は、平成28年度中に用途廃止)</p> <p>②特定公共賃貸住宅 52戸</p> <p>金城 湯屋団地住宅3号 1棟 4戸 旭 ニュー旭ヶ丘 1棟 4戸 ニュー市木 2棟 2戸 あさひインターハイツ 4棟40戸 やつおもて 2棟 2戸</p>
	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
延べ利用者数	56 戸	59 戸	50 戸
利用料金収入	—	—	—

#### 4 収支実績

(単位：円)

##### 収入

項目	H27 実績	H28 計画	H28 実績
利用料収入			
指定管理料	3,188,550	3,207,070	3,207,070
収入計 (A)	3,188,550	3,207,070	3,207,070

##### 支出

項目	H27 実績	H28 計画	H28 実績
一般管理費	1,515,210	1,466,340	1,466,340
修繕費	1,090,136	1,028,570	1,083,570
保守管理費	552,334	613,900	558,900
その他経費	30,870	98,260	98,260
支出計 (B)	3,188,550	3,207,070	3,207,070

収支差引 (A-B)	0	0	0
------------	---	---	---