

## 平成 26 年度 指定管理者モニタリングレポート

<b>施設名称</b>	浜田市雇用促進住宅「小福井団地・内田団地」
<b>指定管理者</b>	<b>名称</b> ： 島根県住宅供給公社
	<b>代表者</b> ： 理事長 松本 功
	<b>住所</b> ： 松江市古志原 4 丁目 1 番 1 号
<b>モニタリングの実施方針・方法等</b>	<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>
<b>担当部署 (問合せ先)</b>	<b>部署名</b> ： 都市建設部 建築住宅課 住宅管理係
	<b>電話番号</b> ： 0855-25-9630
	<b>E-mail</b> ： 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「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。

指定管理者の更新により、引き続き島根県住宅供給公社へ小福井団地 80 戸、内田団地 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、県営住宅や市営住宅等の公営住宅の管理において豊富な経験を持ち、公的賃貸住宅等における管理及び運営の事情にも詳しく、多様化する入居者のニーズ等にもきめ細かく対応し、各種法令に則した効率的かつ適切な管理運営を行っています。

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（小福井団地 1 号棟：昭和 45 年建築、小福井団地 2 号棟：昭和 48 年建築、内田団地 1 号棟・2 号棟：昭和 52 年建築）により、維持修繕に関する費用が増大することが予想されますが、両団地とも立地条件が良く、入居率も安定しており、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もコスト削減を図り、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、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

浜田住宅管理事務所は、所長を含め 11 人の職員で、管内の県営住宅と浜田市営住宅の管理業務にあたっており、多様化する入居者のニーズや諸問題にきめ細かく対応しています。

### 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、施錠や開錠は責任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。

住宅家賃収納業務については、領収書の発行、現金出納簿への記入、金庫での管理等について、複数の職員で確認を行い、適切な公金管理がなされています。

年末年始・夜間・休日等の時間外に緊急時の対応がとれるよう、公用の携帯電話を職員が所持し、ライフラインに関する緊急修繕が発生した場合には、速やかに修繕業者との連絡が取れるように対処し、入居者からの緊急連絡にも対応できるよう連絡体制が整備されています。また、団地で事故や災害が発生した場合は、即時に団地自治会役員から公社へ連絡が入るよう、連絡体制がとられています。

### ⑤ その他業務内容について

月曜日から金曜日は、午前 8 時 30 分から午後 7 時まで窓口業務を行っています。

県営住宅、市営住宅の管理を行っていることから、県営住宅、市営住宅の入居の抽選に漏れた方に対し、雇用促進住宅の情報を提供し、入居を勧めたり、ワンストップサービスにより入居希望者の要望や実態に応じた総合的な住宅紹介を行うなどして、入居率の上昇に努めています。

# 施設概要及び実績報告書

## 1 施設概要

<b>施設名</b>	浜田市雇用促進住宅「小福井団地・内田団地」	
<b>所在地</b>	①小福井団地：浜田市熱田町 456 番地 3 ②内田団地：浜田市内田町 1041 番地 4	
<b>開設年月</b>	①小福井団地 1号棟＝昭和 46 年度、2号棟＝昭和 48 年度 ②内田団地 1号棟、2号棟＝昭和 52 年度	
<b>設置条例</b>	浜田市雇用促進住宅条例	
<b>設置目的</b>	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	
<b>施設の概要</b>	<b>敷地面積</b>	①小福井団地 4,023.98 m <sup>2</sup> ②内田団地 4,811.50 m <sup>2</sup>
	<b>延床面積</b>	①小福井団地 3,300.16 m <sup>2</sup> ②内田団地 3,993.44 m <sup>2</sup>
	<b>施設内容</b>	① 小福井団地 1号棟 鉄筋コンクリート造 5階建 昭和 46 年度建設 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 年度建設 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 年度建設 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 年度建設 40 戸 ●施設内容 小福井団地：自転車置場・駐車場(78台)・集会所・浄化槽(単独) 内田団地：駐車場(121台)・物置
	<b>事業内容</b>	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)	小福井 80 戸 内田 78 戸	小福井 80 戸 内田 80 戸	小福井 76 戸 内田 74 戸
利用料金収入	51,770,869 円	49,100,000 円	51,668,053 円

#### 4 収支実績（円）

項目	H25 実績	H26 計画	H26 実績
<b>収入</b>			
1. 共益費会計			
共益費	1,857,066	1,700,000	1,897,319
共益費（未収金）	57,798	0	0
補填金（家賃・駐車場 会計より）	0	800,000	0
2. 家賃・駐車場料金会計			
家賃	43,050,405	41,200,000	44,018,153
家賃（未収金）	1,094,696	0	0
駐車場料金（税込）	5,587,579	5,400,000	5,752,581
駐車場料金（税込・未 収金）	123,325	0	0
その他	0	0	0
<b>収入計</b>	<b>51,770,869</b>	<b>49,100,000</b>	<b>51,668,053</b>
<b>支出</b>			
1. 共益費会計			
維持管理費	84,315	500,000	87,156
共益費	1,702,890	2,000,000	1,806,183
2. 家賃・駐車場料金会計			
人件費	4,000,000	4,000,000	4,000,000
修繕費（上限額）	13,000,000	13,000,000	13,000,000
修繕費超過分	0	0	0
駐車場整備費	0	100,000	0
一般管理費	0	0	0
駐車場地代	0	0	0
駐車場消費税	271,946	0	426,116
共益費会計拠出金	0	800,000	0
その他経費	500,000	500,000	500,000
3. 市への負担金	26,000,000	26,000,000	26,000,000
<b>支出計</b>	<b>45,559,151</b>	<b>46,900,000</b>	<b>45,819,455</b>
<b>収支差引</b>	<b>6,211,718</b>	<b>2,200,000</b>	<b>5,848,598</b>
<b>浜田市への返還金</b>	<b>3,105,859</b>	<b>1,100,000</b>	<b>2,924,299</b>
<b>【決算剰余金】</b>			

\*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