

平成 26 年度 指定管理者モニタリングレポート

施設名称	黒川改良住宅
指定管理者	名称： 島根県住宅供給公社
	代表者： 理事長 松本 功
	住所： 松江市古志原四丁目 1 番 1 号
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

黒川改良住宅は、改良地区の環境整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進し、公共の福祉に寄与することを目的として建設された住宅です。

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黒川改良住宅（86 戸）を管理委託しました。（指定管理期間：平成 24 年度～28 年度の 5 年間）

現指定管理者は、昭和 53 年度から約 35 年間、県営住宅の管理を県から委託されてきた実績があり、各種法令に則した公的賃貸住宅管理のノウハウなど住宅管理業務に精通しています。

サービス面においては、管理人アンケートを実施し、入居者からの要望等を把握し、必要な要望については市へ要求する等、入居者の利便性に配慮した取り組みを行っています。

また、入居者等からの意見・苦情等については、日々、聴取記録を作成して業務改善へつなげる等、入居者への配慮に努めるとともに、家賃収納業務についても納付指導日誌をはじめとする折衝記録を作成する等、滞納者へ適正な徴収業務を行い、収納強化に努めています。

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、多様化する入居者の要望等に適切に対応し、公平公正な住宅管理業務の遂行を期待します。

■ 今後の業務改善に向けた考え方

平成 26 年度に市が更新作成した「市営住宅入居のしおり」を、新しく入居される方はもちろんのこと、全ての入居者へ配布して、あらためて公営住宅の趣旨を理解してもらい、住宅の適正な使用及び家賃納付の遵守について、注意喚起が行われました。

管理人アンケートからは、黒川改良住宅の経年劣化に対する施設整備の要望（宅内の壁や扉の老朽化、駐車場の整備等）があったため、必要に応じて計画的な修繕等を実施し、市と協議しながら入居者の生活環境の整備を図る必要があります。

今後も、県営住宅や他市の住宅管理について市へ情報提供してもらい、引き続き市と協力して円滑な住宅の管理運営がなされることを期待します。

I 基本的な考え方
<p>① 目的、公平性、効果等への所見</p> <p>管理委託している住宅は、改良地区の住環境整備を目的に集团的に建設したもので、地理的に利便性に優れた住宅のため入居率も高い状況です。入居基準や管理については、公営住宅に準じており、入居審査を厳正に行い、住宅に困窮する低額所得者に公平・公正に提供しています。</p>
II 業務内容
<p>① 事業への具体的取組み方について</p> <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沿って適切に実施されています。</p>
<p>② 施設の運営体制や組織について</p> <p>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います。市営住宅の管理にあたっては、市との連携はもとより、警察や自治会等との協力により適正な管理を行っています。</p> <p>入居者へ「安心・安全・快適」な住環境及び公平公正なサービスを提供するために、窓口業務、家賃収納業務、建物等の維持管理業務において、専門の担当職員を配置し、接遇、法令の遵守、人権問題、個人情報の保護等について、定期的に社内研修を行い、適正な管理のため問題点、対応方法等の共通認識を持ち、モラルと資質の向上に努めています。</p> <p>住宅相談員会議や修繕担当者会議を実施し、県内他市の公的賃貸住宅の管理等についても情報交換をしています。</p>
<p>② 適切な事務や経理について</p> <p>入居申込受付事務、各申請受付事務、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。また、入居者からの申請書類は、随時報告されています。</p> <p>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います。</p>
<p>④ 安全管理、情報管理、緊急時等の対応について</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>⑤ その他業務内容について</p> <p>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。</p> <p>滞納家賃整理業務については、市と公社の相互で住宅管理システムに滞納整理記録を入力することにより、連携した納付指導等を行っています。</p> <p>住宅管理人へアンケートを実施し、入居者の要望等を把握しながら、良好な住宅運営に反映させる等、入居者サービスにも努めています。</p>

施設概要及び実績報告書

1 施設概要

施設名	黒川改良住宅		
所在地	1号棟：黒川町 3747 番地 2、 2～6号棟、黒川改良店舗：黒川町 3733 番地 1		
開設年月	建設年度：昭和 52～56 年度		
設置条例	浜田市営住宅条例		
設置目的	不良住宅が密集する改良地区の環境整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し公共福祉に寄与する。		
施設の概要	敷地面積	6,724.0 m ²	
	延床面積	5,298.5 m ²	
	施設内容	黒川改良住宅1号棟 3DK、24戸 黒川改良住宅2号棟 3DK、6戸 黒川改良住宅3号棟 3DK、6戸 黒川改良住宅4号棟 3DK、16戸 黒川改良住宅5号棟 3DK、16戸 黒川改良住宅6号棟 3DK、16戸 黒川改良店舗 1K、2戸 計86戸 集会所施設あり	
	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
入居戸数（年度末時点）	83 戸	86 戸	83 戸
利用料金収入	—	—	—

4 収支実績（円）

項目	H25 実績	H26 計画	H26 実績
収入			
利用料金収入	—	—	—
指定管理料	6,543,880	6,730,850	6,730,850
収入計	6,543,880	6,730,850	6,730,850
支出			
①一般管理費	1,898,880	1,953,130	1,953,130
②修繕費	1,661,858	1,645,720	1,635,153
③保守管理費	2,896,892	3,037,370	3,053,628
【内訳】			
浄化槽維持管理業務	0	2,828,570	2,959,308
消防設備点検	0	0	0
浄化槽法定検査	0	23,660	22,500
樹木管理	0	185,140	71,820
④その他経費	86,250	94,630	88,939
支出計（①+②+③+④）	6,543,880	6,730,850	6,730,850
収支差引	0	0	0