

平成 26 年度 指定管理者モニタリングレポート

施設名称	①地域定住住宅、②定住化住宅、③若者住宅、④集団移転住宅
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	<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

① 弥栄町にある地域定住住宅は、地域の定住促進及び活性化に資するため低廉な家賃で賃貸する住宅、② 弥栄定住化住宅は、若者人口の増加及び定住化を図り過疎地域活性化を推進するために建設された住宅、③ 三隅町にある若者住宅は、U・I・J ターン者や若者の定住対策の一環として、人口増加と地域の活性化の推進に資することを目的に建設された住宅、④ 三隅集団移転住宅は、災害による集団移転者のために建設された住宅です。

指定管理者の更新により、引き続き浜田土建(株)へ管理委託しました。(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、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・経験を活かし、迅速かつ適切に実施しています。

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ったり、退去後の修繕から入居決定を速やかに実施する等、入居率の向上が図られています。

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行ったり、入居時の家賃納付義務について徹底した説明等を行ったりする等、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。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

市の住宅管理システムと連携されていないため、入退去等の異動処理に時間を要し、また、家賃の収納状況がリアルタイムに把握できないため、滞納者への納付指導が随時できないなどの課題は残っていますが、サービスの低下にならないよう、今後も市と連携して引き続き事務の効率化・簡素化を検討する必要があります。また、住宅によって適用条例が異なっており、入居に関する事務が複雑ではありますが、法令、例規を遵守し、公平公正な住宅管理業務を行わなければなりません。さらには、入居者等へアンケートを実施するなど、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
<p>① 目的、公平性、効果等への所見</p> <p>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。</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、業務基準に沿って適切に実施しています。</p>
<p>② 施設の運営体制や組織について</p> <p>浜田土建（株）は、社長を含め5人の職員で、指定管理者として受託した全ての住宅について管理業務にあたっています。</p> <p>職員は、建築士、各種工事施工管理技師、宅地建物取引主任者等の資格を保持した専門職のため、その知識と経験を活かした管理業務を行っています。また、宅建協会において開催される講習会を受講する等、職員の資質向上に努めています。</p>
<p>③ 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、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。さらに、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、施錠や開錠は担当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>家賃収納業務については、入居時に入居のしおりを配布し、的確な説明及び遅延・滞納への意識啓発を図り、詳細な説明等が行われています。また、公金管理も適正に行われています。</p> <p>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るよう改善され、年末年始・夜間・休日の緊急対応も整備されています。また、ライフラインに関する緊急修繕が生じた場合にも、自社で修繕工事が実施できるため、迅速な対応、経費削減が期待できます。</p>
<p>⑤ その他業務内容について</p> <p>月曜日から金曜日（土曜日開業の場合もあり）は、午前8時から午後6時まで窓口業務を行っています。</p> <p>自社のHPを利用して、住宅の写真、間取り等をわかりやすく掲載し、迅速に更新するなどして情報提供を行い、サービス向上に努めています。</p> <p>入居時に住宅の傷や汚れ等を写真記録に残したり、チェック表を作成したりして、それらを入居者と管理者の双方が退去時まで保管することによって、トラブル防止に努めています。</p>

施設概要及び実績報告書

1 施設概要

施設名	①地域定住住宅、②定住化住宅、③若者住宅、④集団移転住宅		
所在地	弥栄町、三隅町		
開設年月	① 地域定住住宅：明治 26 年度～平成 23 年度 ② 定住化住宅：平成 2 年度～6 年度 ③ 若者住宅：昭和 59 年度 ④ 集団移転住宅：昭和 47 年度		
設置条例	① 浜田市営地域定住住宅条例 ② 弥栄村定住化推進に関する条例 ③ 浜田市若者住宅条例 ④ 浜田市集団移転住宅条例		
設置目的	<p>【弥栄町】</p> <p>① 地域定住住宅：地域の定住促進及び活性化に資するため、低廉な家賃で賃貸する住宅</p> <p>② 定住化住宅：若者等人口の増加及び定住化を図り、過疎地域活性化を推進するため建設された住宅</p> <p>【三隅町】</p> <p>③ 若者住宅：U・I・J ターン者や若者の定住対策の一般として、人口増加と地域の活性化の増進に資することを目的に建設された住宅</p> <p>④ 集団移転住宅：災害による集団移転者のために建設された住宅</p>		
施設の概要	敷地面積		
	延床面積		
	施設内容	<p>①地域定住住宅（弥栄） 50戸 大和屋、塚の元、下谷、上神代、城北、長安、錦ヶ岡、栃木</p> <p>②定住化住宅（弥栄） 15戸 定住化住宅1～15</p> <p>③若者住宅（三隅） 8戸 若者住宅A～B棟</p> <p>④集団移転住宅（三隅） 23戸</p>	
	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）	94 戸	96 戸	86 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	4,480,960	4,608,990	4,608,990
収入計	4,480,960	4,608,990	4,608,990
支出			
一般管理費	2,280,960	2,346,130	2,346,130
修繕費	1,488,417	1,337,150	1,494,120
保守管理費	713,930	925,710	768,740
【内訳】			
浄化槽維持管理業務	0	822,850	617,760
消防設備点検	0	0	0
浄化槽法定検査	0	51,430	36,500
樹木管理	0	51,430	114,480
その他経費	0	0	0
支出計	4,483,307	4,608,990	4,608,990
収支差引	▲2,347	0	0