

平成 27 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・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	<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

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 27 年度は指定期間（平成 23 年度～平成 27 年度の 5 年間）の最終年度であり、指定管理者の浜田土建株式会社が国府団地 80 戸、金城団地 80 戸を管理しました。（平成 27 年度に公募を実施し、平成 28 年度からの 5 年間も引き続き浜田土建株式会社が指定管理者となりました。）

指定管理者は、市営住宅（一般住宅等）の管理実績を持ち、市営住宅運営の事情にも詳しく、多様化する入居者のニーズなどにもきめ細かく対応されています。賃貸住宅管理業も営む建設業者であるため、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。また、定期的に巡回点検を実施され、構内のゴミ拾い等を行ったり、きめ細やかな維持管理に努められており、良好な管理が実施されたものと評価します。

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っていただき、かつ民間のノウハウを活かした自主的で効率的な運営をしていただくことを期待します。

■ 今後の業務改善に向けた考え方

建物の経年劣化（金城団地 1 号棟・2 号棟：昭和 55 年建築、国府団地 1 号棟・2 号棟：平成 2 年建築）により、維持修繕に関する費用が増えてくると予想されます。両団地とも入居率が微減しており、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に安心して住める住宅としてホームページ等による空き室情報の提供や住居相談に来られた入居希望者への働きかけを行い、管理運営を行っていくことが求められます。

引き続き、団地自治会との連絡調整を行い、また、入居者のニーズの把握に努めたりして、利用者の視点に立った効果的な管理運営を継続していただくよう期待します。

I 基本的な考え方
<p>①目的、公平性、効果等への所見</p> <p>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り、住宅の供給を通じて生活及び就業の安定に一定の成果があったと考えます。</p> <p>また、利用料金制による指定管理のため、協定書に定めのある分担金及び納付金以外の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発揮できるため、地域経済の活性化への貢献につながったといえます。</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則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>浜田土建株式会社は社長を含め7人の職員で一般住宅等の管理業務に当たっています。</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、その知識と経験を生かした管理業務を行うことができています。また宅建協会開催の講習会を受講する等して職員の資質向上に努められています。</p>
<p>③適切な事務や経理について</p> <p>施設の利用関係事務は、浜田市雇用促進住宅条例及び施行規則に則って、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則り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、適正に処理されています。</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情報管理体制がとられています。</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、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を実施できるため、迅速な対応が期待できます。</p>
<p>⑤その他業務内容について</p> <p>インターネット等を活用して人件費等のコスト削減に取り組んでおり、1人で何役もこなせるような社員の育成に取り組まれています。また、地域コミュニティー確立へ向けて、団地敷地内の清掃活動や花壇等の整備、団地内で行われる行事等への手助けを積極的に行っています。維持管理面においては空き部屋から畳をフローリングに替えたり、襖を撤去して板戸にしたりする等、住宅の設備環境を順次整備して充実させ、若年層から高齢者までが安心して使える設備に替えていき、入居者のニーズに対応するよう努めています。また、このことにより入居者の退去修繕の負担が軽減されることから、入居者へのサービス向上に役立っています。</p>

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・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号棟・2号棟＝平成2年度 金城団地：1号棟・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等で、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年度建設 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年度建設 40戸 ① 金城団地1号棟 鉄筋コンクリート造5階建 昭和55年度建設 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年度建設 40戸 ●施設内容 国府団地：自転車置場・駐車場(146台)・集会所・排水浄化槽(合併処理) 金城団地：自転車置場・駐車場(56台)・集会所・排水浄化槽(合併処理)
	事業内容	住宅の供給

2 運営実績

項目	H26 実績	H27 計画	H27 実績
開館日数	—	—	—
開館時間	—	—	—

3 利用実績

項目	H26 実績	H27 計画	H27 実績
入居者数(年度末時点)	国府 80戸 金城 76戸	国府 80戸 金城 80戸	国府 71戸 金城 63戸
利用料金収入	74,796,019円	63,380,000円	70,082,312円

4 収支実績（円）

項目	H26 実績	H27 計画	H27 実績
収入			
1. 共益費会計			
共益費	3,329,760	3,990,000	3,099,374
共益費（未収金）	0	0	0
補填金（家賃・駐車場 会計より）	0	0	0
2. 家賃・駐車場料金会 計			
家賃	65,985,094	55,300,000	61,992,365
家賃（未収金）	0	0	0
駐車場料金（税込）	5,467,065	4,090,000	4,984,273
駐車場料金（税込・未 収金）	0	0	0
その他	14,100	0	6,300
収入計	74,796,019	63,380,000	70,082,312
支出			
1. 共益費会計			
維持管理費	402,862	240,000	325,274
共益費	3,020,992	6,130,000	2,921,677
2. 家賃・駐車場料金会 計			
人件費	4,950,000	4,950,000	4,950,000
修繕費（上限額）	10,000,000	10,000,000	10,000,000
修繕費超過分	0	0	0
駐車場整備費	0	0	0
一般管理費	3,160,000	3,160,000	3,160,000
駐車場地代	1,567,776	400,000	1,567,776
駐車場消費税	404,968	0	369,205
共益費会計拠出金	0	0	0
その他経費	0	0	0
3. 市への負担金	38,500,000	38,500,000	38,500,000
支出計	62,006,598	63,380,000	61,793,932
収支差引	12,789,421	0	8,288,380
浜田市への返還金	6,394,711	0	4,144,190

【決算余剰金】

*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