

平成 27 年度 指定管理者モニタリングレポート

施設名称	一般住宅、特定公共賃貸住宅（金城・旭）
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

一般住宅は浜田市が建設し住民に賃貸するために建設された住宅です。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の供給することを目的として建設された住宅です。

平成 27 年度は引き続き、指定期間を平成 24 年度～平成 28 年度として指定管理者：浜田土建株式会社が管理を行いました。

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して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を活かし良好な管理がなされていると評価します。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、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を行っ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

市の住宅管理システムと連携していないため、入退去等の異動処理に時間を要すること、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・簡素化を検討してもらいたいと考えます。

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っていただきたいと考えます。また、入居者等の希望や依頼等について情報収集し、把握に努めるなど、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>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>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、業務基準に則り適正に行われています。入居者からの申請書類は随時報告されています。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>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>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、詳細な説明等を行っています。</p> <p>自社のホームページ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られています。</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りトラブル防止に努められています。</p>

施設概要及び実績報告書

1 施設概要

施設名	一般住宅、特定公共賃貸住宅（金城・旭）		
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	・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。 ・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。		
施設の概要	敷地面積		
	延床面積		
	施設内容	①一般住宅 10戸→8戸 金城：今福一般住宅2号、七条一般住宅2号～3号 旭：和田、重富、今市、木田（2号）、市木一般住宅（今福・和田については平成27年度中に用途廃止。） ②特定公共賃貸住宅 52戸 金城：湯屋団地3号 旭：ニュー旭ヶ丘、ニュー市木、あさひインターハイツ1号、3～5号、やつおもて	
	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）	56 戸	62 戸	56 戸
利用料金収入	—	—	—

4 収支実績（円）

項目	H26 実績	H27 計画	H27 実績
収入			
利用料金収入			
指定管理料	3,216,220	3,188,550	3,188,550
収入計	3,216,220	3,188,550	3,188,550
支出			
一般管理費	1,539,640	1,515,210	1,515,210
修繕費	1,213,494	1,028,570	1,090,136
保守管理費	432,216	613,900	552,334
【内訳】			
浄化槽維持管理業務	0	0	270,000
消防設備点検	315,576	0	0
浄化槽法定検査	0	0	0
樹木管理	116,640	0	82,080
鍵取替	0	0	76,680
害虫駆除委託料	0	0	2,614
ハウスクリーニング	0		120,960
その他経費	30,870	30,870	30,870
支出計	3,216,220	3,188,550	3,188,550
収支差引	0	0	0