

平成 28 年度 指定管理者モニタリングレポート

施設名称	地域定住住宅、弥栄定住化住宅、若者住宅、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	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。	
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.lg.jp

■ モニタリングの総合コメント

地域定住住宅は、市が建設し、地域の定住促進及び活性化に資するため低廉な家賃で住民に賃貸するための住宅です。弥栄定住化住宅は、弥栄町の過疎地域活性化対策として、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の住宅です。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、人口の増加を図り、地域の活性化の増進に資することを目的とした住宅です。集団移転住宅は、災害による集団移転者のための住宅です。

平成 28 年度は指定期間（平成 24 年度～平成 28 年度の 5 年間）の最終年度で、地域定住住宅は 32 棟 50 戸、弥栄定住化住宅 15 棟 15 戸、若者住宅は 4 棟 8 戸、集団移転住宅は 8 棟 21 戸、合計 59 棟 94 戸の管理をしました。

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、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、入居時には、退去修繕のトラブルを見据え、相互確認のためチェックシートの活用や写真撮影を行うなど、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。

当課においては、従来の指定管理者任せのやり方ではなく、入居者からの要望・苦情があれば現地確認のうえで対応を指示するほか、月次報告など各報告内容について疑義があればヒアリングのうえで対応を指示するなど、報告・協議を密に行い、市及び指定管理者双方で社内担当者を通じて業務を行うことで、スムーズに管理運営を行うことができたと考えています。よって、総合的に判断し「良好」と評価します。

■ 今後の業務改善に向けた考え方

市と指定管理者が協力し、より質の高い管理・住民サービスができるよう、定例会議・月報の活用を行い、従前の業務方法の見直しを行っていきます。

■個別評価

I 基本的な考え方
① 目的、公平性、効果等への所見
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。
II 業務内容
① 事業への具体的取り組み方について
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則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
指定管理者は、社長を含め7人の職員で管理業務を行っています。 住宅管理業務について、大きく窓口・立会対応業務、修繕対応業務の2つに分かれますが、職員には、宅地建物取引士等の専門資格を有す職員や、各種施工管理技士の資格を持つ専門職員がおり、業務を直営で管理・指示することができるほか、住宅ごとに社内担当者を置き、きめ細かい対応をされています。
③ 適切な事務や経理について
毎月提出される業務報告書について、業務状況写真や公共料金等領収書の添付を求め、業務確認について指導を行った結果、その内容に改善が見られました。 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。
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、動員体制が整備され、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・休日の緊急対応をされています。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、経費削減につながっています。
⑤ その他業務内容について
住宅ごとに置いている社内担当者が、住宅入居者をよく把握しており、住宅の避難訓練時や、要望の聞き取りや修繕時等の調整などをスムーズに行い、サービス向上に役立っています。 住宅内部の修繕・美化、共用部照明のLED化によるコスト縮減等に努めています。建物自体の老朽化が進んでいるため、建物の巡回や小修繕により、危険の未然防止が図られています。

※「施設概要及び実績報告書」は別紙のとおり

〔別紙〕

施設概要及び実績報告書

1 施設概要

施設名	地域定住住宅、弥栄定住化住宅、若者住宅、集団移転住宅																																										
所在地	弥栄町、三隅町																																										
開設年月	地域定住住宅：明治26年度～平成27年度 弥栄定住化住宅：平成2年度～平成6年度 若者住宅：昭和59年度、集団移転住宅：昭和47年度																																										
設置条例	浜田市営地域定住住宅条例、弥栄村定住化推進に関する条例、浜田市若者住宅条例、浜田市集団移転住宅条例																																										
設置目的	<p>○地域定住住宅 地域の定住促進及び活性化に資するため、低廉な家賃で住民に賃貸するための住宅</p> <p>○弥栄定住化住宅 若者等人口の増加及び定住化を図り、過疎地域活性化推進のための住宅</p> <p>○若者住宅 U・I・J ターン者や若者の定住対策の一環として、人口の増加を図り地域の活性化の増進に資するための住宅</p> <p>○集団移転住宅 昭和47年7月災害で集団移転を余儀なくされた被災者の住宅確保のため</p>																																										
施設の概要	敷地面積																																										
	延床面積																																										
	施設内容	<p>○地域定住住宅</p> <table border="0"> <tr><td>大和屋住宅</td><td>1棟1戸</td><td></td></tr> <tr><td>大坪住宅</td><td>2棟6戸</td><td></td></tr> <tr><td>塚ノ元住宅</td><td>2棟5戸</td><td></td></tr> <tr><td>下谷住宅</td><td>2棟2戸</td><td></td></tr> <tr><td>上神代屋住宅</td><td>1棟1戸</td><td></td></tr> <tr><td>城北住宅</td><td>3棟3戸</td><td></td></tr> <tr><td>長安住宅</td><td>4棟12戸</td><td></td></tr> <tr><td>錦ヶ岡住宅</td><td>6棟6戸</td><td></td></tr> <tr><td>栃木住宅</td><td>7棟7戸</td><td></td></tr> <tr><td>寺組住宅</td><td>4棟7戸</td><td>計 32棟 50戸</td></tr> </table> <p>○弥栄定住化住宅</p> <table border="0"> <tr><td>定住化住宅</td><td>15棟15戸</td><td></td></tr> </table> <p>○若者住宅</p> <table border="0"> <tr><td>A棟</td><td>1棟2戸</td><td></td></tr> <tr><td>B棟</td><td>1棟4戸</td><td></td></tr> <tr><td>C棟</td><td>2棟2戸</td><td>計 4棟8戸</td></tr> </table>	大和屋住宅	1棟1戸		大坪住宅	2棟6戸		塚ノ元住宅	2棟5戸		下谷住宅	2棟2戸		上神代屋住宅	1棟1戸		城北住宅	3棟3戸		長安住宅	4棟12戸		錦ヶ岡住宅	6棟6戸		栃木住宅	7棟7戸		寺組住宅	4棟7戸	計 32棟 50戸	定住化住宅	15棟15戸		A棟	1棟2戸		B棟	1棟4戸		C棟	2棟2戸
大和屋住宅	1棟1戸																																										
大坪住宅	2棟6戸																																										
塚ノ元住宅	2棟5戸																																										
下谷住宅	2棟2戸																																										
上神代屋住宅	1棟1戸																																										
城北住宅	3棟3戸																																										
長安住宅	4棟12戸																																										
錦ヶ岡住宅	6棟6戸																																										
栃木住宅	7棟7戸																																										
寺組住宅	4棟7戸	計 32棟 50戸																																									
定住化住宅	15棟15戸																																										
A棟	1棟2戸																																										
B棟	1棟4戸																																										
C棟	2棟2戸	計 4棟8戸																																									

	○集团移転住宅
	A棟 1棟2戸
	B棟 1棟2戸
	C棟 1棟4戸
	D棟 1棟3戸
	E棟 1棟4戸
	F棟 1棟2戸
	G棟 1棟2戸
	I棟 1棟2戸
	計 8棟21戸
事業内容	住宅の管理運営

2 運営実績

項目	H27実績	H28計画	H28実績
開館日数	—	—	—
開館時間	—	—	—

3 利用実績

項目	H27実績	H28計画	H28実績
入居戸数 (年度末時点)	93戸	94戸	87戸
利用料金収入	—	—	—

4 収支実績

(単位：円)

収入

項目	H27実績	H28計画	H28実績
利用料収入	—	—	—
指定管理料	4,608,990	3,958,850	3,958,850
収入計 (A)	4,608,990	3,958,850	3,958,850

支出

項目	H27実績	H28計画	H28実績
一般管理費	2,346,130	2,321,700	2,321,700
修繕費	1,656,246	1,337,150	1,399,632
保守管理費	606,614	300,000	237,518
その他経費	0	0	0
支出計 (B)	4,608,990	3,958,850	3,958,850

収支差引 (A-B)	0	0	0
------------	---	---	---