

平成 29 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（小福井団地及び内田団地）	
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	本施設の管理運営業務の確認は、月次報告書及び年間の事業報告書の確認、実地調査、指定管理者へのヒアリング等により把握し、「モニタリングの総合コメント」等を記入しました。	
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

本施設は、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す。

平成 29 年度は指定期間（平成 28 年度～平成 32 年度の 5 年間）の 2 年度目であり、前指定管理者の島根県住宅供給公社より業務を引継ぎ、小福井団地 80 戸、内田団地 80 戸の管理をしています。

指定管理者は、市営住宅（一般住宅等）や雇用促進住宅（国府団地・金城団地）の管理経験を持ち、住宅管理及び運営の事情にも詳しく、入居者のニーズ等にきめ細かく対応し、各種法令に則した効率的かつ適切な管理運営を行っています。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・経験を活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うなど、きめ細やかな維持管理に努めており、入居者と指定管理者の間で円滑な運営が行われています。

このことから総合的に判断し「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・打合せを行い、従前の業務方法の見直しを行っていきます。

入居率が低下傾向であり、平成 29 年度は小福井 88%、内田 83%となっています。本施設は利用料金制を採っているため、家賃等の収入は指定管理者の収入となり、そこから管理費用や市への納付金を支出することになりますが、入居率の低下により、平成 28 年度以降の収支がマイナスとなっています。現状も入居率向上に努められていますが、今後一層の取組・努力に期待します。

■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
浜田市雇用促進住宅条例に基づき、公平・公正な管理に努められ、住宅困窮者の生活及び就業の安定が図られています。
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、維持管理業務等について、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。 住宅管理業務は、窓口・立会対応業務、修繕対応業務の大きく2つに分かれますが、宅地建物取引士等の専門資格を有する職員や、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
当施設の入居関係事務は、例規に沿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、例規や業務基準に沿って適正に行われています。月次報告書は毎月定期的に提出され、年間の業務報告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から、適正に処理されていることを確認しました。
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ています。時間外対応については、職員個人の電話へ自動転送され、年末年始・夜間・休日も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、入居者をよく把握しており、住宅の避難訓練、要望の聞き取り、修繕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。 定期的に巡回を行い、建物等の点検を行っているほか住宅内部の修繕・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。

※ 「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	浜田市雇用促進住宅（小福井団地及び内田団地）	
所在地	小福井団地：浜田市熱田町 456 番地 3 内田団地：浜田市内田町 1041 番地 4	
開設年月	小福井団地：1号棟（昭和46年度）、2号棟（昭和48年度） 内田団地：1、2号棟（昭和52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	小福井団地 4,023.98 m ² 内田団地 4,811.50 m ²
	延床面積	小福井団地 3,300.16 m ² 内田団地 3,993.44 m ²
	施設内容	①小福井団地1号棟 鉄筋コンクリート造5階建 昭和46年建設40戸 ②小福井団地2号棟 鉄筋コンクリート造5階建 昭和48年建設40戸 ③内田団地1号棟 鉄筋コンクリート造5階建 昭和52年建設40戸 ④内田団地2号棟 鉄筋コンクリート造5階建 昭和52年建設40戸 小福井団地：自転車置場・駐車場・集会所 内田団地：自転車置場・駐車場
	事業内容	住宅の管理運営

2 運営実績

項目	H28 実績	H29 計画	H29 実績
開館日数	—	—	—
開館時間	—	—	—

3 利用実績

項目	H28 実績	H29 計画	H29 実績
入居者数 (昨年度末時点)	小福井 73 戸 内田 69 戸	小福井 80 戸 内田 80 戸	小福井 70 戸 内田 66 戸
利用料金収入	47,650,767 円	51,640,000 円	47,039,473 円

4 収支実績

(単位：円)

収入

項目	H28 実績	H29 計画	H29 実績
1. 共益費会計			
共益費	1,733,377	1,890,000	1,707,802
共益費（未収金）	7,500	0	1,600
2. 家賃・駐車場料金会計			
家賃	40,549,713	44,000,000	40,092,098
家賃（未収金）	124,600	0	48,800
駐車場料金（税込）	5,219,377	5,750,000	5,183,773
駐車場料金 （税込・未収金）	16,200	0	5,400
収入計（A）	47,650,767	51,640,000	47,039,473

支出

項目	H28 実績	H29 計画	H29 実績
1. 共益費会計			
維持管理費	394,848	260,000	270,432
共益費	1,532,146	1,950,000	1,540,179
2. 家賃・駐車場料金会計			
人件費	7,000,000	6,120,000	6,120,000
修繕費（上限額）	13,000,000	13,000,000	13,000,000
一般管理費	2,500,000	3,600,000	3,600,000
駐車場消費税	387,821	0	384,383
3. 市への負担金	26,000,000	26,000,000	26,000,000
支出計（B）	50,814,815	50,930,000	50,914,994

収支差引（A-B）	▲3,164,048	710,000	▲3,875,521
浜田市への返還金※	0	355,000	0

※総収入から総支出を差し引き、生じた額の50%を市へ納付する