平成 30 年度　指定管理者モニタリングレポート

施設名称	浜田市一般市営住宅、浜田市特定公共賃貸住宅（金城地区）	
指定管理者	名　称	有限会社中田工務店
	代表者	代表取締役　中田　哲徳
	住　所	浜田市金城町下来原 185 番地 9
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行い、「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

一般市営住宅は、市が建設し住民に賃貸するため設置された住宅です。また、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を供給することを目的として建設された住宅です。

平成 30 年度は指定期間（平成 29 年度～令和 3 年度の 5 年間）の 2 年度目であり、前指定管理者の浜田土建株式会社から業務を引継ぎ、一般住宅は 1 棟 1 戸、特定公共賃貸住宅は 1 棟 4 戸の管理をしました。

指定管理者は建設業者であり、修繕等においては、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。入居者募集については、自社のホームページを活用して公募を行い、退去後の修繕から入居者募集まで速やかに実施されています。

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防止のため、チェックシートを活用した相互確認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。

入居者からの苦情・要望などの問い合わせがあれば、住宅へ訪問して直接話をよく聞き、丁寧な対応をされているので、入居者との信頼関係が構築されています。

市と指定管理者で毎月定例会議を開き、双方の担当者で綿密な情報共有を行うことで、限りある予算の中での適切な修繕の実施や、突発的な問題に対して早期解決に努めるなど、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、引き続き定例会議・打合せを行い業務改善に努めていただきたいと考えます。

建物の老朽化にともない、屋根や外壁の劣化への対応や給湯器などの設備更新も必要となってきています。事前に提出される修繕計画案をもとに、市と相談しながら住宅の維持を図っていただきたいと考えています。

■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、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、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、5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、専門性の高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
	担当者が、入居者をよく把握しており、要望の聞き取りや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。維持管理については、専門知識のある担当者が対応することにより、迅速で的確な対応をされています。 建物自体の老朽化が進んでいる住宅もあるため、定期的に建物の巡回を行い、早期に予防修繕を行うことで、危険の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	浜田市一般市営住宅、浜田市特定公共賃貸住宅（金城地区）	
所　在　地	一般住宅：浜田市金城町七条イ 975 番地 16 特定公共賃貸住宅：浜田市金城町下来原 234 番地 76	
開設年月	一般住宅：昭和 53 年度 特定公共賃貸住宅：平成 15 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	①一般住宅 市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、公営住宅法の適用は受けないが、市が建設した賃貸住宅 ②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、中堅所得者層に向けて建設された住宅	
施設の概要	敷地面積	
	延床面積	
	施設内容	①一般住宅 七条一般住宅　　1棟　1戸 ②特定公共賃貸住宅 湯屋団地住宅3号棟　　1棟 4戸
	事業内容	住宅の管理運営

2　運営実績

項　目	H29 実績	H30 計画	H30 実績
開館日数	―	―	―
開館時間	―	―	―

3　利用実績

項　目	H29 実績	H30 計画	H30 実績
入居戸数 （年度末時点）	4 戸	5 戸	5 戸

4　収支実績

（単位：円）

収入

項　目	H29 実績	H30 計画	H30 実績
指定管理料	284,780	284,780	284,780
収入計（A）	**284,780**	**284,780**	**284,780**

支出

項　目	H29 実績	H30 計画	H30 実績
一般管理費	129,600	129,600	129,600
修繕費	100,000	100,000	85,860
修繕費返還額※	0	0	14,140
保守管理費	40,000	40,000	40,800
その他経費	5,180	5,180	5,180
支出計（B）	**274,780**	**274,780**	**275,580**

収支差引（A-B）	**10,000**	**10,000**	**9,200**

※ 修繕費の残りは市へ返還する。