

令和元年度 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・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
指定期間	平成28年4月1日～令和3年3月31日
モニタリングの実施方針・方法等	本施設の管理運營業務の確認は、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	<p>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。</p> <p>令和元年度は指定期間(平成28年度～令和2年度の5年間)の4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。</p> <p>指定管理者は、市営住宅(一般住宅等)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丁寧に対応し、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。</p> <p>市と指定管理者で毎月定例会議を開き、双方の担当で綿密な情報共有を行うことで、鳩対策や放置自転車、家賃滞納者への対応などの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ています。また、入居者の苦情対応にもすみやかに対応され、改善指導が必要な入居者に対し、面談を行うなど、早期解決に努められていますが、協定書に定める事業計画書未提出も見受けられます。</p> <p>総括として、入居者が安全に安心して生活ができるように住宅管理をされており、概ね適正に管理されているものと判断します。</p>
今後の業務改善に向けた考え方	入居率が低下傾向にあるため、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。

1 基本的な考え方
<p>① 目的達成、公平性、効果等への所見</p> <p>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、住宅に困窮している労働者の生活及び就業の安定が図られています。</p>
2 業務内容
<p>① 事業への具体的な取り組み方について</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。</p>
<p>② 施設の運営体制や組織について</p> <p>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、社内に団地担当者を置き、きめ細かい対応をされています。</p>
<p>③ 適切な事務や経理について</p> <p>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。 ただし、事業計画書の提出がありませんでしたので、指導しました。</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。</p>
<p>⑤ その他業務内容について</p> <p>特になし。</p>
3 事業収支
<p>① 収入確保や経費節減の取り組み、収支のバランスについて</p> <p>修繕工事等において、自社の技術や材料を使用することにより、経費節減になっている一方で、入居率の低下により、利用料金収入が大きく減少しているため、入居率アップの対策を検討していく必要があります。</p>

施設概要調書

令和元年度

1 施設概要

施設名	浜田市雇用促進住宅(小福井団地・内田団地)	
所在地	浜田市熱田町456番地3、浜田市内田町1041番地4	
開設年月	小福井団地 平成23年4月(1号棟:昭和45年12月築、2号棟:昭和48年6月築) 内田団地 平成23年4月(昭和52年11月築)	
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労働者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。	
施設の概要	敷地面積	小福井団地 4,023.98㎡ 内田団地 4,811.50㎡
	延床面積	小福井団地 3,300.16㎡ 内田団地 3,993.44㎡
	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
公共施設再配置実施計画の方針		民間譲渡

2 運営状況

項目	H29実績	H30実績	R1計画	R1実績	前年度対比	計画対比
開館日数	—	—	—	—	—	—
開館時間	—	—	—	—	—	—

3 利用実績

(単位:戸、円)

項目	H29実績	H30実績	R1計画	R1実績	前年度対比	計画対比	
入居者数 (年度末時点)	小福井	70	66	80	60	90.9%	75.0%
	内田	66	64	80	59	92.2%	73.8%
利用料金収入	47,039,473	44,916,558	51,640,000	43,696,717	97.3%	84.6%	

4 事業収支

収入

(単位:円)

項目	H29実績	H30実績	R1計画	R1実績	前年度対比	計画対比
1.共益費会計						
共益費	1,707,802	1,612,795	1,890,000	1,535,676	95.2%	81.3%
共益費(未収金)	1,600	2,050	0	6,077	296.4%	—
補填金(家賃・駐車場会計より)	0	0	0	0	0.0%	0.0%
2.家賃・駐車場料金会計						
家賃	40,092,098	38,270,718	44,000,000	37,199,986	97.2%	84.5%
家賃(未収金)	48,800	52,300	0	80,003	153.0%	—
駐車場料金(税込)	5,183,773	4,975,995	5,750,000	4,860,605	97.7%	84.5%
駐車場料金(税込・未収金)	5,400	2,700	0	13,370	495.2%	—
その他	0	0	0	1,000	—	—
収入計(A)	47,039,473	44,916,558	51,640,000	43,696,717	97.3%	84.6%

支出

(単位:円)

項目	H29実績	H30実績	R1計画	R1実績	前年度対比	計画対比
1.共益費会計						
維持管理費	270,432	387,180	260,000	243,480	62.9%	93.6%
共益費	1,540,179	1,505,661	1,950,000	1,519,339	100.9%	77.9%
2.家賃・駐車場料金会計						
人件費	6,120,000	6,240,000	6,360,000	6,360,000	101.9%	100.0%
修繕費(上限額)	13,000,000	13,000,000	13,000,000	12,953,344	99.6%	99.6%
鳥除けネット(修繕費流用)	0	0	0	46,656	—	—
一般管理費	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	100.0%	100.0%
駐車場消費税	384,383	368,992	0	442,119	119.8%	0.0%
3.市への負担金	26,000,000	26,000,000	26,000,000	26,000,000	100.0%	100.0%
支出計(B)	50,914,994	51,101,833	51,170,000	51,164,938	100.0%	99.9%

収支差引(A-B)	▲ 3,875,521	▲ 6,185,275	470,000	▲ 7,468,221		
-----------	-------------	-------------	---------	-------------	--	--

浜田市への返還金※	0	0	235,000	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