

令和元年度 指定管理者モニタリングレポート

施設名称	浜田市黒川改良住宅
指定管理者	名称 島根県住宅供給公社 代表者 理事長 松本 功 住所 松江市古志原四丁目1番1号
指定期間	平成29年4月1日～令和4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	<p>本施設は、改良地区の環境整備改善を図り健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し、公共の福祉に寄与することを目的として建設された住宅です。</p> <p>指定管理者更新により、指定期間を平成29年度～令和3年度(5年間)とする協定を、引き続き島根県住宅供給公社と締結しています。</p> <p>現指定管理者は昭和53年度から県営住宅の管理を県から委託されてきた実績があり、各種法令に則した公的賃貸住宅管理業務に精通しています。これまでの継続した管理により、入居者からの信頼も厚いほか、蓄積されたノウハウにより、要望・苦情に対して適切な判断・対応がされています。</p> <p>家賃収納業務については、滞納の初期段階における折衝により新たな滞納の発生を防ぐ納付指導をされるなど、適正な収納業務が行われています。その結果令和元年度現年分の収納率は、住宅使用料が100%(前年99.93%)という高い数値となりました。</p> <p>市と指定管理者で毎月定例会議を行うことで、滞納者への対応や入居者からの要望などの課題解決に取り組むほか、日ごろから綿密な情報共有を行い、突発的な問題に対して早期解決できる体制づくりに努めました。</p> <p>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ています。</p> <p>総括として、これまでの管理実績を活かし、入居者に寄り添った住宅管理を行っており、優れていると判断します。</p>
今後の業務改善に向けた考え方	特になし。

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>本施設は、住宅地区改良事業により地区の住環境整備を目的に集团的に建設したもので、地理的に利便性に優れた住宅のため入居率も高くなっています。入居基準や管理については公営住宅に準じており、入居審査を厳正に行い、住宅に困窮する低所得者に公平・公正に提供しています。</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>浜田住宅管理事務所には所長を含め10人の職員で、管内の県営住宅と浜田市営住宅、江津市営住宅の管理業務に当たっています。市営住宅の管理にあたっては、市との連携はもとより、警察や自治会等との協力により適正な管理を行っています。</p> <p>入居者へ「安心・安全・快適」な住環境及び公平公正なサービス提供をするために、窓口業務、家賃収納業務、建物等の維持管理業務において、専門の担当職員を配置しています。</p> <p>待遇、法令の遵守、人権問題、個人情報保護等について、定期的に社内研修を行い、適正な管理のため問題点、対応方法等の共通認識を持ち、モラルと資質の向上に努めています。</p> <p>所長会議をはじめ、住宅相談員会議や納付指導員会議を実施し、県内他市の公営賃貸住宅の管理等についても情報交換をしています。</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や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。</p> <p>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管理庫で厳重に保管し、施錠や開錠は責任者のみが行うなど、厳重な情報管理体制がとられています。</p> <p>住宅家賃収納業務については、領収書の発行、現金出納簿への記入、金庫での管理等について複数の職員で確認を行い適切な公金管理がなされています。</p> <p>年末年始・夜間・休日等の時間外に緊急時の対応がとれるよう公用の携帯電話を職員が所持し、ライフラインに関する緊急修繕が発生した場合には速やかに修繕業者との連絡が取れるように対処しています。また、入居者からの緊急連絡にも対応できるよう連絡体制が整備されています。</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>年間にかかる維持管理費等については、複数の業者からの見積もりを取り、専門業者からの助言等を参考に適切に指定管理料内で執行されています。</p>

施設概要調書

令和元年度

1 施設概要

施設名	浜田市黒川改良住宅	
所在地	1号棟 浜田市黒川町3747番地2 2～6号棟、黒川改良店舗 浜田市黒川町3733番地1	
開設年月	昭和52年～昭和56年4月(昭和52年～昭和56年4月築)	
設置条例	浜田市営住宅条例	
設置目的	不良住宅が密集する改良地区の環境整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し公共福祉に寄与する。	
施設の概要	敷地面積	6,724.0㎡
	延床面積	5,298.5㎡
	施設内容	黒川改良住宅1号棟 3DK、24戸 黒川改良住宅2号棟 3DK、6戸 黒川改良住宅3号棟 3DK、6戸 黒川改良住宅4号棟 3DK、16戸 黒川改良住宅5号棟 3DK、16戸 黒川改良住宅6号棟 3DK、16戸 黒川改良店舗 1K、2戸 計86戸 集会所施設あり
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	改良住宅・集会所:単独建替え 黒川改良店舗:入居者等譲渡	

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)

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)	85	84	86	82	97.6%	95.3%

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
指定管理料	6,822,350	6,790,910	6,916,668	6,916,668	101.9%	100.0%
収入計(A)	6,822,350	6,790,910	6,916,668	6,916,668	101.9%	100.0%

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
①一般管理費	1,981,440	1,981,440	2,018,134	2,018,134	101.9%	100.0%
②修繕費	1,816,358	1,797,600	1,655,449	1,655,449	92.1%	100.0%
③保守管理費	2,959,182	2,951,390	3,176,555	3,176,555	107.6%	100.0%
【内訳】						
浄化槽維持管理業務	2,911,032	2,887,850	2,963,889	2,963,889	102.6%	100.0%
浄化槽法定検査	22,500	22,500	24,098	24,098	107.1%	100.0%
樹木管理・害虫駆除	25,650	41,040	188,568	188,568	459.5%	100.0%
④その他経費	65,370	60,480	66,530	66,530	110.0%	100.0%
支出計(B)	6,822,350	6,790,910	6,916,668	6,916,668	101.9%	100.0%

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