

令和元年度 指定管理者モニタリングレポート

施設名称	浜田市一般市営住宅、浜田市特定公共賃貸住宅(旭地区)
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 幸助 住所 浜田市金城町下来原185番地9
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>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。</p> <p>令和元年度は指定期間(平成29年度～令和3年度の5年間)の3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3棟5戸、特定公共賃貸住宅は9棟48戸の管理をしました。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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、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	特になし。

1	基本的な考え方 ① 目的達成、公平性、効果等への所見 <p>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。</p>
2	業務内容 ① 事業への具体的な取り組み方について <p>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。</p> ② 施設の運営体制や組織について <p>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。</p> ③ 適切な事務や経理について <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> ④ 安全管理、情報管理、緊急時等の対応について <p>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。</p> ⑤ その他業務内容について <p>特になし。</p>
3	事業収支 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>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、経費節減に努めており、指定管理料を適切に執行されています。</p>

施設概要調書

令和元年度

1 施設概要

施設名	浜田市一般市営住宅、浜田市特定公共賃貸住宅(旭地区)	
所在地	一般住宅:浜田市旭町重富461番地 外 特定公共賃貸住宅:浜田市旭町今市1131番地1 外	
開設年月	一般住宅:昭和56年～平成3年(昭和56年～平成3年4月築) 特定公共賃貸住宅:平成8年～平成19年(平成8年～平成19年4月築)	
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	<p>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ませんが、市が建設した賃貸住宅</p> <p>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</p>	
施設の概要	敷地面積	
	延床面積	
	施設内容	<p>①一般住宅 重富一般住宅 1棟 2戸 今市一般住宅 1棟 2戸 市木一般住宅 1棟 1戸 計 3棟 5戸</p> <p>②特定公共賃貸住宅 ニュー旭ヶ丘 1棟 4戸 ニュー市木 2棟 2戸 あさひインターハイツ 4棟 40戸 やつおもて 2棟 2戸 計 9棟 48戸</p>
	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	<p>①一般住宅:廃止(耐用年数経過後)</p> <p>②特定公共賃貸:単独建替え</p>	

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
入居戸数(年度末時点)	41	40	41	41	102.5%	100.0%

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	2,771,000	2,771,000	2,822,315	2,822,315	101.9%	100.0%
内 修繕費	900,000	900,000	900,000	900,000	100.0%	100.0%
収入計(A)	2,771,000	2,771,000	2,822,315	2,822,315	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
一般管理費	1,144,800	1,244,800	1,166,000	1,244,800	100.0%	106.8%
修繕費	900,000	900,000	900,000	900,000	100.0%	100.0%
保守管理費	400,693	330,146	574,444	339,820	102.9%	59.2%
その他経費	51,840	51,840	62,200	48,000	92.6%	77.2%
支出計(B)	2,497,333	2,526,786	2,702,644	2,532,620	100.2%	93.7%

収支差引(A-B)	273,667	244,214	119,671	289,695		
-----------	---------	---------	---------	---------	--	--

※ 修繕費の残りは市へ返還する。