

令和元年度 指定管理者モニタリングレポート

施設名称	浜田市若者住宅、浜田市集団移転住宅(三隅地区)
指定管理者	名 称 株式会社コムサ 代 表 者 代表取締役 森谷 公昭 住 所 浜田市相生町3773番地1
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、年間の事業報告書、実地調査、指定管理者へのヒアリング等により把握しようと予定していました。
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	若者住宅は、U・I・Jターン者や若者の定住対策の一環として、人口の増加を図り、地域の活性化の増進に資することを目的とした住宅です。集団移転住宅は、災害による集団移転者のための住宅です。 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、若者住宅は4棟8戸、集団移転住宅は8棟21戸の管理をしました。 指定管理者は、浜田市若者住宅等(三隅地区)の管理運営に関する協定書第18条の規定により業務報告書等を市に提出し、業務の実施状況を報告しなければなりません。平成29年4月の指定管理開始以降、令和2年3月まで一度も月次報告書の提出がありませんでした。また、平成29年度～令和元年度の年間の事業報告書の提出もありませんでした。文書等で提出指示をしましたが提出されず、提出の意思も確認できませんでした。 入居の受付や修繕対応、また現地を頻繁に巡回し、現状をよく理解し、改善事項の提案等口頭又はメールでのやりとりはあります。 しかし、月間・年間の報告がないため、口頭もしくはメールで報告された業務しかなかったのか、それ以外にも業務があったのかが判断できず、また指定管理経費の支出状況も不明です。業務報告書は地方自治法第244条の2第7項に市への提出義務が規定されており、指定管理者が行う業務の実施状況及び住宅の管理状況の確認に必要となる書類ですので、引き続き提出を求めます。 総括として、実務として住宅管理業務を行ってはいますが、定められた業務報告書等の提出をしないなど、根本的な部分で改善が必要であると判断します。
-------------------	---

今後の業務改善 に向けた考え方	例規、協定書、業務仕様書等に定められた事項を確認の上、遵守していただきたいと考えています。
--------------------	---

1	基本的な考え方
	① 目的達成、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、三隅を生活の本拠地としようとする住宅困窮者に提供しており、地域の活性化に寄与しています。
	2 業務内容
	① 事業への具体的な取り組み方について
	管理業務については、口頭やメールで都度報告されていますが、業務報告書の提出がないため、確認できません。
② 施設の運営体制や組織について	
業務報告書の提出がないため、確認できません。 事業計画では、職員3名体制となっています。	
③ 適切な事務や経理について	
業務報告書の提出がないため、確認できません。	
④ 安全管理、情報管理、緊急時等の対応について	
業務報告書の提出がないため、確認できません。	
⑤ その他業務内容について	
特になし。	
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
業務報告書の提出がないため、事業収支は不明ですが、毎年度、指定管理料内の修繕費については、全額返還されています。	

施設概要調書

令和元年度

1 施設概要

施設名	浜田市若者住宅、浜田市集団移転住宅(三隅地区)	
所在地	三隅町	
開設年月	若者住宅:平成9年4月(昭和59年築)、平成13年4月(昭和59年築) 集団移転住宅:昭和47年4月(昭和47年築)	
設置条例	浜田市若者住宅条例、浜田市集団移転住宅条例	
設置目的	①若者住宅 U・I・Jターン者や若者の定住対策の一環として、人口の増加を図り地域の活性化の増進に資するための住宅 ②集団移転住宅 昭和47年7月災害で集団移転を余儀なくされた被災者の住宅確保のため	
施設の概要	敷地面積	
	延床面積	
	施設内容	①若者住宅 A棟1棟2戸,B棟1棟4戸,C棟2棟2戸 計 4棟8戸 ②集団移転住宅 A棟1棟2戸,B棟1棟2戸,C棟1棟4戸,D棟1棟3戸,E棟1棟4戸 F棟1棟2戸,G棟1棟2戸,I棟1棟2戸 I棟1棟2戸 計 8棟21戸
	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		
若者住宅:民間譲渡、海石住宅:廃止(耐用年数経過後)		

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)	29	26	29	22	84.6%	75.9%

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	630,800	630,800	998,963	648,963	102.9%	65.0%
内 修繕費	0	0	350,000	0	—	0.0%
収入計(A)	630,800	630,800	998,963	648,963	102.9%	65.0%

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			540,630			
修繕費			350,000			
保守管理費			101,852			
その他経費			0			
支出計(B)			992,482			

収支差引(A-B)			6,481			
-----------	--	--	-------	--	--	--

※ 修繕費の残りは市へ返還する。