令和7年度 モニタリングシート

NO 30

施設名称	黒川改良住宅、浜田市特定公共賃貸住宅（金城地区）
指定管理者	名　称　島根県住宅供給公社 代表者　理事長　糸賀　克已 住　所　松江市古志原四丁目1番1号
指定期間	令和4年4月1日　～　令和9年3月31日
設置条例	浜田市営住宅条例、浜田市特定公共賃貸住宅条例
設置目的	①黒川改良住宅 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、公共の福祉の増進に寄与する。 ②浜田市特定公共賃貸住宅 優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与する。
公共施設再配置実施計画の方針	黒川改良住宅：単独建替え 浜田市特定公共賃貸住宅：単独建替え
担当部署 （問合せ先）	部署名　都市建設部　建築住宅課 電話番号　（0855）25-9630 E-mail　kenchiku@city.hamada.lg.jp

総合評価	総合コメント
S	【運営状況】 入居募集（定期募集）については、適正に入居募集をしていただいています。 築年数が経過している住宅であるため、年度により修繕費の変動があると思いますが、複数の業者からの意見を参考にして優先順位を検討し、適切に指定管理料内で対応されています。また、多様化する入居者要望等についても適切に対応しています。 【業務履行状況】 家賃の納付指導、集金業務の徹底により過年度分も含め収納率の向上に努めていただきました。 また、巡回確認等により入居者からの要望事項や必要な修繕及び維持管理を行っていただきました。消防訓練については、消防署と協議の上、実施されました。

評価	評価基準
S+	特に優れている
S	優れている
A	概ね適正である
B	努力が必要である
C	改善が必要である

NO 30

令和7年度　モニタリングレポート（黒川改良住宅、浜田市特定公共賃貸住宅（金城地区））

1　基本的な考え方

①　目的達成、公平性、効果等

評価	評価理由
S	入居基準や管理について、公営住宅法その他関係法令を遵守し公平公正に業務を推進しました。

2　業務内容

①　事業への具体的な取り組み方について

業務履行状況チェック	項目数:18	適正:18	適正率:100.0%	要努力等:0

②　施設の運営体制や組織について

業務履行状況チェック	項目数:9	適正:9	適正率:100.0%	要努力等:0

③　適切な事務や経理について

業務履行状況チェック	項目数:19	適正:19	適正率:100.0%	要努力等:0

④　安全管理、情報管理、緊急時等の対応について

業務履行状況チェック	項目数:13	適正:13	適正率:100.0%	要努力等:0

⑤　その他業務内容について

業務履行状況チェック	-	-	-	-

評価	評価理由
S	市と情報を共有しながら適正に管理業務を執行されています。

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

評価	評価理由
A	指定管理料の範囲内で費用対効果の高い維持管理業務を行っていただきました。

（収支実績-概要から転記）

	前年実績	計画	実績	対前年比較	対計画比較
収支差引	0円	0円	0円	-	-

※前年実績（計画）が「0」または「△（マイナス）」の場合、対前年（計画）比較を「-」としています。

令和7年度施設概要調書

1 施設概要

施設名	黒川改良住宅、浜田市特定公共賃貸住宅(金城地区)		施設NO	30
所在地	黒川改良住宅:浜田市黒川町3747-2、3733-1、特定公共賃貸住宅:金城町下来原234番地76			
開設年月	黒川改良住宅1、2、3号棟:昭和52年度、黒川改良住宅4号棟:昭和53年度、 黒川改良住宅5号棟:昭和54年度、黒川改良住宅6号棟:昭和56年度、 湯谷団地住宅3号棟:平成15年度			
設置条例	浜田市営住宅条例、浜田市特定公共賃貸住宅条例			
設置目的	①黒川改良住宅 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、公共の福祉の増進に寄与する。 ②浜田市特定公共賃貸住宅 優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与する。			
施設概要	敷地面積		延床面積	
	施設内容	①黒川改良住宅 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　計84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		
公共施設再配置実施計画の方針		黒川改良住宅:単独建替え 浜田市特定公共賃貸住宅:単独建替え		

2 指定管理者

団体名称	島根県住宅供給公社			
団体代表者	理事長　糸賀　克已			
団体住所	松江市古志原四丁目1番1号			
指定期間	令和4年4月1日	～	令和9年3月31日	5年間
選定方法	指名	評価制度の導入	ー	

3 運営状況

項目	R5実績	R6実績	R7計画	R7実績	前年度対比	計画対比
開館日数(日)	-	-	-	-	-	-
開館時間(時間)	-	-	-	-	-	-

4 利用実績

項目	R5実績	R6実績	R7計画	R7実績	前年度対比	計画対比
入居戸数(年度末時点)	82	81	87戸	82戸	101.2%	94.3%

5 事業収支

収入

項目	R5実績	R6実績	R7計画	R7実績	前年度対比	計画対比
指定管理料	8211500円	8211500円	8,211,500円	8,211,500円	-	100.0%
収入計(A)	8211500円	8211500円	8,211,500円	8,211,500円	-	100.0%

支出

項目	R5実績	R6実績	R7計画	R7実績	前年度対比	計画対比
【管理費】	8,211,500円	8,211,500円	8,211,500円	8,211,500円	100.0%	100.0%
人件費	2,105,087円	2,105,087円	2,105,087円	2,105,087円	100.0%	100.0%
事務費	254,413円	254,413円	254,413円	254,413円	100.0%	100.0%
修繕費	4,844,721円	4,911,221円	4,410,274円	4,870,490円	99.2%	110.4%
消防設備点検	403,625円	421,486円	550,000円	426,912円	101.3%	77.6%
貯水槽清掃業務	422,290円	432,960円	660,000円	468,270円	108.2%	71.0%
浄化槽法定検査	18,000円	18,000円	24,750円	18,000円	100.0%	72.7%
樹木管理・害虫駆除	95,035円	0円	132,000円	0円	-	0.0%
その他経費	68,329円	68,333円	74,976円	68,328円	100.0%	91.1%
支出計(B)	8,211,500円	8,211,500円	8,211,500円	8,211,500円	100.0%	100.0%

収支差引(A－B)	0円	0円	0円	0円	-	-

余剰金等の精算ルール(協定事項)

総収入から総費用を差し引いて余剰が生じた場合は、市に返還するものとする。