

令和6年度 指定管理者モニタリングレポート

施設名	市営住宅等
所在地	下関市内102施設
指定管理者	団体名称 一般社団法人 山口県公営住宅管理協会
	代表者 代表理事 伊津野 孝
	団体所在地 下関市武久町一丁目4 3 番 4 号
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に当たっては、管理運営状況を事業報告書、実地調査、指定管理者へのヒアリング等により把握しました。 その後、指定管理者の選定に用いた選定基準等に示された項目ごとに、次葉のとおり、具体的な業務の実施状況等についての確認結果をコメントしたうえで、「モニタリングの総合コメント」及び「今後の業務改善に向けた考え方」を記載しました。 また、毎月の業務報告書並びに週間及び月間の苦情処理報告書により、指定管理者の業務実施状況と建物の維持補修状況を確認しています。
担当部課 (問合せ先)	建設部住宅政策課
	T E L : 0 8 3 - 2 3 1 - 4 1 0 1
	E - m a i l : ksjutaku@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

■ 目標値の達成度

□指標：個別訪問による収納額（令和6年度以降）（単位：千円）

	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
目標値	29,406	30,066	-	-	-
実績値	31,372	-	-	-	-
差	1,966	-	-	-	-

指定管理者の責任及び成果を明確にするため、目標値の算定方法を前年度の個別訪問による収納額（基準収納額）を基準としています。令和6年度は、目標値を上回る収納実績を達成しました。

■ モニタリングの総合コメント

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として設置されています。また、特定公共賃貸住宅は中堅所得者に対して、高齢者向け公共賃貸住宅は高齢者に対して、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を図ることを目的として設置されています。

施設の維持管理及び入退去業務については、適切に実施されていました。また、インセンティブ（報奨）を設定している家賃収納業務については、令和元年度から算定方法を変更し、より一層収納業務への意欲を向上させるものとなりました。令和6年度は、目標値を超える収納実績を達成しており、良好と評価します。

業務内容については、関係法令等を遵守して遂行しており、入居者からの苦情にも迅速に対応していました。また、高齢の単身入居者への訪問を行うなど、社会貢献活動にも継続的に取り組んでいました。今後も民間住宅の賃貸実績がある指定管理者の特色を活かしながら、さらなる運営の充実を図ることを期待しています。

なお、事業収支は、適正な範囲であり、経営状況も問題ありません。

■ 今後の業務改善に向けた考え方

令和7年度も、市営住宅等の設置目的を達成するため、業務の質の更なる向上と充実を図り、入居者が安心して暮らすことのできる住環境づくりの推進を求めます。ハード面では、施設の老朽化が進行し、修繕費用が増加する状況において、限られた予算の中ではありますが、緊急性を見極め、適宜、緊急修繕を行いながら、住宅困窮者へ供給する空家修繕戸数の確保を求めます。ソフト面では、住宅使用料収納額の更なる増加を求めます。また、口座振替の勧奨や滞納の予防や早期対応により、収納額全体の増加を求めます。

加えて、近年増えている高齢の単身入居者に対して、継続的に見守り、訪問することを求め、高齢者の孤立化の防止を求めます。

基本的な考え方(施設の性格・目的等との合致、市民の平等な利用の確保、施設の効用発揮)

合目的性・公平性・効果性

各施設の維持管理については、関係法令等に基づき適切に行われていました。入居希望者に対しては、懇切丁寧な説明を行っていました。募集する空家の修繕や緊急性の高い修繕については、施設の老朽化が進み、修繕単価の上昇や修繕件数が増加する状況に苦慮しながらも、入居者の安全の確保と募集空家の供給に努めていました。

業務内容

機能性・独創性(事業への具体的な取組み方)

公営住宅法施行規則等の関係法令に則り、事業運営に関する業務が適切に実施されていました。また、本市との連絡調整会議(年2回)を開催し、情報の共有、懸案事項の協議等を行い、業務連携を図っていました。

責任性・実行性(施設の運営体制や組織)

本部職員9名と11支部で施設運営に当たっています。理事会や管理責任者会議等を定期的に行い、組織内の意思統一や情報の共有化を図っていました。また、施設の維持管理・修繕等を計画的に行っており、入居者からの苦情等に対して迅速に対応していました。

明瞭性・規律性(適正な事務や経理)

住宅使用料等の収入、施設の維持管理等の支出について概ね適正に処理されています。また、月次及び年次報告も期限内に行われていました。

安全性(安全管理、緊急時等の対応)

本部から各支部への迅速な連絡体制を整えており、夜間及び休日においても緊急対応(安否確認を含む。)を行っていました。入居者の安全で快適な住環境のため、設備の保守点検、修繕等も適切に行われており、経緯や実施状況も市へ定期的に報告していました。

社会性(環境等への配慮)

高齢の単身入居者が増加している状況において、平成24年に本市と協定書を締結した「高齢者見守り隊」として、積極的に訪問を行い、継続的に社会貢献活動に取り組んでいました。

事業収支

経済性

事業収支については、事業計画の範囲内において適正に執行されていました。

団体の経営状態

経営の健全性

指定管理者から提出された財務諸表等を分析した結果、財務状況については、特に大きな課題や問題はないため、経営状態は健全と判断しました。

令和7年度 指定管理者モニタリングレポート

施設名	市営住宅等
所在地	下関市内102施設
指定管理者	団体名称 一般社団法人 山口県公営住宅管理協会
	代表者 代表理事 寺内 真弓
	団体所在地 下関市武久町一丁目4番4号
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に当たっては、管理運営状況を事業報告書、実地調査、指定管理者へのヒアリング等により把握しました。 その後、指定管理者の選定に用いた選定基準等に示された項目ごとに、次葉のとおり、具体的な業務の実施状況等についての確認結果をコメントしたうえで、「モニタリングの総合コメント」及び「今後の業務改善に向けた考え方」を記載しました。 また、毎月の業務報告書並びに週間及び月間の苦情処理報告書により、指定管理者の業務実施状況と建物の維持補修状況を確認しています。
担当部課 (問合せ先)	建設部住宅政策課
	T E L : 0 8 3 - 2 3 1 - 4 1 0 1
	E - m a i l : ksjutaku@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

■ 目標値の達成度

□指標：個別訪問による収納額（令和6年度以降）（単位：千円）

	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
目標値	29,406	30,066	28,853	-	-
実績値	31,372	28,184	-	-	-
差	1,966	▲ 1,882	-	-	-

指定管理者の責任及び成果を明確にするため、目標値の算定方法を前年度の個別訪問による収納額（基準収納額）を基準としています。令和7年度は、目標値を下回る収納実績となりました。

■ モニタリングの総合コメント

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として設置されています。また、特定公共賃貸住宅は中堅所得者に対して、高齢者向け公共賃貸住宅は高齢者に対して、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を図ることを目的として設置されています。

施設の維持管理及び入退去業務については、適切に実施されていました。また、インセンティブ（報奨）を設定している家賃収納業務については、令和元年度から算定方法を変更し、より一層収納業務への意欲を向上させるものとなりました。令和7年度は収納実績が目標値を若干下回りました。業務内容については、関係法令等を遵守して遂行しており、入居者からの苦情にも迅速に対応していました。また、高齢の単身入居者への訪問を行うなど、社会貢献活動にも継続的に取り組んでいました。今後も民間住宅の賃貸実績がある指定管理者の特色を活かしながら、更なる運営の充実を図ることを期待しています。なお、事業収支は、適正な範囲であり、経営状況も問題ありません。

■ 今後の業務改善に向けた考え方

令和8年度も、市営住宅等の設置目的を達成するため、業務の質の更なる向上と充実を図り、入居者が安心して暮らすことができる住環境づくりの推進を求めます。ハード面では、施設の老朽化が進行し、修繕費用が増加する状況において、限られた予算の中ではありますが、緊急性を見極め、適宜、緊急修繕を行いながら、住宅困窮者へ供給する空家修繕戸数の確保を求めます。ソフト面では、住宅使用料の調定額が減少傾向にある中においても、より実効性のある取組を講じ、収納額の確保及び収納率の向上を求めます。

加えて、近年増えている高齢の単身入居者に対して、継続的に見守り、訪問することを求め、高齢者の孤立化の防止を求めます。

基本的な考え方(施設の性格・目的等との合致、市民の平等な利用の確保、施設の効用発揮)

合目的性・公平性・効果性

各施設の維持管理については、関係法令等に基づき適切に行われていました。入居希望者に対しては、懇切丁寧な説明を行っていました。募集する空家の修繕や緊急性の高い修繕については、施設の老朽化が進み、修繕単価の上昇や修繕件数が増加する状況に苦慮しながらも、入居者の安全の確保と募集空家の供給に努めていました。

業務内容

機能性・独創性(事業への具体的な取組方)

公営住宅法施行規則等の関係法令に則り、事業運営に関する業務が適切に実施されていました。また、本市との連絡調整会議(年2回)を開催し、情報の共有、懸案事項の協議等を行い、業務連携を図っていました。

責任性・実行性(施設の運営体制や組織)

本部職員9名と11支部で施設運営に当たっています。理事会や管理責任者会議等を定期的に開催し、組織内の意思統一や情報の共有化を図っていました。また、施設の維持管理・修繕等を計画的に行っており、入居者からの苦情等に対して迅速に対応していました。

明瞭性・規律性(適正な事務や経理)

住宅使用料等の収入、施設の維持管理等の支出について概ね適正に処理されています。また、月次及び年次報告も期限内に行われていました。

安全性(安全管理、緊急時等の対応)

本部から各支部への迅速な連絡体制を整えており、夜間及び休日においても緊急対応(安否確認を含む。)を行っていました。入居者の安全で快適な住環境のため、設備の保守点検、修繕等も適切に行われており、経緯や実施状況も市へ定期的に報告していました。

社会性(環境等への配慮)

高齢の単身入居者が増加している状況において、平成24年に本市と協定書を締結した「高齢者見守り隊」として、積極的に訪問を行い、継続的に社会貢献活動に取り組んでいました。

事業収支

経済性

事業収支については、事業計画の範囲内において適正に執行されていました。

団体の経営状態

経営の健全性

指定管理者から提出された財務諸表等を分析した結果、財務状況については、特に大きな課題や問題はないため、経営状態は健全と判断しました。

利用者から寄せられた苦情・意見等とその対応状況

日付	内容	対応
R7.4.1	エレベーターホールの2Fのドアが勢いよく閉まる	現地確認。ドアクローザーの不良。修繕を手配
R7.4.1	屋外灯がタイマーの設定どおり消灯しない。	現地確認。タイマーの設定ずれを確認。同日調整。
R7.4.1	隣の空室の庭の樹木が倒れそう	現地確認。業者に対応依頼。同日伐採。