

地方自治法第199条第2項及び第4項の規定による定期監査（土木局）並びに同条第7項の規定による出資団体監査（公益財団法人 西宮市文化振興財団）、財政援助団体監査（西宮医療連盟）及び指定管理者監査（日本管財株式会社）を実施したので、同条第9項の規定に従い、公表します。

平成23年11月28日

| | | |
|---------|-----|-----|
| 西宮市監査委員 | 亀井 | 健 |
| 同 | 鈴木 | 雅一 |
| 同 | まつお | 正秀 |
| 同 | 和田 | とよじ |

目 次

| | | |
|----|-----------------------|-------|
| 第1 | 監査の対象 | 16- 2 |
| 第2 | 監査の期間及び方法 | 16- 2 |
| 第3 | 監査の結果 | 16- 2 |
| 1 | 指定管理者の概要 | 16- 2 |
| 2 | 指定管理の概要 | 16- 3 |
| 3 | 施設の管理状況及び駐車場使用料等収入の状況 | 16- 6 |
| 4 | 指定管理経費の収支状況 | 16- 7 |
| 5 | 業務の改善 | 16- 8 |
| 6 | 所管部局での業務実施状況 | 16- 9 |
| 7 | む す び | 16-11 |

凡 例

- 1 各表中の符号は、次のとおりです。
「0」「0.0」は、0または単位未満のもの。
「 」は、減少・低下。
「 - 」は、算出不能・不要。
- 2 文中及び表中に用いている比率は、原則として小数点以下第2位を四捨五入して
います。このため、合計と内訳の計、差引きが一致しない場合があります。
- 3 文中に用いている数値で、万円単位で表示しているものは、単位未満を切捨てて
います。このため、合計と内訳の計、差引きが一致しない場合があります。
- 4 各表中千円単位で表示しているものは、単位未満を切捨てています。このため、
合計と内訳の計、差引きが一致しない場合があります。

| | |
|---------|--------|
| 西宮市監査委員 | 亀井 健 |
| 同 | 鈴木 雅一 |
| 同 | まつお 正秀 |
| 同 | 和田 とよじ |

指定管理者監査結果報告
(日本管財株式会社)

地方自治法第199条第7項の規定により公の施設の指定管理者監査を行った結果は次のとおりですので、同条第9項の規定に従い報告します。

指定管理者監査結果報告書

第1 監査の対象

西宮市営住宅等（北部地区）の指定管理者、日本管財株式会社（以下「会社」という。）における、主として平成22年4月1日から23年3月31日までの期間に執行された公の施設の管理運営に関する出納、その他の事務を対象に監査を実施しました。

なお、報告書の作成にあたっては、事務の執行状況について、所管部局及び指定管理者提出による直近の数値を用いるよう努めました。

第2 監査の期間及び方法

平成23年7月12日から事務局監査に入り、同年10月17日には都市局及び会社関係者の出席を求め、監査委員による質問会を実施し、その後、結果報告の審議を行いました。

第3 監査の結果

次のとおりです。

1 指定管理者の概要

- (1) 名称 日本管財株式会社（設立 昭和40年10月27日）
- (2) 本社所在地 西宮市六湛寺町9番16号
- (3) 資本金 30億円
- (4) 事業の内容

主な事業内容は、会社の定款によれば、建物及び関連設備に関するメンテナンス業務、警備の請負及び警備の保障に関する業務、焼却炉、上水道、下水道、その他環境衛生施設の設備運転維持及び点検保守管理業務、労働者派遣業務、有料職業紹介業務、不動産の管理、賃貸、売買、仲介に関する情報収集、提供及びコンサルティング業務及びこれらの斡旋、代行、調査、検査、鑑定等に関する業務、などとなっています。

公営住宅管理業務としては、平成19年1月より尼崎市営住宅（南部地域、約6,300戸）、20年10月より宝塚市営住宅（約1,400戸）、21年4月より熊本市営住宅（約12,000

戸)及び松山市営住宅(約3,900戸)、22年4月より神戸市営住宅(東灘区・灘区・中央区、約12,300戸)の指定管理者となっています。

2 指定管理の概要

(1) 管理施設の概要

業務の対象となる施設は、おおむね阪急電鉄神戸線以北の市営住宅及びその附属施設並びに駐車場等の施設となっています。施設の設置及び管理は、西宮市営住宅条例(以下「市営住宅条例」という。)に基づいています。

市営住宅については、平成18年度から指定管理者による管理に移行し、同年度から19年度までについては、17年度までの財団法人西宮市都市整備公社(以下「公社」という。)への管理委託の経過を踏まえ、公社が非公募の指定管理者となっていました。20年4月からの5年間は、おおむね阪急電鉄神戸線を境に、市内を2地区(北部地区、南部地区)に分け、北部地区は公募により会社を、南部地区は非公募により公社を指定管理者に指定しています。家賃収納業務、入居管理業務、入居者調査業務、住宅保全業務のうち計画修繕業務などについては市が直接行っています。

なお、北部地区にあり、市が兵庫県住宅供給公社(以下「県公社」という。)から管理委託されている住宅等については、公の施設に該当しないため指定管理業務の対象外となっていますが、その管理については他の市営住宅等と一体的に管理することが合理的かつ効率的であるとして、別途覚書により、北部地区の指定管理者に管理させています。

(2) 指定管理者の指定

指定管理者の指定は、地方自治法第244条の2第3項及び西宮市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例(以下「指定手続条例」という。)に基づいて、次のとおり適正・公正に行われています。

19年7月11日、指定手続条例施行規則第3条の規定に基づき設置された西宮市営住宅等指定候補者選定委員会(以下「選定委員会」という。)が選定基準を決定し、募集要項を同年7月30日から8月10日まで配布し、9月3日から9月7日までを申請書受付期間としていました。応募したのは会社のみで、プレゼンテーションを経て、選定委員会は19年10月19日、会社が指定管理者として最も適当と認められる団体であると答申しています。市は、選定委員会の答申を受けて会社を指定候補者とし、19年12月に市議会の議決を経て、指定管理者に指定しています。

指定期間は、20年4月1日から25年3月31日までの5年間とされています。

(3) 業務の範囲

指定管理者が行う業務の範囲は、市営住宅条例第69条において次のように規定されています。

ア 市営住宅等の施設及び設備の維持管理を行うこと。

イ 市営住宅条例第13条に規定する入居者の決定その他の市長が行うこととされている業務の補助に関すること。

ウ その他市営住宅等設置の目的を達成するため市長が必要と認める業務。

西宮市営住宅等指定管理者(北部地区)基本協定書(以下「基本協定書」という。)では、基本的な業務の範囲について、指定管理者は別添4「市営住宅等管理業務一覧」に定める住宅公募等業務、住宅管理業務、駐車場管理業務、住宅保全業務、その他市が指定する業務を行い、業務の詳細は、別冊「市営住宅等管理業務詳細」によっています。

(4) 指定管理料

22年度の指定管理料については、西宮市営住宅等指定管理者(北部地区)年度協定書(以下「年度協定書」という。)が締結され、5億3,797万1,000円と定められています。この額には、精算経費として、銀行振込手数料30万円、敷地内放置ゴミ処理業務等委託料436万5,000円、駐車場管理運営委員会管理委託料1,404万円、一般修繕等工事請負費3億5,386万6,000円及びたたみ・ふすま等修繕料1,853万円が含まれています。

年度協定書第2条では、会社は支払い項目ごとに経理し、支払い項目間の流用を行うときは市と協議すること、収支決算の結果、精算経費の各項目で市の支払った経費の額に満たないときは差額を返納すること、精算経費の各項目で市の支払った経費の額に満たないことが明らかであり、市が必要と認めるときは、会社に支払う経費の額を減額できることが定められています。これに基づき、精算経費については、22年8月に一般修繕等工事請負費から敷地内放置ゴミ処理業務等委託料へ90万円の流用を行い、22年12月には一般修繕等工事請負費で契約残の1,000万円を減額し、さらに年度終了後の精算により111万801円が市に返納されています。

(5) 責任の分担

指定管理業務に係る市と指定管理者との責任の分担は、基本協定書別記3において次のように規定されています。

| 段階 | リスクの種類 | リスクの内容 | 負担者 | |
|-----------------------------|----------|---------------------------|------|-------|
| | | | 市 | 指定管理者 |
| 共通 | 法令等の変更 | 指定管理者が行う管理業務に及ぼす法令等の変更 | 協議事項 | |
| | 不可抗力 | 自然災害等による業務の変更、中止、延期 | 協議事項 | |
| 運営段階 | 運営費の膨張 | 市以外の要因による運営費の膨張 | | |
| | 施設・設備の損傷 | 管理上の瑕疵による施設・機器等の損傷 | | |
| | | 上記以外による施設・機器等の損傷 | 協議事項 | |
| | 債務不履行 | 市の協定内容の不履行 | | |
| | | 指定管理者による業務及び協定内容の不履行 | | |
| | 損害賠償 | 管理上の瑕疵による事故及びこれに伴う利用者への損害 | | |
| 施設、機器の不備による事故及びこれに伴う利用者への損害 | | 協議事項 | | |

3 施設の管理状況及び駐車場使用料等収入の状況

最近3か年の入居戸数・公募等の状況は、次のとおりです。

(単位：戸・回・件)

| 区 分 | 20 年度 | 21 年度 | 22 年度 |
|-----------|-------|-------|-------|
| 管理戸数 | 4,165 | 4,189 | 4,185 |
| 入居戸数 | 3,932 | 3,920 | 3,850 |
| 公募回数 | 一般 | 3 | 3 |
| | 住替え | 2 | 2 |
| | 店舗 | 1 | 1 |
| 公募戸数 | 一般 | 128 | 160 |
| | 住替え | 59 | 44 |
| | 店舗 | 4 | 4 |
| 苦情・相談受付件数 | 449 | 400 | 215 |

管理戸数については、平成21年度は伏原町第2住宅が県公社から市に所有権移転されたことにより24戸増加し、22年度は木造住宅を廃止したことにより4戸減少しています。一般公募については、応募の機会をより多くするため、22年度に回数をそれまでの3回から4回に変更したとしています。

最近3か年の駐車場使用区画数・駐車場使用料の収入実績等は、次のとおりです。

(単位：区画・円)

| 区 分 | 20 年度 | 21 年度 | 22 年度 |
|---------|------------|------------|------------|
| 管理区画数 | 977 | 977 | 996 |
| 使用区画数 | 709 | 701 | 708 |
| 年間使用承認数 | 47 | 52 | 113 |
| 年間返還数 | 49 | 42 | 69 |
| 年間使用料収入 | 85,337,570 | 86,150,340 | 86,556,990 |

22年度に管理区画数が19区画増加しているのは、21年度に名次町住宅で13区画の駐車場を新設したこと、及び六軒町住宅で6区画を増設したことによるものです。また、22年度に年間使用承認数が61件増加しているのは、主として22年度に神原住宅9～15号棟において60区画の駐車場を新設し、57区画が使用承認されたことによるものです。

駐車場使用料、駐車場使用料に係る延滞金及び駐車場使用に係る手数料について、収納事務及び支出事務を会社に委託しています。駐車場使用料についての収納方法は、納付書払い、窓口払い及び口座振替によるものとされ、窓口において領収した使用料については、

速やかに市へ入金することとされています。22年度は窓口における現金収納はありませんでした。

自動車保管場所使用承諾証明書の発行手数料については、証明書発行一覧を作成し、毎月末に市へ手数料を入金することとされています。22年度の証明書発行は77件で、2万3,100円の収入となっています。証明書の発行状況及び手数料の収入状況について、自動車保管場所使用承諾証明書発行願、車庫証明発行者リスト、領収書控等の関係書類を抽出して調査したところ、適正に処理されていました。

4 指定管理経費の収支状況

会社は、年度協定書で取決められた指定管理料5億2,797万1,000円を収入し、人件費、事務費等に支出しています。年度協定書第2条第5項の規定により、工事請負費等の精算経費は年度終了後、精算するものとされており、平成22年度の精算が行われた結果、111万801円が市に返納されています。

22年度の指定管理料の収支状況は、次のとおりです。

(渡し切り経費)

(単位：円)

| 項目 | 指定管理料収入 | 支出 |
|-----------|-------------|-------------|
| 公募業務運営経費 | 3,653,000 | 3,653,000 |
| 管理業務運営経費 | 8,076,000 | 8,076,000 |
| 駐車場管理運営経費 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| 保全業務運営経費 | 55,051,000 | 55,051,000 |
| 人件費 | 64,095,000 | 64,095,000 |
| 事務費 | 8,653,000 | 8,653,000 |
| 車両費 | 2,146,000 | 2,146,000 |
| 事務所費 | 3,196,000 | 3,196,000 |
| 計 | 146,870,000 | 146,870,000 |

(精算経費)

(単位：円)

| 項目 | 指定管理料収入 | 支出 | 収支差額 |
|-----------------|-------------|-------------|-----------|
| 銀行振込手数料 | 300,000 | 250,918 | 49,082 |
| 敷地内放置ゴミ処理業務等委託料 | 5,265,000 | 5,264,817 | 183 |
| 駐車場管理運営委員会管理委託料 | 14,040,000 | 12,984,000 | 1,056,000 |
| 一般修繕等工事請負費 | 342,966,000 | 342,962,432 | 3,568 |
| たたみ・ふすま等修繕料 | 18,530,000 | 18,528,032 | 1,968 |
| 計 | 381,101,000 | 379,990,199 | 1,110,801 |

指定管理料とは別に、基本協定書第17条第4項で管理経費の減額について定められており、駐車場使用料の収入額が年度協定書で定める額を下回った場合は、管理経費の減額を行うことができるとしています。年度協定書第3条で、3月末の駐車場使用料の収入済額が8,000万円を下回ったときは、100万円下回るごとに会社が市に50万円を支払うこととされています。23年3月末の駐車場使用料収入済額は8,444万7,650円であったことから、管理経費の減額は行われていません。

5 業務の改善

会社が平成22年度に実施したサービス向上のための措置、業務改善の主な内容は、次のとおりです。

公募業務

22年10月より、仮当選者が失格した場合、仮補欠者への資格審査案内の送達が確認できるよう簡易書留による発送とし、また、資格審査日に来所がなければ、電話連絡することで失格を予防するようにしています。

公園遊具の早期撤去

最新安全基準に対応できない遊具で、使用されていない遊具について撤去するよう提案を行っています。改善にあたっては、住宅管理運営委員会と協議し、不要なものは撤去を行い、必要なものは新安全基準を満たすよう改良し、修繕・維持管理費用の縮減に努めています。

衛生管理を要する砂場の撤去

住宅管理運営委員会と協議し、不要なものは撤去を行い、維持管理費用の縮減に努めています。

市営住宅だより

ペットの飼育禁止や火災時の避難路確保等の注意・啓発事項について、入居者への周知徹底を図るため、市営住宅だよりへの適時掲載を提案しています。

6 所管部局での業務実施状況

(1) 指定管理者との協定等

平成 22 年度の指定管理料は、年度協定書第 2 条第 1 項で、その額が定められ、別添 2「第 2 条に規定する業務実施の経費支払い内訳」で、渡し切り経費及び精算経費について、支払期日と支払金額が定められています。

22 年度の指定管理料の支出状況は、次のとおりです。

(単位：円)

| 摘 要 | 支払(戻入)額 | 支出(戻入)命令日 | 支払(戻入)日 |
|----------|-------------|----------------|----------------|
| 第 1 四半期分 | | | |
| 精算経費 | 78,220,000 | 22 年 4 月 12 日 | 22 年 4 月 28 日 |
| 渡し切り経費 | 36,717,000 | 22 年 7 月 9 日 | 22 年 7 月 28 日 |
| 第 2 四半期分 | | | |
| 精算経費 | 117,330,000 | 22 年 7 月 9 日 | 22 年 7 月 28 日 |
| 渡し切り経費 | 36,718,000 | 22 年 10 月 14 日 | 22 年 10 月 28 日 |
| 第 3 四半期分 | | | |
| 精算経費 | 117,330,000 | 22 年 10 月 14 日 | 22 年 10 月 28 日 |
| 渡し切り経費 | 36,717,000 | 23 年 1 月 25 日 | 23 年 1 月 28 日 |
| 第 4 四半期分 | | | |
| 精算経費 | 68,221,000 | 23 年 1 月 25 日 | 23 年 1 月 28 日 |
| 渡し切り経費 | 36,718,000 | 23 年 4 月 26 日 | 23 年 4 月 28 日 |
| 精算による戻入金 | 1,110,801 | 23 年 5 月 10 日 | 23 年 5 月 12 日 |
| 計 | 526,860,199 | | |

なお、基本協定書第 13 条及び年度協定書第 4 条により、会社に事務所を貸与し、事務所使用料として普通財産貸付収入 239 万 4,000 円を収納していますが、西宮市公有財産規則に定める普通財産貸付の手続が行われておらず、金額の算出根拠も明確になっていません。

今後、適正な処理に努めてください。

(2) 業務実施状況の確認等

年度終了後、会社から業務の実施状況、現金収納状況、精算対象工事の実施状況、管理に係る経費の収支状況等を記載した事業報告書が提出され、年度業務の実施状況が確

認されています。

事業報告書は、指定手続条例第 8 条及び基本協定書第 11 条で、年度終了後 30 日以内に提出することとされていますが、文書受付印の押印がないため提出日は確認できません。また、内容について、どのように評価や整理が行われたのか、決裁の中に記述されていないため確認できません。

また、会社から苦情受付状況、公募状況、駐車場使用・返還状況、現金収納状況等に係る四半期報告書、月例報告書が提出され、業務の実施状況が確認されています。苦情については苦情受付処理票により、苦情があるごとに報告が行われています。

基本協定書では、四半期総括書を「前 3 か月の業務の実施状況や経費の収支状況等を記録した事業報告書に準ずるもの」としていますが、提出された四半期報告書に収支に関する記載はありません。また、基本協定書では、業務日報を「毎日、継続的な対応が必要とされる要望及びその処理状況を記録したもの」としていますが、日報は作成されていません。

今後、事業報告書等の内容精査・確認を適確に行い、一定の整理を行うことにより、次年度以降の適正な管理料の算定の資料とできるよう努めてください。

(3) 第三者への委託

会社が第三者に業務を委託するときは、基本協定書第 6 条第 3 項で、市の承認を得て業務の一部を第三者に委託して行うことができるとされています。業務仕様書では、業務の一部を委託する場合、あらかじめ委託業務承認依頼書を市に提出し、承認を得なければならないとされており、住宅敷地内樹木害虫駆除業務など普通市営住宅に係る 24 業務、借上げ住宅に係る 17 業務、木造住宅に係る 4 業務の再委託について、22 年 5 月 1 日付で市に承認依頼書が提出され、5 月 6 日付で承認されていますが、4 月 1 日から再委託が行われているものがあります。また、業務仕様書において、業務発注を行うときは市内業者に発注する等の基準が設けられていますが、承認依頼書に再委託先の記載はなく、承認の決定手続も明確ではありません。

今後、第三者への委託の承認にあたっては、承認の理由及び決定手続を明確に説明できるように努めてください。

7 む す び

指定管理者制度は、多様化する住民ニーズに、より効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上とともに、経費の節減等を図ることを目的として設けられました。指定管理者は、民間の技術・ノウハウを幅広く活用することにより、弾力性や柔軟性のある施設運営を行うことが可能となっています。

しかしながら、今回調査したところ、次のような問題点が見受けられました。

事業報告書では、渡し切り経費の収支や再委託の内訳について明確になっていませんでした。

年度協定書第2条第2項では、指定管理者は支払い項目ごとに経理するとされていますが、会社の経理では指定管理業務が独立した処理となっておらず、市においても詳細な経費の支出状況は確認できていませんでした。

一般修繕等工事請負費について、市は、計画修繕・国庫補助事業については市が行うとしていますが、協定書・業務仕様書等では修繕業務の範囲を明確に定めていませんでした。

管理運営や検収について、市と同様の体制を求めることは、民間の技術・ノウハウを活用するという指定管理者制度の趣旨にそぐわないと思われませんが、一方で管理料は市民の税金であることから、透明性の確保が求められます。所管部局及び会社においては、民間の技術・ノウハウや活力を効果的、効率的に発揮させつつ、業務の品質や適正な管理を確保する仕組みを整え、市民に対し説明責任を果たせるよう努めてください。