

## モニタリング実施報告書

令和4年度（任意・定期）（指定管理者・本市）モニタリング実施報告書

施設名	那覇市営住宅等
所在地	那覇市内 20ヶ所
指定管理者	名称 株式会社レキオス 代表者 代表取締役社長 宜保文雄 住所 那覇市おもろまち4丁目19番地16 電話 (098) 941-3355
指定期間	令和4年4月1日～令和9年3月31日（5年度間）
モニタリングの実施方針・方法等	<ul style="list-style-type: none"><li>・本施設の管理運営業務の確認にあたっては、管理運営状況を「業務報告書」、「事業報告書」、利用者アンケート調査、指定管理者のセルフモニタリング結果、指定管理者へのヒヤリング等により把握しました。</li><li>・その後、モニタリングシート等を確認した結果を「モニタリングの総合コメント」、「今後の業務改善に向けた方針」に記載しました。</li></ul>
担当部課（問合せ先）	まちなみ共創部市営住宅課 TEL：098-951-3262 内線 2336 E-mail：naha_b_zyu001@city.naha.lg.jp

### モニタリング総合コメント（指定管理者・本市）

令和5年6月20日に令和4年度の指定管理業務について実地調査（ヒヤリング）を実施した。改善点として施設の修繕費に係る予算執行等、一部不備がみられた。

今後の検討課題として技術職（建築士等）による維持修繕及び保守管理業務の検査確認体制の充実を要望した。

評価点として、指定管理者独自のホームページの開設や通知等をわかりやすく工夫し、空家待ち募集の専用窓口開設等、情報発信等の市民サービスの向上に努めており、使用料等についてもこれまでの指定管理者と同程度の収納率を維持しており指定管理の初年度として適正に業務が行われている。

今後も民間のノウハウを活かした創意工夫で、業務の効率性と正確性を向上させ、より良い市民サービスを提供し、市営住宅の安心・安全な住環境の整備及び管理を行うことを期待する。

## 今後の業務改善等に向けた方針（指定管理者・本市）

### 1 改善・是正事項

- ・ 予算額を踏まえた施設修繕費の計画的執行及び管理。
- ・ 申請手続き等の誤りに対する再発防止。

### 2 課題事項

- ・ 技術職（建築士等）による維持修繕及び保守管理業務の検査確認体制の充実。

### 3 最重要事項

- ・ 民間のノウハウを活かした創意工夫で、業務の効率性と正確性を向上させ、より良い市民サービスを提供し、市営住宅の安心・安全な住環境の整備及び管理を行う。

### 4 その他

今後の目標として、指定管理者と以下の点を共有した。

- ・ デジタル化の推進  
業務のデジタル化を進め、効率的な業務遂行の検討。
- ・ 支援機関とのネットワーク構築  
市営住宅の入居対象者が住宅確保要配慮者であること、深刻化する単身化・高齢化等を鑑み福祉部局等の関連する支援機関との連携強化の検討。
- ・ スキル向上と教育  
チームメンバーのスキルの向上を支援するため、専門員の配置や継続的な教育プログラム実施の検討。
- ・ プロセス改善とフィードバック  
業務プロセスの見直しを定期的に行い、効率化や品質向上のための改善点の特定及び改善につなげる仕組み作りの検討。
- ・ 資産の有効活用と経費削減  
維持管理（修繕費）を抑えつつ空き室を減らすための、新たな目的外使用の検討。
- ・ 自主事業の検討  
市営住宅等の効果的活用や入居者の利便性向上を図る自主事業の検討。

## 1 基本的考え方及び管理体制

公営住宅法および那覇市営住宅条例等関係法令に基づき、市営住宅及び関連施設の管理・運営を実施しました。委託者（那覇市）と業務分担や調整事項が多いため、それぞれの担当グループ（管理G/施設G）と月次で定例会を実施し、業務の実施報告や課題共有を行いコミュニケーションの円滑に努めました。

## 2 公の施設のサービス向上及び経費削減

入居者や入居希望者の多くが要配慮者であることを考慮し、以下のようなサービス向上に取り組みを行いました。

コミュニケーションの改善と拡充：

1. 通知や案内などのデザインや文章をわかりやすく工夫し、入居者や入居希望者が情報を正確に理解できるようにしました。
2. ホームページを新設し、各団地の所在地や施設情報の提供を工夫しました。
3. 空家待ち募集期間の際は、専用窓口を開設し情報提供や手続きの対応を手厚くしました。
4. 入居者アンケートにおいても、回答率を高めるための工夫を行い15.4%の実績となりました。

経費削減については、初年度は十分な取り組みができておりません。

今後は、維持管理費や運営費などの経費を効率的に管理し、削減の余地のある領域を特定する。

エネルギー効率の向上や節水・節電などの省エネ対策を推進し、光熱費の削減を図る。

業務プロセスの見直しや効率化に取り組み、人的リソースの適切な配置や業務の効率化を図る。

経費削減につながる外部パートナーシップの構築や共同調達を活用を検討する。

修繕費、保守管理費においては、市場でのサプライチェーンの停滞や、半導体不足、燃料費高騰等により、資材や人件費の高騰で、修繕単価の調整圧力が高くなる中、何とか価格を調整してきました。ただし現在は市場価格との乖離が起きているため、適正価格への移行が必要となると考えます。

サービス向上と経費削減は相互に関連しており、入居者の満足度向上や住環境の質の向上を図りながら、効率的な経費管理を行うことで、公営住宅の持続可能な運営を目指します。

### 3 団体の概要及び管理運営能力（経営状態）

#### 団体の概要

株式会社レキオスは、那覇市おもろまちに本社を構え、住環境支援事業、不動産事業、情報通信事業の3つの部門で構成されています。弊社は「すみよい社会づくり」を理念に掲げ、幅広い事業展開によって総合的な住環境支援を行っています。お客様の住環境を向上させるために、多岐にわたる事業を展開しています。前期（第27期：令和4年9月期）、売上高 1,367,570千円（昨対比98%）、経常利益 76,948千円（169%）の減収増益でした。

本事業においては、74,500千円の予算にたいし74,503千円（△3千円）となりました。予算の配分や収益の見込みに基づいた支出の管理も適切に行われ、経済的な健全性が確保されています。

また、初年度ということもあり、自主事業に関しては着手することができませんでしたが、次年度は着手予定です。

修繕維持費の運用においては、予算額463,986,820円に対し、決算額463,913,758円（+73,742円）となりました。