

令和 6 年度 指定管理者モニタリングレポート

施 設 名	桜ヶ丘市営住宅（ハグ・テラス）
所 在 地	鹿屋市西原 4 丁目 3 番 1 号
指定管理者	名 称：株式会社 OKOYASU BASE 代 表 者：代表取締役 小林 省三 住 所：鹿屋市寿 8 丁目 20 番 20 号 連 絡 先：0994-42-2955
モニタリングの 実施経過	●月例報告（毎月） ●事業決算の確認 ●現地調査（随時） ●定例会（4 半期毎）
担当部課 （問合せ先）	建設部 建築住宅課 電話 31－1129 内線 3472

【モニタリングの総合評価】

- 条例・規則に基づき、入居者の立場に立った管理ができていた。
- 毎月の建物点検や定期清掃作業等がなされており、各種設備についても保守に努めていた。
- 入居募集の活動を実施した。
- 入居者からの問い合わせ等に対して適切に対応した。

【今後の業務改善に向けた考え方】

《指定管理者が実施・検討する事項》

平成30年 3 月に入居開始した新しい施設であるため、更なる快適な住環境の維持に努める。

《施設所管課が実施・検討する事項》

指定管理者との更なる連携の強化

(1)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）	
① 合目的性・公平性・効果性	
	子育て世帯等の居住の用に供するための住宅であることから、条例で定める各規程に合致した管理運営がなされている。
(2)業務内容	
① 機能性・独創性（事業への具体的な取組み方）	
	定期的な施設維持管理による利便性の確保がなされ、入居者にとって安全で快適な居住環境を提供できる。
② 責任性・実行性（施設の運営体制や組織）	
	施設の管理が適切に行われ、組織全体（各構成員）において対応している。
③ 明瞭性・規律性（適正な事務や経理）	
	毎月の業務報告書の提出や事務処理が適正になされている。
④ 安全性（安全管理・緊急時等の対応）	
	施設に定期点検がなされており、安全面への配慮がなされている。
⑤ 社会性（環境等への配慮）	
	施設内及び周辺環境へも細心の注意を払いながら管理されている。
(3)事業収支	
① 経済性	
	コスト削減を図りつつ、良好な施設管理が実施されている。
(4)団体の経営状態	
① 経営の健全性	
	経営の健全性については、問題はない。

施 設 概 要 調 書

1 施設の概要

施 設 名	桜ヶ丘市営住宅(ハグ・テラス)		所管課：建築住宅課
所 在 地	鹿屋市西原 4 丁目 3 番 1 号		設置年月日：H30.3入居開始
設 置 目 的	子育て支援住宅		
設置の根拠 (法令、条例等)	鹿屋市子育て支援条例		
施設の概要	設備の概要	敷地面積	4677.24m ²
		延床面積	3417.421m ²
		《有料》住宅使用料、共益費、駐車場使用料	
		《無料》	
施設の概要	事業概要	(1)	
		(2)	

2 経営分析評価指標

① 事業収支	0円	④外部委託費比率	%
②利用料金比率	%	⑤利用者あたり管理運営コスト	円/一人
③人件費比率	%	⑥利用者あたり自治体負担コスト	円/一人

※ 少数点第 2 位四捨五入

3 運営状況

項目	実施計画（事業計画書より）	実施内容（実績）
定例会（指定管理者・市）	4 回	4 回
巡回点検	毎月	毎月
収納業務（家賃等納付）	毎月	毎月

4 利用実績

項目		実施計画（事業計画書より）	実施内容（実績）
貸し室等 利用回数	戸数	40戸	40戸
	計	40戸	40戸
施設利用 人数	会議室 1		
	会議室 2		
	会議室 3		
	計		
相談件数			
講座参加者数			
合 計			

5 事業収支

(単位: 千円)

項目		実施計画 (事業計画書より)	実施内容 (実績)
貸し室等利 用収入	会議室 1		
	会議室 2		
	会議室 3		
	計		
その他料金収入			
自主事業収入			
指定管理料		8, 727	8, 727
その他収入			
収入計 (A)		8, 727	8, 727
施設管理費		6, 380	6, 645
運営管理費		2, 347	2, 347
支出計 (B)		8, 727	8, 992
収支 (A) - (B)		0	△265

指定管理者自己評価表

令和 7 年 6 月 10 日

指定管理者 株式会社 OKOYASU BASE

施 設 名 ハグ・テラス

確認事項		自己評価
履行確認	1 協定書、仕様書及び事業計画書に基づいた管理運営を行っているか	③・2・1
執行体制	2 人員の配置が適切であるか	③・2・1
	3 従業員に対し、業務に必要な研修や教育を適切に行っているか	③・2・1
	4 就業規則等を遵守し、雇用者の労働環境を確保しているか	③・2・1
	5 個人情報の取扱いは適切に行っているか	③・2・1
安全対策	6 危険箇所の把握及び点検を行い、利用者等の安全安心に努めているか	③・2・1
	7 防犯、防災対策等の危機管理体制は適切であるか（緊急連絡網や初動対応要領の作成等）	③・2・1
サービスの質	8 親切丁寧な接客に努めているか	③・2・1
	9 利用者からの苦情等に対し適切に対応しているか	③・2・1
	10 特定の者に有利又は不利な取扱いをしていないか	③・2・1
	11 サービス向上及び利用促進のための取組を行っているか	3・②・1
報告事項	12 利用者の満足度調査（聞き取りを含む）等を行っているか	3・②・1
	13 施設の破損及び異常について、速やかに対応し、市へ報告しているか	③・2・1
経営状況	14 利用者数や稼働率等は適切な水準であるか	③・2・1
	15 事業収支は妥当であるか	③・2・1
総合評価 (所感)	〇市の担当者と良好な関係を継続することで、問題等の発生や何か気づいた点等があった場合に速やかに協議し、適切に対応することができた。 〇前年度に引き続き、高い入居率を維持できた。	

【自己評価の採点基準】「3」…優 「2」…良 「1」…可

※ 総合評価（所感）の欄には、年間を通した指定管理業務において評価できる点や改善点・反省点を踏まえた所感を記載すること。