

業 務 報 告 書

平 成 20 年 度

自 平成20年4月1日

至 平成21年3月31日

兵 庫 県 住 宅 供 給 公 社

目 次

1 役員に関する事項	.....	1
2 理事会に関する事項	.....	2
3 組織・機構及び部別職員数	.....	3
4 監査の状況	.....	5
5 事業の概要	.....	6

1 役員に関する事項

(1) 期末現在の役員

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	井上 数利	平成19年4月1日	
常務理事	六岡 康雄	平成20年4月1日	兵庫県県土整備部参事
理事	鷺尾 英己	平成20年4月1日	兵庫県県土整備部参事
理事	荒木 一聡	平成18年4月1日	兵庫県企画県民部企画財政局長
理事	依藤 庸正	平成19年4月1日	兵庫県県土整備部住宅建築局長
理事	松浦 伸吾	平成20年6月1日	
監事	柏木 貢	平成20年4月1日	
監事	高橋 秀忠	平成20年4月1日	兵庫県出納局長

(2) 期中における役員の変動

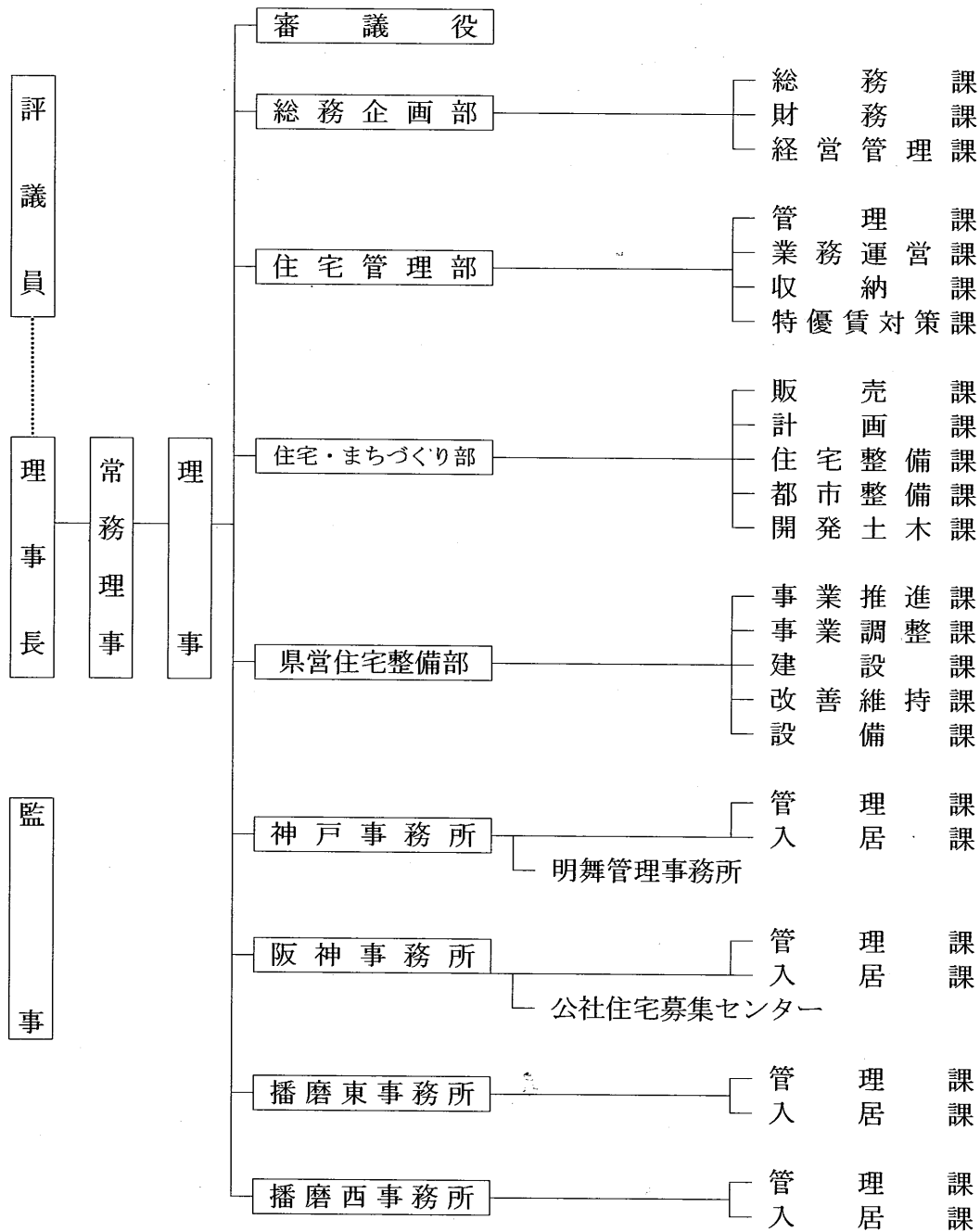
就任			退任		
役職名	氏名	年月日	役職名	氏名	年月日
常務理事	六岡 康雄	平成20年4月1日	理事	荒木 一聡	平成21年3月31日
理事	鷺尾 英己	平成20年4月1日	理事	依藤 庸正	平成21年3月31日
理事	松浦 伸吾	平成20年6月1日	監事	高橋 秀忠	平成21年3月31日
監事	柏木 貢	平成20年4月1日			
監事	高橋 秀忠	平成20年4月1日			

2 理事会に関する事項

議決年月日	議決番号	議案	備考
平成20年5月30日	第1号	平成19年度業務報告について	原案可決
	第2号	平成19年度一般会計決算について	同上
	第3号	平成19年度受託会計決算について	同上
平成21年3月24日	第1号	平成20年度事業計画及び資金計画の変更について	同上
	第2号	平成21年度事業計画及び資金計画について	同上
	第3号	平成21年度予定貸借対照表・予定損益計算書について	同上
	第4号	兵庫県住宅供給公社組織規程等の一部改正について	同上
平成21年3月31日	第1号	兵庫県住宅供給公社就業規程の一部改正について	同上

3 組織・機構及び部別職員数

(1) 組織・機構



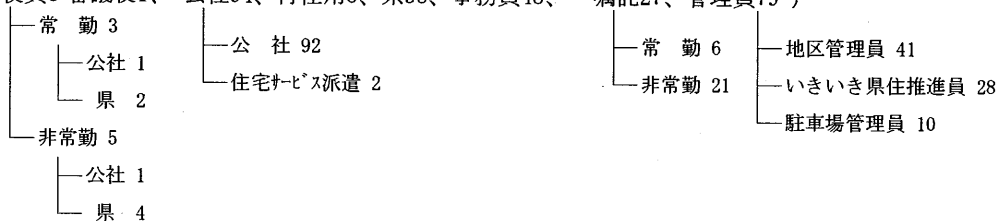
【 4部 4事務所 25課 】

(2) 部別職員数

区分	役員	審議役	総務企画部	住宅管理部	住宅・まちづくり部	県営住宅整備部	神戸事務所	阪神事務所	播磨東事務所	播磨西事務所	合計
役員	8 (2) ⑤										8 (2) ⑤
審議役		1									1
部長			2 (1) □	1 (1)		1 (1)					4 (3) □
事務所長				1			2 (2)	2 (2)	1	1 (1)	7 (5)
次主副所長幹長			2 (1)	1	4	2 (2)	3 (2)	4 (2)	1 (1)	1	18 (8)
課長			3 (1)	6 (2) □	4 (1)	5 (3)	4	2	2	2	28 (7) □
課長補佐					4	4 (2)					8 (2)
主査			7	11 (3)	8	16 (9)	4	4	3	2	55 (12)
主任			3		1	5	2	1	1	2	15
事務職員			1								1
技術職員						2 (1)					2 (1)
事務員			6	8	2	3	9	10	6	4	48
嘱託			1	4	3 ③	3 ③	4 ④	7 ⑦	2 ②	3 ②	27 ②①
地区管理員							10 ⑩	12 ⑫	11 ⑪	8 ⑧	41 ④①
いきいき県住推進員							17 ⑰	9 ⑨	1 ①	1 ①	28 ②⑧
駐車場管理員							3 ③	3 ③	2 ②	2 ②	10 ⑩
合計	8 (2) ⑤	1	25 (3) □	32 (6) □	26 (1) ③	41 (18) ③	58 (4) ④③	54 (4) ④③	30 (1) ①②	26 (1) ①③	301 (40) ⑤②①③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿

注) () は県派遣職員、○は非常勤、□は公社住宅サービスへの派遣職員で、それぞれ内書で記載した。

301人の内訳 (役員8 審議役1、 公社94、再任用6、県38、事務員48、 嘱託27、管理員79)



4 監 査 の 状 況

実 施 年 月 日	要 旨
平成20年4月9・23日	公認会計士平成19年度会計監査
平成20年4月25日	公社監事業務監査（総務企画部）
平成20年5月7・16・21日	公認会計士平成19年度会計監査
平成20年5月19・20・22・27日	公社監事平成19年度決算予備監査
平成20年5月28日	公社監事平成19年度決算監査
平成20年7月16日	公認会計士平成20年度会計監査
平成20年7月30日	公社監事業務監査（総務企画部）
平成20年8月6日	公認会計士平成20年度会計監査
平成20年9月10・11日	公社監事業務監査
平成20年9月17日	公認会計士平成20年度会計監査
平成20年10月9・29日	公認会計士平成20年度会計監査
平成20年11月6日	公社監事監査（播磨東事務所）
平成20年11月12日	公社監事監査（播磨西事務所）
平成20年11月13日	公社監事監査（阪神事務所、公社住宅募集センター）
平成20年11月14日	公社監事監査（神戸事務所、明舞管理事務所）
平成20年11月20日	公認会計士平成20年度会計監査（阪神事務所、明舞管理事務所）
平成20年11月26日	公認会計士平成20年度会計監査（播磨東事務所、播磨西事務所）
平成20年12月17日	公認会計士平成20年度会計監査（神戸事務所）
平成21年1月7・21日	公認会計士平成20年度会計監査
平成21年1月23日	公社監事業務監査（総務企画部）
平成21年1月28・29・30日、2月2日	公社監事業務監査
平成21年2月4・18・25日	公認会計士平成20年度会計監査
平成21年3月11日	公認会計士平成20年度会計監査
平成21年3月23日	公社監事業務監査

5 事業の概要

(1) 住宅用地等取得

種別	契						約						左の内の内訳					
	過年度分		本年度分		計		過年度分		本年度分		計		過年度執行分		本年度執行分		支払期限未到来分	
	面積等 棟	金額 円	面積等 ㎡	金額 円	面積等 棟	金額 円	面積等 棟	金額 円	面積等 ㎡	金額 円	面積等 棟	金額 円	面積等 棟	金額 円	面積等 棟	金額 円	面積等 ㎡	金額 円
公社住宅 用	-	-	-	2,089.56	349,927,690	-	2,089.56	349,927,690	-	-	-	-	-	2,089.56	349,927,690	-	-	-
公社住宅 建	-	-	1	-	0	1	-	0	-	-	1	-	1	-	0	-	-	-
一般分譲 建	-	-	1	-	25,273,500	1	-	25,273,500	-	-	1	-	1	25,273,500	-	-	-	-
計	-	-	2	2,089.56	375,201,190	2	2,089.56	375,201,190	-	-	2	2,089.56	2	375,201,190	-	-	-	-

(注) 伊丹南町団地の建替に伴い、伊丹市との交換契約により、土地(交換差額執行)及び既存住棟(等価交換)を取得した。

(2) 宅地造成等

種別	事業内容		工事請負契約額		出来高(執行額)		左の内訳		平成20年度完成	
	団地名	面積 ㎡	過年度分	本年度分	金額 円	割合 %	過年度執行額	本年度執行額	団地	金額 円
分譲宅地 造成工事	小束台団地	12,211.30	0	20,839,568	20,839,568	100.0	0	20,839,568	1	12,211.30
事業用土地	有馬峠堂外6団地	93,523.92	0	8,219,496	8,219,496	100.0	0	8,219,496	7	93,523.92
計	8 団地	105,735.22	0	29,059,064	29,059,064	100.0	0	29,059,064	8	105,735.22

(3) 住宅建設等

種別	事業内容		工事請負契約額		出来高(執行額)		左の内訳		平成20年度完成		
	棟数	戸数	過年度分	本年度分	計	金額	割合	過年度執行額	本年度執行額	棟	戸
賃貸住宅	2	166	1,692,667,200	32,412,450	1,725,079,650	665,440,000	38.6	169,100,000	496,340,000	0	0
受託事業	—	—	3,421,611,900	510,449,364	3,932,061,264	3,848,505,514	97.9	1,417,711,250	2,430,794,264	—	—
計	2	166	5,114,279,100	542,861,814	5,657,140,914	4,513,945,514	79.8	1,586,811,250	2,927,134,264	0	0

(4) 引渡及び処分

種別	面積等	金額	備考
公社建物	棟 1	円 0	伊丹南町団地1号棟
その他分譲建	1	3,792,495	三田ワシントン村集会所 区分所有権持分移転(3戸分)
公社住宅地	—	292,536,602	伊丹南町団地
計	2	296,329,097	

(注) 伊丹南町団地の建替に伴い、伊丹市との交換契約により、土地(交換差額執行)及び既存住棟(等価交換)を処分した。

(5) 公社住宅等管理

住宅種別	地区	神戸事務所管内		阪神事務所管内		播磨東事務所管内		播磨西事務所管内		合計		年度未 入居率 %							
		団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数								
一般賃貸住宅	一般賃貸住宅 (市委託)	27	1,402	25	2,040	6	359	5	384	63	4,185	84.6							
		0	0	9	430	0	0	0	0	9	430	100.0							
公社賃貸住宅	ひょうご 県民住宅	(1)	0	(3)	3	1	(125)	1	45	(1)	(4)	5	(125)	732	93.6				
		(2)	0	(2)	0	0	0	0	0	0	(4)	0	0	174	98.9				
貸	ひょうご 県民高齢 者住宅	0	0	3	118	0	0	0	0	3	118	118	94.9						
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
民間提携賃貸住宅	ひょうご 県民住宅	(1)	1	(9)	34	9	150	0	0	(1)	10	(9)	184	80.4					
		0	0	(30)	1,806	2	26	0	0	(30)	86	(382)	1,832	87.4					
住	尼崎市 特定優良 賃貸住宅	0	0	3	75	0	0	0	0	3	75	75	81.3						
		0	0	10	337	0	0	0	0	10	337	337	92.0						
宅	明石市 特定優良 賃貸住宅	0	0	0	0	2	32	0	0	2	32	32	59.4						
		0	0	1	134	1	208	0	0	2	342	342	93.0						
分	ケア付高齢者住宅	(1)	28	(9)	1,564	(30)	147	(382)	5,607	(1)	12	(125)	841	(32)	193	(516)	8,441	87.6	
		1	180	1	36	0	0	0	0	0	0	0	0	216	216	—			
議	長期分譲住宅	1	1	11	168	4	15	0	0	16	184	184	—						
		2	181	12	204	4	15	0	0	18	400	400	—						
住	住宅	(1)	30	(9)	1,745	(30)	159	(382)	5,811	(1)	16	(125)	856	(32)	211	(516)	8,841	—	
		31,888.24㎡	14,951.58㎡	4,651.30㎡	148.68㎡	51,639.80㎡	—												
施設 (事務所・店舗・集会所) 等																			

(注) () は、1つの団地で一般賃貸住宅と重複する団地について一般賃貸住宅の内書きで記載した。
○ は、県営(市営)住宅化したものを内書きで記載した。

(6) 公社賃貸住宅募集

ア 賃貸住宅

区 分	受 付 期 間	内 容
常時募集PR (ひょうご県民住宅)	随 時	公社ホームページ 4月～3月
		こども未来通信 6月号
		住宅情報誌タウンズ 7月～3月
		住宅情報賃貸版サイト「フォレント」 7月～3月
		新婚・カッブル向け賃貸サイト「フォレントプライダル」 7月～3月
		県民だより ひょうご 8月号、9月号、10月号、11月号、2月号、3月号
		エフエムいたみプレス vol.6
		新聞折込チラシ 8月、10月、11月、12月、3月
		リビング新聞 11/8号、12/6号
		ウーマンライフ新聞 11/27号
常時募集PR (一般賃貸住宅)	随 時	公社ホームページ 4月～3月
		新聞折込チラシ 10月、11月
		住宅情報誌タウンズ 11月、12月
		ウーマンライフ新聞 11/27号

イ ケア付高齢者住宅

区 分	受 付 期 間	内 容
常時募集PR	随 時	ラジオ番組「ありがとう浜村淳です」他 毎日放送 (5月～7月、9月～11月)
		読売新聞朝刊2.5段 (5月、9月、12月)、7段 (5月、9月)、15段 (3月)
		神戸新聞朝刊5段 (6月)
		日経新聞夕刊7段 (11月)
		J R・山陽電鉄駅構内ポスター掲示 (11月)
		新聞折込チラシ40万部 (11月)
		県広報誌「県議会だより」 (4月、7月、11月、1月)
		県老人クラブ連合会「きずな」 (4月、7月)
		立て看板 (1年間)
		施設見学会・入居相談会 (5月、7月、9月、11月)

(7) 家賃・割賦金収入

区	分	要収入額	収入額	不納欠損額	収入未済額	収入割合	前年同期
		(A) 円	(B) 円	(C) 円	(A)-(B+C) 円	(B)/(A) %	の 割合 %
家賃	本年度分	8,673,944,835	8,485,105,099	0	188,839,736	97.8	97.8
	過年度分	388,399,194	199,043,058	21,004,711	168,351,425	51.2	54.7
	計	9,062,344,029	8,684,148,157	21,004,711	357,191,161	95.8	95.6
割賦金	本年度分	42,111,539	41,429,181	0	682,358	98.4	98.5
	過年度分	48,297,086	1,275,573	0	47,021,513	2.6	6.5
	計	90,408,625	42,704,754	0	47,703,871	47.2	74.8
合計	本年度分	8,716,056,374	8,526,534,280	0	189,522,094	97.8	97.8
	過年度分	436,696,280	200,318,631	21,004,711	215,372,938	45.9	50.2
	計	9,152,752,654	8,726,852,911	21,004,711	404,895,032	95.3	95.2

(8) 公社分譲住宅(宅地)募集

ア 新規

種別	団地名	構造	募集戸数	受付期間	申込受付件数	倍率	契約金額		残戸数
							件数	円	
宅地分譲	龍野芦原台 (南側ブロック:第3次)	一般分譲・共同分譲	23	平成20年5月21日～5月25日	22	1.0	17	174,900,000	6
	高砂松波(4)B・C用地	宅地(一般競争入札)	1	平成20年10月3日～10月14日	1	1.0	1	383,200,000	0
	龍野芦原台 (南側ブロック:第4次)	一般分譲・共同分譲	19	平成20年11月26日～11月30日	5	0.3	4	33,200,000	15
合	計	—	43	—	28	0.7	22	591,300,000	21

イ 継続

種別	団地名	構造	募集戸数	受付期間	申込受付件数	倍率	契約金額		残戸数
							件数	円	
一般分譲 (共同建)	グレイスビュ六甲山手 (保留床)	鉄筋コンクリート造14階建	1	随時	—	—	1	24,030,000	0
	小計	—	1	—	—	—	1	24,030,000	0
	特定優先分譲 (共同建)	グレイスビュ六甲山手 (権利床)	鉄筋コンクリート造14階建	2	随時	—	—	2	72,030,000	0
小計	—	—	2	—	—	—	2	72,030,000	0
宅地分譲	ラビュ学園南小東台 (第1期)	宅地	1	随時	—	—	1	23,460,000	0
	ラビュ学園南小東台 (第2期)	宅地	13	随時	—	—	12	268,340,000	1
	和田山弥生が丘	宅地	50	随時	—	—	0	0	50
	北淡ウイズタウン	宅地	64	随時	—	—	2	14,058,000	62
	龍野芦原台 (北側ブロック)	宅地	14	随時	—	—	2	23,950,000	12
龍野芦原台 (南側ブロック)	宅地	9	随時	—	—	4	52,800,000	5	
小計	—	—	151	—	—	21	382,608,000	130	
合	計	—	154	—	—	—	24	478,668,000	130

(9) 県営住宅等管理及び整備事業

ア 県営住宅整備工事

契約年度	工事内容	事業内容			工事請負契約額			出来高(執行額)		左の内の		20年度完成(引渡)		
		棟数	戸数	箇所	本年度分	過年度分	計	金額	割合	過年度執行額	本年度執行額	棟数	戸数	箇所
18	建築工事他	10	476	-	817,400	5,324,750,550	5,325,567,950	5,325,567,950	100.0	2,499,524,850	2,826,043,100	10	476	-
	計	10	476	-	817,400	5,324,750,550	5,325,567,950	5,325,567,950	100.0	2,499,524,850	2,826,043,100	10	476	-
19	建築工事他	10	507	-	698,956,278	4,751,342,400	5,450,298,678	2,611,307,628	47.9	310,030,000	2,301,277,628	3	162	-
	大規模改修工事他	4	132	-	914,544,750	0	914,544,750	914,544,750	100.0	0	914,544,750	4	132	-
	新型改修工事	12	339	-	878,305,050	0	878,305,050	878,305,050	100.0	0	878,305,050	12	339	-
	耐震改修工事	1	32	-	5,415,900	1,260,000	6,675,900	6,675,900	100.0	0	6,675,900	1	32	-
	設計委託他	-	-	15	8,518,650	148,444,800	156,963,450	156,963,450	100.0	32,400,000	124,563,450	-	-	15
	環境改善工事他	-	-	4	20,446,650	37,590,000	58,036,650	58,036,650	100.0	15,030,000	43,006,650	-	-	4
20	駐車場整備工事	-	-	1	2,625,000	0	2,625,000	2,625,000	100.0	0	2,625,000	-	-	1
	計	27	1,010	20	2,528,812,278	4,938,637,200	7,467,449,478	4,628,458,428	62.0	357,460,000	4,270,998,428	20	665	20
20	団地周辺整備工事	-	-	8	14,857,411	0	14,857,411	14,857,411	100.0	0	14,857,411	-	-	8
	設計委託他	-	-	30	239,303,358	0	239,303,358	205,076,508	85.7	0	205,076,508	-	-	20
	環境改善工事他	-	-	1	1,472,100	0	1,472,100	1,472,100	100.0	0	1,472,100	-	-	1
	駐車場整備工事	-	-	9	84,661,500	0	84,661,500	84,661,500	100.0	0	84,661,500	-	-	9
計	0	0	48	340,294,369	0	340,294,369	306,067,519	89.9	0	306,067,519	0	0	38	
合計	37	1,486	68	2,869,924,047	10,263,387,750	13,133,311,797	10,260,093,897	78.1	2,856,984,850	7,403,109,047	30	1,141	58	

(注) 建築工事他、大規模改修工事他には電気設備工事・衛生設備工事・昇降機設備工事・ガス設備工事などを含む。

イ 事務所別管理戸数

構造別	借		上		高		層		中		層		2階		木造	合		入居率 %				
	公団 (国宅)	公団 (社宅)	公団 特賃	計	営 住	害 住	特別 賃	計	営 住	害 住	特別 賃	計	営 住	害 住		特別 賃	計		特別 賃			
神戸	918	1,416	0	2,334	3,318	2,307	48	5,673	7,447	567	0	8,014	489	6	8	503	2,334	11,264	2,880	56	16,534	92.6
阪神	53	50	382	485	4,593	2,666	80	7,339	7,359	162	250	7,771	60	252	0	312	485	12,025	3,080	330	15,920	95.2
播磨東	0	0	125	125	2,117	384	18	2,519	8,531	115	18	8,664	478	39	0	517	125	11,150	538	36	11,849	93.7
播磨西	0	0	0	0	1,248	24	54	1,326	5,682	0	20	5,702	242	0	0	242	0	7,204	24	74	7,302	92.6
計	971	1,466	507	2,944	11,276	5,381	200	16,857	29,019	844	288	30,151	1,269	297	8	1,574	2,944	41,643	6,522	496	51,605	93.6

ウ 入居者募集状況

区	分		募集戸数	受付期間	申込受付件数	倍率	入居時期
	一般住宅	住宅					
新築住宅	4月募集	一般住宅	56	平成20年4月14～25日	181	3.2	平成20年6月～
	9月募集	一般住宅	29	平成20年9月16～30日	114	3.9	平成20年11月～
	1月募集	一般住宅	12	平成21年1月19～30日	96	8.0	平成21年3月～
	計		97	-	391	4.0	-
空家住宅	4月募集	一般・災害復興住宅	630	平成19年4月16～27日	4,399	7.0	平成20年6月～
	6月追加募集	一般住宅	98	平成19年6月4～7日	165	1.7	平成20年6月～
	9月募集	一般・災害復興住宅	381		3,783	9.9	平成20年11月～
	11月追加募集	一般住宅	41	平成19年11月12～16日	143	3.5	平成20年11月～
	1月募集	一般・災害復興住宅	348		3,577	10.3	平成21年3月～
	市町推薦	一般住宅	168	平成19年4月1日～平成20年3月31日	168	1.0	平成20年4月～平成21年3月
	計		1,666	-	12,235	7.3	-
	合	計	1,763	-	12,626	7.2	-

エ 県営住宅等家賃調定収納

区	分	調定取扱額	収納取扱額	不納欠損額	収納未済額	収納割合	前年同期
		(A) 円	(B) 円	(C) 円	(A) - (B + C) 円	(B) / (A) %	の 割合 %
県営住宅 使用料	本年度分	12,149,515,066	11,668,569,382	0	480,945,684	96.0	95.7
	過年度分	946,819,633	177,481,396	0	769,338,237	18.7	19.4
	計	13,096,334,699	11,846,050,778	0	1,250,283,921	90.5	89.9
特別賃貸 住宅 使用料	本年度分	68,898,318	66,669,353	0	2,228,965	96.8	98.1
	過年度分	2,060,579	590,500	0	1,470,079	28.7	31.6
	計	70,958,897	67,259,853	0	3,699,044	94.8	96.2
ひょうご 県民住宅 使用料	本年度分	173,784,304	168,132,485	0	5,651,819	96.7	97.3
	過年度分	15,947,034	1,498,000	0	14,449,034	9.4	14.0
	計	189,731,338	169,630,485	0	20,100,853	89.4	89.3
借上県営 住宅 使用料	本年度分	923,085,717	892,093,210	0	30,992,507	96.6	94.4
	過年度分	105,451,554	15,286,450	0	90,165,104	14.5	15.8
	計	1,028,537,271	907,379,660	0	121,157,611	88.2	86.1
合 計	本年度分	13,315,283,405	12,795,464,430	0	519,818,975	96.1	95.6
	過年度分	1,070,278,800	194,856,346	0	875,422,454	18.2	19.0
	計	14,385,562,205	12,990,320,776	0	1,395,241,429	90.3	89.6

才 補修工事

区分	事務所		神戸		阪神		播磨東		播磨西		合計	
	件	円	件	円	件	円	件	円	件	円	件	円
営住宅 (国庫補助事業含む)	一般修繕 (事務所執行)	5,621	557,426,750	5,163	543,652,095	5,068	611,152,746	3,444	294,456,960	19,296	2,006,688,551	
	一般修繕	3	5,223,015	6	12,008,850	2	962,500	3	66,080,115	14	84,274,480	
	計画修繕	21	188,060,355	4	51,821,700	11	117,902,400	6	38,345,724	42	396,130,179	
	計	5,645	750,710,120	5,173	607,482,645	5,081	730,017,646	3,453	398,882,799	19,352	2,487,093,210	
特別貸貸・ひょうご県民住宅	一般修繕 (事務所執行)	32	4,307,442	115	12,184,701	42	7,277,869	52	7,612,745	241	31,382,757	
環境改善	団地整備 (事務所執行)	144	33,156,823	128	17,225,880	99	24,741,222	91	21,432,342	462	96,556,267	
合	計	5,821	788,174,385	5,416	636,893,226	5,222	762,036,737	3,596	427,927,886	20,055	2,615,032,234	
国庫補助事業 (繰越事業)	補助金事業	12	234,083,000	3	18,133,600	6	85,456,400	4	27,636,477	25	365,309,477	

(10) 芦屋浜高層住区共有財産等管理

区分	芦屋浜センタービル	会議室及び集会所	駐車場	住棟専有附帯設備
物件概要	1棟、4,991.09㎡	会議室 2、集会所 6	12箇所 (収容可能台数 1,033台)	52棟、3,381戸にかかる附帯施設
業務概要	建物・専用水道施設・電気工作物の 維持管理運営 集中監視通報施設の監視及び維持管 理運営 光熱費の検針・徴収	維持管理運営	維持管理運営	防災施設・エレベーター等集中監視 施設に関する施設維持管理 住棟外敷地清掃 外灯の維持管理 共用電力・水道料の検針・徴収