

指定管理施設の管理運営状況評価(モニタリング)シート概要(令和4年度事業分)

施設名 山梨県特定公共賃貸住宅(甲府市外)

所管課 県土整備部 住宅対策室

指定管理者 山梨県住宅供給公社

1 指定管理者の推移

導入年度	令和4年度					
指定管理者名	出資法人	指定期間			委託料総額 (単位:円)	
山梨県住宅供給公社	○	R4.4.1	～	R7.3.31	3年	9,871,755

2 施設の概要

所在地	楡形小笠原団地他県内9団地																																			
設置年月日	平成7年3月31日																																			
設置根拠 (法律、条例等)	山梨県特定公共賃貸住宅設置及び管理条例																																			
設置目的	中堅所得者に対して、居住環境が良好な賃貸住宅を提供する。																																			
主な業務の内容	(1)入居、退去業務 ・入居、退去及び明渡しに関する業務を行う。 (2)建物の維持保全業務 ・建物及び共同施設の維持保全に関する業務を行う。 (3)家賃徴収業務 ・家賃の納付の促進に関する業務を行う。																																			
主な施設内容 (定員等)	◆山梨県特定公共賃貸住宅 10団地・42戸 <table border="0"> <thead> <tr> <th>団地名</th> <th>所在地</th> <th>管理戸数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○楡形小笠原団地</td> <td>南アルプス市小笠原1096-1</td> <td>3戸</td> </tr> <tr> <td>○若草下今井団地</td> <td>南アルプス市下今井161-1</td> <td>1戸</td> </tr> <tr> <td>○韮崎穂坂団地</td> <td>韮崎市穂坂町宮久保465-1</td> <td>7戸</td> </tr> <tr> <td>○高根南団地</td> <td>北杜市高根町下黒沢2300</td> <td>2戸</td> </tr> <tr> <td>○東山梨ぬくもり団地</td> <td>山梨市上之割376-1</td> <td>5戸</td> </tr> <tr> <td>○塩山熊野団地</td> <td>甲州市塩山熊野一の坪6-1</td> <td>9戸</td> </tr> <tr> <td>○勝沼下岩崎団地</td> <td>甲州市勝沼町下岩崎514-3</td> <td>5戸</td> </tr> <tr> <td>○鰍沢北部団地</td> <td>南巨摩郡富士川町鰍沢153-10</td> <td>4戸</td> </tr> <tr> <td>○富沢団地</td> <td>南巨摩郡南部町富士2850-1</td> <td>5戸</td> </tr> <tr> <td>○河口湖小立団地</td> <td>南都留郡富士河口湖町小立5963</td> <td>1戸</td> </tr> </tbody> </table>			団地名	所在地	管理戸数	○楡形小笠原団地	南アルプス市小笠原1096-1	3戸	○若草下今井団地	南アルプス市下今井161-1	1戸	○韮崎穂坂団地	韮崎市穂坂町宮久保465-1	7戸	○高根南団地	北杜市高根町下黒沢2300	2戸	○東山梨ぬくもり団地	山梨市上之割376-1	5戸	○塩山熊野団地	甲州市塩山熊野一の坪6-1	9戸	○勝沼下岩崎団地	甲州市勝沼町下岩崎514-3	5戸	○鰍沢北部団地	南巨摩郡富士川町鰍沢153-10	4戸	○富沢団地	南巨摩郡南部町富士2850-1	5戸	○河口湖小立団地	南都留郡富士河口湖町小立5963	1戸
団地名	所在地	管理戸数																																		
○楡形小笠原団地	南アルプス市小笠原1096-1	3戸																																		
○若草下今井団地	南アルプス市下今井161-1	1戸																																		
○韮崎穂坂団地	韮崎市穂坂町宮久保465-1	7戸																																		
○高根南団地	北杜市高根町下黒沢2300	2戸																																		
○東山梨ぬくもり団地	山梨市上之割376-1	5戸																																		
○塩山熊野団地	甲州市塩山熊野一の坪6-1	9戸																																		
○勝沼下岩崎団地	甲州市勝沼町下岩崎514-3	5戸																																		
○鰍沢北部団地	南巨摩郡富士川町鰍沢153-10	4戸																																		
○富沢団地	南巨摩郡南部町富士2850-1	5戸																																		
○河口湖小立団地	南都留郡富士河口湖町小立5963	1戸																																		
備考 (改築工事等の状況、一括管理施設等)	一括管理施設:山梨県準特定優良賃貸住宅(甲府市外)																																			

指定管理施設の管理運営状況評価(モニタリング)シート概要(令和4年度事業分)

3 指定管理業務に係る収支状況

(単位:円)

年度 項目	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	備考
収入合計					3,333,975	
支出合計					3,333,975	
収支差額					0	

4 利用状況、利用者満足度の状況

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	備考
利用実績					27戸	
利用者満足度					◎	「満足」又は「どちらかといえば満足」の合計 ◎:80%以上 ○:60%以上80%未満 △:60%未満

5 運営目標の達成状況(令和4年度)

入居率は64%となっており、目標値には届いていない。

6 施設所管課による総合的な評価及び指導事項(令和4年度)

全戸入居の目標に届いていない理由として、民間賃貸住宅の充実などにより、特定公共賃貸住宅は入居希望者が少ない状況であることから、入居率向上のため積極的な募集活動を講ずること。

7 施設所管課の指導事項に対する指定管理者の対応状況(令和4年度)

県営住宅に入居している世帯のうち、収入基準を超えている入居者に対し、特定公共賃貸住宅への住み替えを積極的に斡旋し、入居率の向上を図る。
また、特定公共賃貸住宅の利用状況と近隣の中堅所得者向け民間賃貸住宅の供給状況を見ながら、中堅所得者向け住宅の需要量が少なく、低所得者向けの住宅の需要量が大きいようであれば、準特定優良賃貸住宅への転用を検討する。

指定管理施設の管理運営状況評価(モニタリング)シート詳細(令和4年度事業分)

施設名 山梨県特定公共賃貸住宅(甲府市外)

所管課 県土整備部 住宅対策室

指定管理者 山梨県住宅供給公社

1 利用状況

(単位:人、%)

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
利用者数	入居戸数					27
	利用者数合計					27
	目標値					42
	実績/目標割合					64.3%
	目標値の設定方法	全戸入居を目標とする				
利用率	稼働率等(利用率)					64.3%
	稼働率等(利用率)の算定方法	入居戸数/管理戸数				

2 類似施設・近隣施設

名称・施設内容等	県営及び市町村営住宅
----------	------------

3 補修工事等の状況(令和4年度)

(単位:円)

管	塩山熊野団地浴室換気扇動作不良調査	58,900
管	韮崎穂坂団地浄化槽調整ポンプ不良調査補修	24,969
管	櫛形小笠原団地退去修繕	594,000
管	勝沼下岩崎団地退去修繕	107,000
管	鰍沢北部団地和室天井照明シーリングがタツキ調査他50件	820,314

修繕等の負担区分(基本協定書):改修、改築等については、県が実施。修繕(施設の機能を増加する工事を除く)については指定管理者が実施

4 自動販売機設置状況等(令和4年度)

(単位:円)

台数	選定方法	収入割合	収入額	仕入(支出)額

指定管理施設の管理運営状況評価(モニタリング)シート詳細(令和4年度事業分)

5 指定管理業務に係る収支状況 (単位:円)

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
収入	A 収入額計					3,333,975
	指定管理委託料					3,333,975
支出	B 支出額計					3,333,975
	人件費					531,639
	旅費					813
	需用費(光熱水費・消耗品)					15,489
	住宅修繕費等					1,605,183
	工事請負費					299,934
	役務費					11,110
	使用料・借地料					36,852
	負担金					1,626
	減価償却費					1,084
	報償費					24,289
	公課費・自動車重量税					303,310
	外部委託費					502,646
	エレベーター保守管理費等					481,781
	飲料水適合検査費					20,865
外部委託比率					15.1%	
県への納付金						
収支差額(A-B)						0

一戸当たり指定管理者委託料*					123,480.6
----------------	--	--	--	--	-----------

* 指定管理者委託料÷入居戸数(単位:円)

(参考)使用料の県への納付状況

項目	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
家賃					18,979,800
駐車場使用料					479,300
合計					19,459,100

指定管理施設の管理運営状況評価(モニタリング)シート詳細(令和4年度事業分)

6 利用者満足度

実施方法等	実施時期:令和5年3月(準特と同じ) 実施方法:各団地管理人へのアンケート 回答数:89人(発送数103人)			
	満足	どちらかといえば満足	どちらかといえば不満	不満
受付:窓口の対応	58.0%	40.0%	2.0%	
受付:説明のわかりやすさ	69.0%	31.0%		
受付:全体の印象	56.0%	34.0%	6.0%	4.0%
修繕への対応	44.0%	40.0%	5.0%	11.0%
総合的な満足度	32.0%	54.0%	7.0%	7.0%
施設全般の満足度	32.0%	54.0%	7.0%	7.0%
利用者の主な意見	<p>【受付】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・あまり待たなかった。 ・わかり易い。 ・対応した職員に多少の差を感じる。 ・ほとんどの職員が親切 ・管理人として相談者側の意に沿っていない。 <p>【修繕】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電話対応の担当者により対応、説明に差がある、業者によって対応スキル等に違いを感じる。 <p>【総合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電話では対応していただいているが、団地に訪問して直接聞いて欲しい。 			
利用者の意見への対応	<p>【受付】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の立場にたった対応を心がけ、これからも入居者に満足いただけるよう努める。 ・窓口職員の接客対応の技術の差を縮めるよう、改善に努める。 <p>【修繕】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物が老朽化する中、修繕に対する理解を得るため、修繕費用の個人、県の負担区分や修繕に係る適切な説明を丁寧に行う。 ・修繕対応を可及的速やかに行えるように多数の修繕業者による修繕対応を今後も継続する。 <p>【総合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の様々な事情や、多様な修繕に公社単独で対応することは非常に困難であるが、関係機関などと協力し改善に努める。 ・入居者については様々な事情を抱えているケースが多いが、ここに事情に応じた対応を丁寧に行い、さらなる県民サービスの向上に努めたい。 			

指定管理施設の管理運営状況評価(モニタリング)シート詳細(令和4年度事業分)

7 評価結果

項目	指定管理者の自己評価	施設所管課の評価
維持管理業務	<p>施設の法定点検等、計画されている業務は着実に実施した。</p> <p>また、遊具、受水槽、浄化槽の点検を行い保全等を行うと伴に、危険性のあるもの並びに、日常生活に支障を来すものについて素早い対応を心がけ、安全で快適に過ごせるよう努めた。</p>	<p>概ね事業計画どおりに執行されている。計画修繕等については、優先順位等を設定しながら、速やかに対応するとともに、保守管理業務を適正に実施すること。</p>
運営業務	<p>窓口では、誤解のないよう親切丁寧な対応を心がけ、必要書類、保証人資格などを確認して受付した。</p> <p>また、家賃等債務保証業者等に対する電話等による問い合わせにおいても、分かりやすい説明をするようにしている。</p>	<p>職員や修繕業者によって説明や対応スキルに差があるとの意見があることから、一層親切丁寧に対応できるよう、取り組まれない。</p>
利用状況	<p>利用状況は64.3%となっている。</p> <p>入居者の要件により、退去後の空家に対する需要が少ないが、制度を遵守し適切な管理に努めた。</p>	<p>公営住宅の収入基準を超えている入居相談者への情報提供をするとともに、入居基準を超える入居者への積極的な斡旋を行い、入居率の向上に努めること。</p>
収支状況	<p>計画どおり執行した。</p>	<p>収支計画どおりに執行している。</p>
自主事業		
利用者満足度	<p>アンケート結果から概ね入居者が満足している状況である。</p> <p>今後は、頂いた意見に対して、引き続き親切丁寧な対応に努める。</p>	<p>アンケート結果から、8割以上の利用者が満足している状況である。今後も入居者の立場にたった親切丁寧な対応を行い、サービスの向上に努めること。</p>

指定管理施設の管理運営状況評価(モニタリング)シート詳細(令和4年度事業分)

8 施設所管課による定期評価結果

施策推進業務の内容	評価	改善内容
施設の利用促進業務	今年度末入居戸数が27戸となり、64.3%の入居率に留まったが収入超過世帯には積極的に案内を行った。	民間賃貸住宅の充実などにより、特定公共賃貸住宅は入居希望者が少ない状況であることから、入居率向上のための積極的な募集活動を講ずること。
運営経費	準特定優良賃貸住宅と特定公共賃貸住宅を合わせた年間支出額について、変更委託契約額は12,309千円であったが、経費節減に努め5千円減の12,304千円で委託料を精算した。 以前より、限られた予算を最大限に有効活用して運営にあたっている。	今後も修繕の発注方法をまとめたり、修繕箇所の適切な選定、部品交換の箇所の工夫などにより、経費の節減及び有効活用に努めること。
アンケート	利用者満足度アンケートの結果、総合的な満足度について「満足」又は「どちらかといえば満足」の合計が86%となり、概ねの入居者が満足している状況である良好な結果となった。 今後も引き続き、利用者に添った親切丁寧な対応に努める。	アンケート結果について、改善すべき点を改善方法を公社職員内で情報を共有し、更なるサービスの向上に努めること。

指定管理施設の管理運営状況評価(モニタリング)シート詳細(令和4年度事業分)

9 管理体制(組織図)

令和4年4月1日現在

