

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6年度事業分)

施設名 山梨県特定公共賃貸住宅(甲府市内)

所管課 県土整備部 住宅対策室

指定管理者 芙蓉建設株式会社

1 指定管理者の推移

導入年度	令和4年度			委託料総額 (単位:円)
指定管理者名	出資法人	指定期間		
芙蓉建設株式会社		R4.4.1	～	R7.3.31 3年 2,279,931

2 施設の概要

所在地	塩部第一団地他県内2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 3団地・11戸 <table> <thead> <tr> <th>団地名</th> <th>所在地</th> <th>管理戸数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○塩部第一団地</td> <td>甲府市塩部1丁目3-7</td> <td>1戸</td> </tr> <tr> <td>○塩部第二団地</td> <td>甲府市塩部4丁目11</td> <td>5戸</td> </tr> <tr> <td>○和戸団地</td> <td>甲府市和戸町920</td> <td>5戸</td> </tr> </tbody> </table>			団地名	所在地	管理戸数	○塩部第一団地	甲府市塩部1丁目3-7	1戸	○塩部第二団地	甲府市塩部4丁目11	5戸	○和戸団地	甲府市和戸町920	5戸
団地名	所在地	管理戸数													
○塩部第一団地	甲府市塩部1丁目3-7	1戸													
○塩部第二団地	甲府市塩部4丁目11	5戸													
○和戸団地	甲府市和戸町920	5戸													
備考 (改築工事等の状況、一括管理施設等)	一括管理施設:山梨県営住宅(甲府市内) 山梨県準特定優良賃貸住宅(甲府市内)														

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6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	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	備考
収入合計			751,067	739,521	739,521	
支出合計			344,826	682,991	815,543	
収支差額			406,241	56,530	△ 76,022	

4 利用状況、利用者満足度の状況

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	備考
利 用 実 績			7戸	7戸	8戸	入居戸数
利 満 用 者 度			◎	◎	◎	「満足」又は「どちらかといえど満足」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6年度)

目標値(全戸入居)には届かず、入居率は約73%となっている。
令和5年度より1戸増となった。

6 施設所管課による総合的な評価及び指導事項(令和6年度)

指定管理業務は、概ね事業計画どおり執行されている。
民間賃貸住宅の充実等により、特定公共賃貸住宅の入居希望者が少なくなっているので、入居率の向上のため、より積極的に募集活動を実施すること。

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6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。

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6年度事業分)

施設名 山梨県特定公共賃貸住宅(甲府市内)

所管課 県土整備部 住宅対策室

指定管理者 芙蓉建設株式会社

1 利用状況

(単位:人、%)

		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
利用者数	入居戸数			7	7	8
	利用者数合計			7	7	8
	目標値			11	11	11
利用率	実績／目標割合			63.6%	63.6%	72.7%
	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)			63.6%	63.6%	72.7%
	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	山梨県営住宅 山梨県準特定優良賃貸住宅 市町村営住宅
------------	----------------------------------

3 補修工事等の状況(令和6年度)

(単位:円)

県	塩部第二団地給湯器取替工事	206,060
管	塩部第一団地 汚水樹付近樹木伐採	264,000
菅	塩部第一団地 街灯タイマー動作不良	47,300
菅	塩部第一団地 浴室換気扇動作不良外1件	57,235

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6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6年度事業分)

5 指定管理業務に係る収支状況

(単位:円)

		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収 入	A 収入額計			751,067	739,521	739,521
	指定管理委託料			751,067	739,521	739,521
支 出	B 支出額計			344,826	682,991	815,543
	人件費			161,943	219,109	244,554
	需用費(光熱水費・消耗品)			9,752	7,929	8,334
	役務費			5,617	6,093	6,870
	使用料・賃借費			11,086	7,345	7,906
	事務経費			3,521	651	3,036
	住宅修繕費等			8,000	334,711	368,535
	報償費			4,609	5,070	5,070
	旅費				123	890
	需用費(電気料)				2,387	2,668
	外部委託費			140,298	99,573	167,680
	エレベーター保守管理費等			93,979	98,128	98,065
	水道点検費・遊具点検			1,445	1,445	1,445
	建物点検費			44,874		68,170
	外部委託比率			40.7%	14.6%	20.6%
	県への納付金					
収支差額(A-B)				406,241	56,530	△ 76,022
一戸当たり指定管理者委託料*				107,295.3	105,645.9	92,440.1

* 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	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
家賃			6,492,300	6,436,800	6,662,200
駐車場			315,300	313,200	301,600
合計			6,807,600	6,750,000	6,963,800

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6年度事業分)

6 利用者満足度

実施方法等	令和7年3月(県営、準特と同じ) 実施方法:各団地管理人及び自治会役員へのアンケート 回答数:69人(発送数90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:電話対応	82.9%	8.5%	4.3%	4.3%	
受付:説明のわかりやすさ	73.5%	21.4%	1.0%	4.1%	
受付:全体の印象	55.8%	36.5%	7.7%		
修繕への対応	55.6%	25.0%	11.1%	8.3%	
施設全般の満足度	45.2%	35.5%	14.5%	4.8%	
利用者の主な意見	<p>【受付】 ・電話の対応が速やかだった。 ・言葉遣いも良く、親切に対応してもらった。</p> <p>【修繕】 ・対応が迅速で仕事が丁寧、日程の説明も十分してもらえた。 ・自己負担なのか県負担なのか明確でない為、リスト化してほしい。 ・原因および修繕の説明が不十分であった。</p> <p>【総合】 受付についての評価はおおむね良好。修繕については対応が速早く、約8割の利用者が満足した。一部、さらに丁寧な説明をしてほしいといった意見も見られた。</p>				
利用者の意見への対応	<p>【受付】 受付については概ね良好だが、今後も、常に見られているという意識を持って業務に従事する。</p> <p>【修繕】 修繕の金額については、自己負担なのか否かをリストにして欲しいという意見があり、口頭にて説明し、自己負担の場合は見積書・請求書を発行しているが、入居者としては重要事項なので、より詳細な説明をしていく。</p> <p>【総合】 受付、修繕ともに総じて高い評価を得た。 次年度も引き続き高い満足度をキープできるよう、社内セルフチェックやロールプレイング等を活用し、ホスピタリティ精神あふれる対応を心がける。</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6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	防火設備・エレベーター・遊具・受水槽などの点検を計画通り、滞りなく実行。また、階段の滑り止め加工などの日常を安全に過ごす為の工事、違法駐車への対応、各照明のLED化など、都度必要と思われるものは迅速に対応し、入居者が快適に暮らしていくように維持管理した。	概ね事業計画どおりに執行されている。引き続き県と連携する中で、施設等の維持修繕について、適切かつ計画的な執行を図ること。 修繕に当たっては、不具合の原因及び修繕の内容・負担区分について、入居者に丁寧に説明し、十分理解を得ること。
運営業務	電話で問い合わせの多い家賃や減免申請などの説明には特に慎重に対応した。 窓口では、各種書類一式を誰にでも分かりやすくレターケースに格納し、マニュアルも作成して対応の品質にムラがでないよう努めた。 家賃など滞納者に対して電話督促を適宜実施し、来社を促し解消に向け指導をした。	概ね事業計画どおりに執行されている。 業務の運営に当たっては、入居者、入居希望者、周辺住民等、それぞれのニーズに沿つて迅速かつ適切に対応すること。 各種報告書類の不備等が散見されるので、日頃から業務や経理実績の取りまとめ等を適切に行うこと。
利用状況	利用状況は約73%となっている。 目標戸数には達していないが、仕様書に準じ適正な運用に努めた。	入居率は、指定期間前(R4.3末:72.7%)と比べて変わっておらず、民間のノウハウ等を活用し、入居率の一層の向上に努めること。
収支状況	精算対象となる施設修繕費については、概ね計画通り執行できた。 受付窓口の運営経費については、人件費のほか、光熱水費・使用賃料等すべての経費が上昇傾向にあり、計画額を上回る支出となった。	他の指定管理者導入施設と異なり、精算対象の経費が全体の5割超を占めているなどの特殊性もあり、単純に収支状況を評価することは難しい。 精算対象とならない事務的経費は、人件費や物価の上昇等の影響も見込まれるが、より一層の経費削減を図り、収支状況の改善に努めること。
自主事業		
利用者満足度	アンケートの結果、ほぼ不満の声はなく、満足いただいている状況。 今後もより業務の質を高め、引き続き入居者から高い評価をしてもらえるような対応を心がけていく。	アンケート調査結果からは、概ね利用者が満足している状況であるが、今後も入居者に寄り添った丁寧な対応を行い、サービスの一層の向上に努めること。 令和6年度からアンケート対象者の増加に努めたところであるが、仕様書に沿って、アンケート対象範囲をできる限り拡大させること。

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6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	管理戸数11戸の全戸入居を目標に設定。 令和6年度末の入居戸数は8戸であり、目標は達成されなかったが、前年度末と比べると1戸増加した。	県営住宅の入居者のうち、収入基準を超える入居者に対し、特定公共賃貸住宅への住み替えを斡旋するなど、引き続き入居率の向上策を積極的に講ずること。

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6年度事業分)

9 管理体制(組織図)

令和6年4月1日現在



統括センター長	1人
事務管理	3人
入居・退去管理	2人
施設保全	2人
合計	8人