

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 山梨県準特定優良賃貸住宅(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 26,563,388

2 施設の概要

所在地	櫛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)	山梨県営住宅設置及び管理条例																																			
設置目的	住宅に困窮している低額所得者に対して、低廉な家賃で住宅を供給する。																																			
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)	◆山梨県準特定優良賃貸住宅 10団地・113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>○櫛形小笠原団地</td> <td>南アルプス市小笠原1096-1</td> <td>21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>4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>13戸</td> </tr> <tr> <td>○高根南団地</td> <td>北杜市高根町下黒沢2300</td> <td>10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>28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>1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>10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>16戸</td> </tr> <tr> <td>○富沢団地</td> <td>南巨摩郡南部町福士2850-1</td> <td>2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>8戸</td> </tr> </tbody> </table>			団地名	所在地	管理戸数	○櫛形小笠原団地	南アルプス市小笠原1096-1	21戸	○若草下今井団地	南アルプス市下今井161-1	4戸	○韮崎穂坂団地	韮崎市穂坂町宮久保465-1	13戸	○高根南団地	北杜市高根町下黒沢2300	10戸	○東山梨ぬくもり団地	山梨市上之割376-1	28戸	○塩山熊野団地	甲州市塩山熊野一の坪6-1	1戸	○勝沼下岩崎団地	甲州市勝沼町下岩崎514-3	10戸	○鰍沢北部団地	南巨摩郡富士川町鰍沢153-10	16戸	○富沢団地	南巨摩郡南部町福士2850-1	2戸	○河口湖小立団地	南都留郡富士河口湖町小立5963	8戸
団地名	所在地	管理戸数																																		
○櫛形小笠原団地	南アルプス市小笠原1096-1	21戸																																		
○若草下今井団地	南アルプス市下今井161-1	4戸																																		
○韮崎穂坂団地	韮崎市穂坂町宮久保465-1	13戸																																		
○高根南団地	北杜市高根町下黒沢2300	10戸																																		
○東山梨ぬくもり団地	山梨市上之割376-1	28戸																																		
○塩山熊野団地	甲州市塩山熊野一の坪6-1	1戸																																		
○勝沼下岩崎団地	甲州市勝沼町下岩崎514-3	10戸																																		
○鰍沢北部団地	南巨摩郡富士川町鰍沢153-10	16戸																																		
○富沢団地	南巨摩郡南部町福士2850-1	2戸																																		
○河口湖小立団地	南都留郡富士河口湖町小立5963	8戸																																		
備考 (改築工事等の状況、一括管理施設等)	一括管理施設:山梨県特定公共賃貸住宅(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			8,969,974	8,965,587	8,569,012	
支出合計			8,969,974	8,965,587	8,569,012	
収支差額			0	0	0	

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			88戸	87戸	88戸	入居戸数
利 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)

入居率は77.9%となっており、目標値に届いていない。

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。

公営住宅法の趣旨に則り、住宅に困窮する低額所得者のためのセーフティネットとしての役割を理解し、更なる利用者サービスに努めること。

入居率の向上のため、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)

準特定優良賃貸住宅の特性を入居希望者に説明し、特に多子・多家族向けに用意した住戸の入居促進を図るよう努力する。

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6年度事業分)

施設名 山梨県準特定優良賃貸住宅(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)

		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			88	87	88
	利用者数合計			88	87	88
	目標値			113	113	113
利用率	実績／目標割合			77.9%	77.0%	77.9%
	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)			77.9%	77.0%	77.9%
	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 山梨県特定公共賃貸住宅 市町村営住宅
------------	---------------------------------

3 補修工事等の状況(令和6年度)

(単位:円)

県	東山梨ぬくもり団地エレベータ改修	4,450,205
管	東山梨ぬくもり団地トイレ便器下漏水補修	33,120
管	楕形小笠原団地台所水栓漏水補修	10,080
管	東山梨ぬくもり団地インターポン不良補修他28件	4,344,125

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			8,969,974	8,965,587	8,569,012
	指定管理委託料			8,969,974	8,965,587	8,569,012
支 出	B 支出額計			8,969,974	8,965,587	8,569,012
	人件費			1,430,361	1,467,542	1,580,615
	旅費			2,187	2,187	2,406
	需用費(光熱水費・消耗品)			41,674	23,358	26,495
	需用費(電気料金に限る。)				10,410	12,420
	住宅修繕費等			4,318,707	4,277,059	4,387,325
	工事請負費			806,966	816,152	1,169,360
	役務費			29,890	29,890	33,681
	使用料・借地料			99,148	99,148	109,063
	負担金			4,374	4,374	4,812
	減価償却費			2,916	2,916	2,406
	報償費			65,348	66,335	71,718
	公課費・自動車重量税			816,049	815,451	291
	外部委託費			1,352,354	1,350,765	1,168,420
	エレベーター保守管理費等			1,296,219	1,288,068	1,098,652
	飲料水適合検査費			56,135	62,697	69,768
	外部委託比率			15.1%	15.1%	13.6%
	県への納付金					
収支差額(A-B)				0	0	0
一戸当たり指定管理者委託料*				101,931.5	103,052.7	97,375.1

* 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			30,558,050	29,408,850	30,060,300
駐車場			1,627,700	1,609,700	1,637,800
合計			32,185,750	31,018,550	31,698,100

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6年度事業分)

6 利用者満足度

実施方法等	実施時期:令和7年3月(特公と同じ) 実施方法:各団地管理人へのアンケート 回答数:91人(発送数98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:電話の対応	70.0%	20.0%	8.0%	2.0%
受付:窓口の対応	55.0%	28.0%	16.0%	2.0%
受付:説明のわかりやすさ	65.0%	33.0%		2.0%
受付:全体の印象	33.0%	63.0%	4.0%	
修繕の着手までの時間	35.0%	49.0%	11.0%	5.0%
修繕の結果	59.0%	37.0%	2.0%	2.0%
施設全般の満足度	26.0%	58.0%	13.0%	3.0%
利用者の主な意見	<p>【受付】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対応した職員により回答内容に違いを感じる。 ・的確に対応していただいた。 ・以前より対応がよくなつたと感じた。 <p>【修繕】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料と違う点があつた。 ・給水管排水管等施設全体のリニューアルをしてほしい。 ・修理費を県負担にしてほしい。 <p>【総合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合的に親切に対応していただいた。 ・資料等も作成していただき助かつた。 ・外国人が入居後のルールを守れないことがあるため入居前にしっかりと説明を行つてほしい。 			
利用者の意見への対応	<p>【受付】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の立場にたつた対応を心がけ、これからも入居者に満足いただけるよう努める。 ・窓口職員の接客応対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に対応できるよう、関係機関などと協力しサービスの向上に努める。 ・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、個々の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る。 ・今後も外国語通訳職員の配置等により外国人も安心して利用できるよう、さらなるサービスの向上に努める。 			

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)

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	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。 また、遊具、受水槽、浄化槽の点検を行い保全等を行うと共に、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。	概ね事業計画どおりに執行されている。 計画工事等については、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。
運営業務	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。 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。	概ね事業計画どおりに執行されている。 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、研修等により接遇等の全体的な資質向上に努めること。
利用状況	入居率は約78%となっている。多子・多家族向けの世帯に間取り図等を使用し他の住戸との違いを積極的に案内し、空室の入居促進に努めた。	入居率は、令和5年度と比べると増加しているが、8割を切っており、引き続き、多子・多家族世帯を中心に準特定優良賃貸住宅の特性を入居希望者に丁寧に説明するなど、入居率の向上策を積極的に講ずること。
収支状況	計画どおり執行した。	他の指定管理者導入施設と異なり、電気料金以外に精算対象となる経費があり、精算対象の経費が全体の6割超を占めているので、単純に収支状況を評価することは難しいが、概ね計画どおり適正に執行された。
自主事業		
利用者満足度	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。 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。	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113戸の全戸入居を目標に設定。 令和6年度末の入居戸数は88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。	多子・多家族世帯を中心に準特定優良賃貸住宅の特性を入居希望者に丁寧に説明するなど、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

