

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 山梨県営住宅(甲府市内9団地)

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			
指定管理者名	出資法人	指定期間		委託料総額 (単位:円)
芙蓉建設株式会社		R4.4.1	～ R7.3.31 3年	346,756,705

2 施設の概要

所 在 地	塩部第一団地他県内8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)	<div>◆山梨県公営住宅 9団地・1,673戸</div> <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>75戸</td></tr><tr><td>○塩部第二団地</td><td>甲府市塩部4丁目11</td><td>307戸</td></tr><tr><td>○伊勢団地</td><td>甲府市伊勢3丁目13</td><td>206戸</td></tr><tr><td>○千塚北団地</td><td>甲府市湯村1丁目7</td><td>124戸</td></tr><tr><td>○千塚南団地</td><td>甲府市富士見1丁目21</td><td>110戸</td></tr><tr><td>○千塚西団地</td><td>甲府市富士見2丁目11</td><td>136戸</td></tr><tr><td>○湯村団地</td><td>甲府市湯村3丁目23</td><td>306戸</td></tr><tr><td>○小瀬団地</td><td>甲府市小瀬町102</td><td>300戸</td></tr><tr><td>○和戸団地</td><td>甲府市和戸町920</td><td>109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	75戸	○塩部第二団地	甲府市塩部4丁目11	307戸	○伊勢団地	甲府市伊勢3丁目13	206戸	○千塚北団地	甲府市湯村1丁目7	124戸	○千塚南団地	甲府市富士見1丁目21	110戸	○千塚西団地	甲府市富士見2丁目11	136戸	○湯村団地	甲府市湯村3丁目23	306戸	○小瀬団地	甲府市小瀬町102	300戸	○和戸団地	甲府市和戸町920	109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	75戸																															
○塩部第二団地	甲府市塩部4丁目11	307戸																															
○伊勢団地	甲府市伊勢3丁目13	206戸																															
○千塚北団地	甲府市湯村1丁目7	124戸																															
○千塚南団地	甲府市富士見1丁目21	110戸																															
○千塚西団地	甲府市富士見2丁目11	136戸																															
○湯村団地	甲府市湯村3丁目23	306戸																															
○小瀬団地	甲府市小瀬町102	300戸																															
○和戸団地	甲府市和戸町920	109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			114,230,453	112,474,475	112,474,475	
支出合計			106,923,533	113,906,245	128,905,455	
収支差額			7,306,920	△ 1,431,770	△ 16,430,980	

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			1,448戸	1,441戸	1,441戸	入居戸数
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6年度)

目標値(全戸入居)には届かなかったが、入居率は約86%となっている。
築年数の古い団地に空きが多くみられる。

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)

入居率は約86%前後と、高い水準をキープしている。今後も住宅困窮者に対し遅滞なく入居を促し、より入居率を高めていけるように職員全員で努力していく。

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 山梨県営住宅(甲府市内9団地)

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			1,448	1,441	1,441
	利用者数合計			1,448	1,441	1,441
	目 標 値			1,673	1,673	1,673
	実績/目標割合			86.6%	86.1%	86.1%
	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)			86.6%	86.1%	86.1%
	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	山梨県特定公共賃貸住宅 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	12,652,106
営 小瀬団地 児童遊園遊具改修工事	4,084,190
営 小瀬団地 6号館前通路改修工事	2,308,900
営 塩部第二団地 2号館退去修繕外569件	49,657,732

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			114,230,453	112,474,475	112,474,475
	指定管理委託料			114,230,453	112,474,475	112,474,475
支 出	B 支出額計			106,923,533	113,906,245	128,905,455
	人件費			24,630,044	33,324,417	37,194,400
	需用費(光熱水費・消耗品)			1,483,192	1,206,002	1,267,469
	役務費			854,263	926,754	1,044,898
	使用料・賃借費			1,686,140	1,117,153	1,202,382
	事務経費			535,494	99,003	461,758
	住宅修繕費等			50,247,431	50,906,509	56,050,822
	工事請負費			5,432,900	10,006,830	4,846,336
	報償費			701,054	771,160	771,160
	自動車重量税			15,000	22,500	22,500
	旅費				18,732	135,376
	需用費(電気料)				363,094	405,750
	外部委託費			21,338,015	15,144,091	25,502,604
	エレベーター保守管理費等			14,293,347	14,924,307	14,914,773
	水道点検費・遊具点検			219,784	219,784	219,784
	建物点検費			6,824,884		10,368,047
	外部委託比率			20.0%	13.3%	19.8%
	県への納付金					
収 支 差 額 (A - B)				7,306,920	△ 1,431,770	△ 16,430,980
一戸当たり指定管理者委託料*				78,888.4	78,053.1	78,053.1

* 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			455,819,190	458,490,150	449,545,250
駐車場			39,764,100	39,390,560	37,978,340
合計			495,583,290	497,880,710	487,523,590

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(特公、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	【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。 【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。 【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。			
利用者の意見への対応	【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。 【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。 【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。			

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	<p>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。</p> <p>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けるように維持管理した。</p>	<p>概ね事業計画どおりに執行されている。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
運営業務	<p>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。</p> <p>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に務めた。</p> <p>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。</p>	<p>概ね事業計画どおりに執行されている。</p> <p>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って迅速かつ適切に対応すること。</p> <p>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。</p>
利用状況	<p>利用状況は86.1%となっている。</p> <p>目標戸数にはわずかに達していないが、仕様書に準じ適正な運用に努めた。</p>	<p>入居率は、指定期間前(R4.3末:87.0%)と比較して、微減ではあるが、低下傾向となっているので、民間のノウハウ等を活用し、入居率の向上に努めること。</p>
収支状況	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
自主事業		
利用者 満足度	<p>アンケートの結果、ほぼ不満の声はなく、満足いただけている状況。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</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)

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1,673戸の全戸入居を目標に 設定。 令和6年度末の入居戸数は1,441戸で あり、目標は達成されなかった。	全戸入居の達成に向けて、令和6年7月条 例改正の子育て世帯等の入居要件の緩和等 及び単身入居資格の拡大について広報を強 化するなど、積極的に募集活動を行うこと。

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

