

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5年度事業分)

施設名 山梨県準特定優良賃貸住宅(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					
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	13,679,583

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 3団地・66戸 <table border="0" style="width: 100%;"> <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>21戸</td> </tr> <tr> <td>○塩部第二団地</td> <td>甲府市塩部4丁目11</td> <td>7戸</td> </tr> <tr> <td>○和戸団地</td> <td>甲府市和戸町920</td> <td>38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	21戸	○塩部第二団地	甲府市塩部4丁目11	7戸	○和戸団地	甲府市和戸町920	38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	21戸											
○塩部第二団地	甲府市塩部4丁目11	7戸											
○和戸団地	甲府市和戸町920	38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) 山梨県特定公共賃貸住宅(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5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	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	備考
収入合計				4,506,402	4,437,128	
支出合計				2,188,957	4,097,954	
収支差額				2,317,445	339,174	

4 利用状況、利用者満足度の状況

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	備考
利用実績				57戸	64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5年度)

目標値(全戸入居)にはわずかに届かなかったが、入居率は約97%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5年度)

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。
高い入居率を維持するため、適切に募集活動等を実施すること。
管理業務仕様書を十分に理解し、必要とされる記録に漏れがないようにすること。

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5年度)

入居率は約97%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。
管理業務仕様書を十分に理解し、記録に漏れがないよう、複数人で確認する。

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5年度事業分)

施設名 山梨県準特定優良賃貸住宅(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、%)

		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
利用者数	入居戸数				57	64
	利用者数合計				57	64
	目標値				66	66
	実績/目標割合				86.4%	97.0%
	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)				86.4%	97.0%
	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	県営住宅及び特定公共賃貸住宅、市町村住宅
----------	----------------------

3 補修工事等の状況(令和5年度)

(単位:円)

管	県営住宅塩部第二団地2号館603号室 給湯器交換工事	330,030
管	県営住宅和戸団地1号館・2号館掲示板設置工事	282,500
管	県営住宅和戸団地2号館2-101号室トイレ排水詰まり除去工事 他	1,395,736

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5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5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>予算執行上、概ね事業計画どおりに執行されているが、経費の削減に努めるとともに、県と連携する中で、施設等の維持修繕について、計画的な執行を図ること。</p> <p>施設の保守点検業務の実施に当たっては、仕様書に基づいて適切に対応すること。</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>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>利用状況は約97%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>高い入居率を維持するため、適切に募集活動等を実施すること。</p>
収支状況	<p>計画通り実行した。</p>	<p>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5割超を占めているので、単純に収支状況の評価することは難しいが、概ね計画どおり執行された。</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、サービスの向上に努めること。</p> <p>また、特に令和6年度は指定期間の最終年度であり、調査結果を業務に反映できるように実施時期を前倒しにするとともに、母数が少ないため、対象範囲の拡大も検討すること。</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5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66戸の全戸入居を目標に設定。 令和5年度末の入居戸数64戸となり、 目標は達成されなかったが、入居率は 上昇した。	高い入居率を維持するため、適切に募集活動等を実施すること。

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5年度事業分)

9 管理体制(組織図)

令和5年4月1日現在

