

指定管理者施設の管理運営状況評価(モニタリング)結果(平成19年度事業分)

施設名	特定公共賃貸住宅					
指定管理者	山梨県住宅供給公社					
指定期間	平成18年4月1日～平成23年3月31日					
施設の使命・役割(運営目標)	中堅所得者に居住環境が良好な賃貸住宅を提供する。					
指定管理者が行う業務	入居、退去及び明渡しに関する業務 建物及び共同施設の維持保全に関する業務 家賃の納付の促進に関する業務					
維持管理業務の評価	指定管理者の自己評価	施設所管課の評価・指導内容				
	比較的新しい建物のため維持費は抑えられている。	概ね事業計画どおり実施されている。 工事発注等に当たっては、より一層の経費節減に取り組む必要がある。				
運営業務の評価	指定管理者の自己評価	施設所管課の評価・指導内容				
	日曜日の窓口開設、営業時間の延長と県民サービスの向上に取り組むとともに、ホームページを通じて募集広報を積極的に行う。入居者の要望等は多種多様化しており、きめ細かい対応が求められる。	概ね事業計画どおり実施されている。 特定公共賃貸住宅の入居者の増加を目指す上からも、入居の斡旋、紹介等をサービスの一層の向上に取り組む必要がある。				
自主事業の評価	指定管理者の自己評価	施設所管課の評価・指導内容				
利用者満足度調査	調査結果	利用者の声				
	満足度	窓口に 明るい14.0%、普通60.0%、暗い19.0%、不明7.0% 受付 分かり易い147.0%、普通39.5%、 分かり難い5.0%、不明8.5% 修繕 満足40.0%、普通20.0%、不満40.0% 全般的印象 良かった34.0%、普通40.0%、 不満11.0%、不明15.0% 満足33.75%、普通39.9%、不満18.75%、不明7.6% 満足度評価値=33.75/(33.75+18.75)=64.3%			窓口での順番が不明確。 説明が分かり難い。 来社者用の駐車場が分かり難い。	
	評価	指定管理者の自己評価	施設所管課の評価・指導内容			
	概ね満足が得られているが、今後の利用者の生の声を聞き、改善できる点は改善に取り組む。	満足度評価値は、64%と高く、中堅所得者を対象とした調査であるが、概ね満足しているとの回答であった。 施設の維持管理については、40%が不満を感じており、その内容把握に努め、改善する必要がある。				
管理実績	入居率	H18年度実績(戸、%)	H19年度計画(戸、%)	H19年度実績(戸、%)	H20年度目標(戸、%)	
	募集戸数	232	132	114	114	
	入居率	43.97	75.76	76.32	77.19	
	評価	指定管理者の自己評価	施設所管課の評価・指導内容			
	特定公共賃貸住宅は、建築年数の経過とともに、入居者負担額が上昇する制度となっているため、家賃の割高感が生じており、入居者数が減少していたため、低所得者向けの準特定優良賃貸住宅に118戸を転換する。	概ね事業計画どおり業務を執行している。今後、中堅所得者に対して広報・募集活動を積極的に進め、入居率の向上に取り組む必要がある。なお、募集戸数がH19計画と実績で異なるのは、準特定優良賃貸住宅に転換する戸数が年度途中で変更されたためである。				
収支の状況	科目	H19年度計画額(円)	H19年度実績額(円)	差額(計画額-実績額)(円)	H20年度計画額(円)	
	収入	利用料金収入				
		指定管理料	16,006,640	15,637,677	368,963	8,269,386
		その他収入				
	計	16,006,640	15,637,677	368,963	8,269,386	
	支出	16,006,640	15,637,677	368,963	8,269,386	
差し引き(収入-支出)	0	0		0		
評価	指定管理者の自己評価	施設所管課の評価				
	経費節減に取り組み、修繕・工事費等の精算により縮減が図られた。	収支計画どおり執行している。 更に経費節減に積極的に取り組む必要がある。				
施設の運営目標の達成状況	募集戸数はH19計画より下回ったが、これは当初予定していた準特定優良賃貸住宅への転換戸数が国と県との調整により増えたためであり、やむを得ない。また、募集戸数に対する入居率はH19計画を上回っており、全体として運営目標は達成した。なお、H19末には特定公共賃貸住宅の118戸を低額所得者向けの準特定優良賃貸住宅に転換し、公的賃貸住宅のストックの有効活用を図った。					
総合的な評価及び改善事項	概ね事業計画どおり業務を執行している。 利用者満足度は高いが、施設の維持修繕について満足度が低いので、その内容の把握に努め改善する必要がある。 中堅所得者に良質な賃貸住宅を提供するという目的は依然重要であり、公営住宅居住の収入超過者への住み替え斡旋等を推進し、入居率の向上を図る必要がある。					