

様式2(指定管理者施設)

指定管理者施設の管理運営状況評価(モニタリング)シート(平成23年度事業分)

1. 施設の概要

施設名	県営住宅(特定公共賃貸住宅)	所管課	建築住宅課
所在地	県内13団地	設置年月日 (改築年月日等)	平成 年 月 日
管理方式	指定管理者(県住宅供給公社、平成18年4月1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。		
主な施設内容 (定員等)	県内13団地 80戸		
主な業務内容	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		

2. 類似施設・近隣施設

名称・施設内容・ 利用状況等	各市町村営住宅
-------------------	---------

3. 利用状況

単位:人、%

		平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度 (目標値)
利用者数	入居戸数	65	64	62	
	利用者数合計	65	64	62	
	目標値	114	114	80	80
	目標値設定の考え方	入居希望者が少ないため、今後も広く周知するなどして、全戸入居を目標とする。(平成23年度からは空き家のうち34戸を準特定優良賃貸住宅に転換したため、入居率が増加した。)			
	対21年度比	100.0%	98.5%	95.4%	123.1%
稼働率		57.0%	56.1%	77.5%	

## 4. 収支状況

単位:円、%

		平成22年度	平成23年度 (計画値)	平成23年度 (実績値)	平成24年度 (計画値)
収入	施設利用料				
	指定管理者委託料	8,238,531	5,531,479	5,531,479	5,583,180
	その他				
	収入合計(A)	8,238,531	5,531,479	5,531,479	5,583,180
支出	人件費	1,526,646	1,046,396	1,046,396	1,012,990
	県への納付金				
	管理運営費	6,711,885	4,485,083	4,491,906	4,570,190
	(うち外部委託費)(B)	526,632	767,832	767,832	780,266
	支出合計(C)	8,238,531	5,531,479	5,538,302	5,583,180
収支差額(A-C)		0	0	-6,823	0
外部委託比率(B÷C)		6.4%	13.9%	13.9%	14.0%
利用者一人当りの経費		128,727	69,143	89,217	69,790

## 5. 利用者満足度

実施方法等	実施時期:平成24年2月~3月、実施方法:各団地管理人へのアンケート、回答数:118人/134人
-------	--

単位: %

調査項目	満足・十分	普通・ どちらでもない	不満足・ 不十分	不明・ わからない
①受付:窓口の対応	47.0%	24.0%	13.0%	16.0%
②受付:説明のわかり易さ	55.0%	34.0%	2.0%	9.0%
③受付:全体的な印象	42.0%	44.0%	4.0%	10.0%
④修繕への対応	70.0%	21.0%	8.0%	1.0%
⑤総合的なサービスは	32.0%	47.0%	18.0%	3.0%
各項目の平均	49.2%	34.0%	9.0%	7.8%

利用者の意見	窓口対応があまり感じの良い対応ではなかった。 昼休みの対応で待たされた。 緊急時、夜間の連絡に困る。 外国人のルール無視に困っている。
利用者の意見への対応	笑顔での親切丁寧な対応を心がける。 昼休み窓口にも3~4名での体制とする。 ライフライン等に関する緊急連絡先は管理人に周知している。また、年末年始などの対応は、緊急修繕業者一覧を配布している。 ポルトガル語や中国語などができる職員を配置し、対応している。

## 6. 評価結果

	指定管理者の自己評価	施設所管課の評価
維持管理業務	計画的に改修工事を行うとともに、漏水等の緊急工事に速やかに対応した。また、入居に伴う空家修繕を速やかに行うとともに、エレベーターや浄化槽の法定点検を適正に行った。	概ね事業計画どおりに執行されている。計画修繕等については、優先順位等を設定しながら実施するとともに、一層の経費削減に取り組む必要がある。
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た。滞納者に対する督促を適正に行い、滞納の減少に努めた。引き続き、窓口の時間延長を行うとともに、日曜窓口の開設を行った。	概ね事業計画どおりに執行されており、引き続き、利用者の立場にたった対応を心がけ、利用者サービスに努めてほしい。
自主事業		
利用状況	管理戸数80戸に対し、平成23年度末で62戸の入居があり、稼働率は80%近いが、更に入居率を上げるよう周知に努めていく。	県営住宅入居者のうち、収入超過者や高額所得者に対して住み替えを斡旋するなど、入居率を上げる努力をお願いしたい。
収支状況	経費節減に積極的に努めた。	収入計画どおりに執行している。今後も可能な限り更なる経費節減に努めてほしい。
利用者満足度	アンケート結果から、半数近い利用者が満足している状況である。引き続き、親切丁寧な対応を心がけていく。	アンケート結果から、半数近い利用者が満足している状況が伺える。今後も利用者の立場にたった親切丁寧な対応に心がけてほしい。
運営目標の達成状況	特定公共賃貸住宅については、入居率は77.5%であり、目標は達成できなかった。ただし、平成23年度から一部を低所得者向けの準特定優良賃貸住宅に転換したことから、入居率は向上した。	
施設所管課による総合的な評価及び指導事項	県営住宅からの住み替えに伴うスライド家賃への不満や民間賃貸住宅の充実などにより、入居希望者が少ない状況である。引き続き周知に努めるとともに、県営住宅入居者のうち、収入超過者や高額所得者に対して住み替えを斡旋するなど、入居率を上げる努力をお願いしたい。	
施設所管課の指導事項に対する指定管理者の対応状況	引き続き周知に努めるとともに、県営住宅入居者のうち、収入超過者や高額所得者に対して住み替えを斡旋していく。	

7. 管理体制(組織図)

