

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28年度事業分)

1 施設の概要

施設名	山梨県準特定優良賃貸住宅(13団地)	所管課	県土整備部 住宅対策室																																										
所在地	塩部第一団地他県内12団地	設置年月日 (改築年月日等)	平成7年3月31日																																										
指定管理者	山梨県住宅供給公社																																												
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。																																												
主な施設内容 (定員等)	<p>◆山梨県準特定優良賃貸住宅 13団地・179戸</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">団地名</th> <th style="text-align: center;">所在地</th> <th style="text-align: center;">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> <tr><td>○楡形小笠原団地</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>南巨摩郡南部町富士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	○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	○楡形小笠原団地	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	南巨摩郡南部町富士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																																											
○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																																											
○楡形小笠原団地	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	南巨摩郡南部町富士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																																											
主な業務内容	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3)家賃徴収業務 ・家賃の納付の促進に関する業務を行う。</p>																																												

2 類似施設・近隣施設

名称 施設内容 利用状況等	県営及び市町村営住宅
---------------------	------------

## 3 利用状況

単位：戸、%

		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度 (目標値)
利用者数	入居戸数	151	153	165	
	利用者数合計	151	153	165	
	目標値	179	179	179	179
目標値設定の考え方及びその理由		全戸入居を目標とする (平成26年度27戸が特定公共賃貸住宅より転換)			
対26年度比			101.3%	109.3%	
利用率		84.4%	85.5%	92.2%	100.0%

## 4 指定管理業務の収支状況

単位：円、%

		平成27年度	平成28年度 (計画値)	平成28年度 (実績値)	平成29年度 (計画値)
収入	施設利用料				
	指定管理者委託料	12,689,800	12,239,120	12,204,894	12,188,175
	その他				
	収入合計(A)	12,689,800	12,239,120	12,204,894	12,188,175
支出	人件費	2,074,819	2,054,231	2,050,707	2,115,590
	県への納付金				
	管理運営費	10,624,259	10,184,889	10,159,336	10,072,585
	うち外部委託費(B)	1,734,486	8,892,690	1,409,506	7,494,837
支出合計(C)		12,699,078	12,239,120	12,210,043	12,188,175
収支差額(A-C)		△ 9,278		△ 5,149	
外部委託比率(B÷C)		13.7%	72.7%	11.5%	61.5%
利用者一人当たりの経費		82,939.9	68,375.0	73,969.1	68,090.4

## 5 利用者満足度

実施方法等	実施時期:平成29年3月 実施方法:各団地管理人へのアンケート 回答数:117人(発送数132人)
-------	---

単位:%

調査項目	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:窓口の対応	52.0%	32.0%	16.0%	
受付:説明のわかりやすさ	70.0%	24.0%	5.0%	1.0%
受付:全体的な印象	53.0%	41.0%	5.0%	1.0%
修繕への対応	46.0%	38.0%	3.0%	13.0%
総合的満足度	25.0%	58.0%	9.0%	8.0%
施設全般の満足度	25.0%	58.0%	9.0%	8.0%

利用者の意見	<p>【受付】 自治会への加入者が減り、自治会運営が厳しくなってきたので、入居時に自治会加入の説明をしてほしい。</p> <p>【修繕】 説明が不足している。 修繕している間が長い。</p>
利用者の意見への対応	自治会への強制加入が難しいなか、自治会活動への参加・協力については、今後も、入居時に説明し理解を求めていく。また、修繕は、建物の老朽化に伴い多様な修繕を必要とするなかで、それぞれ個別の対応が必要になることを念頭に置き、画一的な手続きや修繕対応とならないよう、施工業者とも連携し、改善に努めることとする。

## 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	計画されている工事箇所について、計画通り工事を実施するとともに、入居者の改善要望にも適切に対応した。また、危険性のあるもの、水道の漏水など、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。	概ね事業計画通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、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。電話等による問い合わせについては、分かりやすい説明をするよう心がけている。また、苦情・要望等については、内容により現地確認等を行っている。	概ね事業計画と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ること。
利用状況	家賃額等の要件により、退去後の空家に対する需要が少ないが、順次準特への用途変更が行われている。	概ね目的に沿った利用状況である。
収支状況	収支は均衡している。	収支計画どおりに執行している。
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。	アンケート結果から、8割以上の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が維持できるようにすること。
運営目標の達成状況	依然として遠隔地の入居需要が少ないため目標値には届かないが、入居率は前年比で増加している。	
施設所管課による総合的な評価及び指導事項	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。	
施設所管課の指導事項に対する指定管理者の対応状況	更なる利用者サービスに努めるとともに、入居率を上げていくよう努力する。	

7 管理体制(組織図)

平成28年4月1日現在

