

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(令和元年度事業分)

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
管理方式	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)	◆山梨県準特定優良賃貸住宅 13団地・179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
	○鯉沢北部団地	南巨摩郡富士川町鯉沢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	(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。		

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:人、%

		平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度 (目標値)
利用者数	入居戸数	162	154	158	
	利用者数合計	162	154	158	
	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			
	対平成29年度比		95.1%	97.5%	
利用率		90.5%	86.0%	88.3%	

## 4 指定管理業務の収支状況

単位:円、%

		平成30年度	令和元年度 (計画値)	令和元年度 (実績値)	令和2年度 (計画値)
収入	施設利用料				
	指定管理者委託料	12,448,670	12,158,885	12,152,856	12,512,254
	その他				
収入合計(A)		12,448,670	12,158,885	12,152,856	12,512,254
支出	人件費	2,090,134	2,053,871	2,053,871	2,019,151
	県への納付金				
	管理運営費	10,361,461	10,105,014	10,101,415	10,493,103
	うち外部委託費(B)	1,702,814	1,677,354	1,677,354	1,771,483
支出合計(C)		12,451,595	12,158,885	12,155,286	12,512,254
収支差額(A-C)		△ 2,925		△ 2,430	
外部委託比率(B÷C)		13.7%	13.8%	13.8%	14.2%
一戸当たり指定管理者委託料		80,835.5	67,926.7	76,916.8	69,900.9

5 利用者満足度(アンケート様式は別添のとおり)

実施方法等	実施時期:令和2年3月 実施方法:各団地管理人へのアンケート 回答数:119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%	37.0%	11.0%	0.0%
受付:説明のわかりやすさ	66.0%	32.0%	2.0%	0.0%
受付:全体の印象	40.0%	57.0%	2.0%	1.0%
修繕への対応	47.0%	34.0%	11.0%	8.0%
総合的な満足度	20.0%	54.0%	20.0%	6.0%
施設全般の満足度	20.0%	54.0%	20.0%	6.0%

利用者の意見	<p>【受付】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・問い合わせに対し、わかりやすく説明してくれた。</li> <li>・担当が決まっていて、尋ねるとすぐ説明され助かった。</li> </ul> <p>【修繕】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・何度か電話依頼した修理を数週間放置された。</li> </ul> <p>【総合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居、退去やその他のことを含め、自治会との情報共有・協力をお願いしたい。</li> </ul>
利用者の意見への対応	<p>【受付・総合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の立場にたった対応を心がけ、これからも入居者に満足いただけるよう務める。</li> </ul> <p>【修繕】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物や機器の使用年数の経過により、修繕の日数や、部品の取り寄せ等の日数を要する場合があることから、その旨丁寧に説明を行う。</li> </ul>

## 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	施設の法定点検、計画されている工事は着実に実施した。 また、点検結果に基づき遊具の補修・撤去や、受水槽の更新、水道の漏水など、危険性のあるもの、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、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、電話での対応は利用者の相談内容を十分聞き取り、親切丁寧迅速に対応を行っている。 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。	概ね事業計画どおりに執行されており、引き続き、窓口での丁寧な接遇や利用者の立場に立った対応を心がけ、利用者サービスに努めること。
利用状況	入居率や、約9割となっているものの、多子・大家族向けの住戸に空きが生じている。	引き続き、入居率の維持に努めるとともに、多子・大家族世帯に積極的な周知を図り、入居率の向上に努めること。
収支状況	計画どおり執行した。	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、7割以上の利用者が満足している状況ではあるが、今後は更に、入居者の立場にたった親切丁寧な対応を行い、サービスの向上に努めること。
運営目標の達成状況	目標値には届いていないが、前年度に比べ入居者数が増加し、入居率は約9割となっている。 多子・大家族向けに用意した住戸に空きが見られる状況である。	

<p>施設所管課による総合的な評価及び指導事項</p>	<p>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。 特に、多子・多家族向けに用意した住戸の入居促進を図ること。</p>
<p>施設所管課の指導事項に対する指定管理者の対応状況</p>	<p>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。</p>

7 管理体制(組織図)

平成31年4月1日現在

