

<様式1> 管理運営状況評価書

【対象年度:令和4年度】

(⑤その他の施設)

は選択入力項目

は自動計算のため入力不要

I 施設概要・利用情報

(単位:人、%、円、日)

施設名	再開発住宅・住環境整備モデル住宅		担当課名	都市政策課	記入者職氏名		主事	小谷大矢
区分		内容・説明						
施設及び指定管理者の状況	(1) 設置条例名	掛川市再開発住宅管理条例・掛川市住環境整備モデル管理条例						
	(2) 施設設置目的	土地区画整理事業等の施行に伴い、その居住する住宅を失うことで住宅に困窮すると認められる者に転貸することを目的として設置。現在は市営住宅と同様、住宅に困窮する者に対し転貸することで住環境の安定を図るために管理をしている。						
	(3) 施設が有する設備、機能の概要	集合住宅 (再開発住宅) 2棟42戸 住戸専用面積:60.26㎡×42戸 間取:3DK (住環境整備モデル住宅) 1棟32戸 住戸専用面積:62.95㎡×24戸 64.68㎡×8戸 間取:3DK						
	(4) 施設建設年度	昭和55年度(再開発住宅)・平成元年度(住環境整備モデル住宅)						
	(5) 耐震性能の有無	あり						
	(6) 将来予想される改修経費(想定年度と費用見込み)	外装改修(住環境整備モデル住宅:令和6年度:約6,700万円)						
		給排水設備改修(住環境整備モデル住宅:令和5年度:約1,400万円)						
	(7) 指定管理者名	静岡県住宅供給公社						
	(8) 指定期間	令和4年 4月1日 から 令和9年 3月31日 まで						
	(9) 債務負担行為設定の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 設定あり <input type="checkbox"/> 設定なし		※設定ありの場合、(期間 令和3年度 ~ 令和8年度) (限度額 95,000 千円)				
	(10) 施設の管理運営形態	①指定管理料のみによる運営						
	(11) 自主事業の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 実施あり <input type="checkbox"/> 実施なし		※実施ありの場合は、収支状況をⅢ-(3)欄に記入のこと。				
	(12) その他事業の有無	<input type="checkbox"/> 実施あり <input checked="" type="checkbox"/> 実施なし		※実施ありの場合は、収支状況をⅢ-(3)欄に記入のこと。				
(13) 事業報告書提出の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 提出あり(地自法第244条の2第7項による提出義務) <input type="checkbox"/> 提出なし							
(14) 利用者満足度調査等実施の有無	<input type="checkbox"/> 実施あり <input checked="" type="checkbox"/> 実施なし		※実施ありの場合、(直近の実施年度 令和 年度)					

区分		R02実績	R03実績	R04実績	R05当初	備考	
2 利用状況	(1)施設利用者数	(目標値)				60 ※協定書に記載した要求水準値を記入してください。	
		(実績値)	44	46	51		
	内訳 (施設・設備ごと)	十九首団地54号棟		15	15	13	
		十九首団地55号棟		11	11	14	
		仁藤団地		18	20	24	
	(2)稼働率(利用率)						↓備考欄に算定式を記入してください↓
	(施設・設備ごと)	再開発住宅 54号棟 (定員24戸)	A平日昼間	62.5%	62.5%	54.2%	
			B平日夜間				
			C土日祝昼間				
			D土日祝夜間				
		再開発住宅 55号棟 (定員18戸)	A平日昼間	61.1%	61.1%	77.8%	
			B平日夜間				
			C土日祝昼間				
D土日祝夜間							
住環境整備 モデル住宅 (定員32戸)		A平日昼間	56.2%	62.5%	75.0%		
		B平日夜間					
		C土日祝昼間					
		D土日祝夜間					
区分		R02実績	R03実績	R04実績	R05当初	備考	
3 管理・運営状況	(1)指定管理者名					※1-(7) 現在の指定管理者と異なる年度のみ記入	
	(2)利用者一人当たりの運営経費		38,841	36,229	32,749		
	(3)運営日数		365	365	365		
	(4)運営人員	①正規職員	3.0	3.0	3.0	※指定管理者の組織構成員全体の人数ではなく、当該指定管理施設で働いている実人数を記入してください。	
		②臨時職員	6.0	6.0	6.0		

II 施設管理に係るコスト情報

(単位:円、%)

区分		R02決算額	R03決算額	R04決算額	R05当初予算額	備考
(1)運営コスト(A)	①人件費	1,649,082	1,612,000	1,608,800	1,705,600	
	②印刷費	12,611	13,553	16,134		
	③通信費	20,415	19,475	25,374		
	④事務用品、旅費、図書費など	12,230	489	4,550		
	⑤借上料	0	0	0		
	⑥保険料、消費税(租税公課)等	4,325	3,844	4,460		
	⑦その他(支払手数料、広告宣伝費、一般管理費、雑費)	10,337	17,189	10,885		
	計	1,709,000	1,666,550	1,670,203	1,705,600	
	対前年度増減率		△ 2.5	0.2	2.1	
区分		R02決算額	R03決算額	R04決算額	R05当初予算額	備考
(2)施設コスト(B)	①管理委託費(外注費)	1,508,227	1,693,469	1,514,811	2,049,000	
	遊具点検業務委託	17,050	22,000	22,000		
	消防設備点検業務委託	253,100	249,841	250,306		
	緑化管理業務委託	927,177	1,101,014	921,800		
	給水設備保守点検業務委託	310,900	320,614	320,705		
	②修繕費	10,029,615	13,668,041	9,955,153	9,511,200	
	③光熱水費	626,158	629,940	683,047	647,000	
	④燃料費					
	⑤清掃費					
	⑥保守点検費					
	⑦その他(施設消耗品)					
	計	12,164,000	15,991,450	12,153,011	12,207,200	
	対前年度増減率		31.5	△ 24.0	0.4	

(3)トータルコスト(施設管理費 合計) (A)+(B)	13,873,000	17,658,000	13,823,214	13,912,800	
(4)合計のうち運営コストの割合	12.3	9.4	12.1	12.3	
(5)施設の収入 ※1)下記3に入力する	19,030,408	18,453,925	19,566,200		
(6)運営コストのうち利用料収入の割合	1,113.5	1,107.3	1,171.5		

Ⅲ 収支差額の状況 **注【指定管理料施設は(1)欄に、利用料金制度又は両制度併用施設は(2)欄に記入。また、自主事業を実施している施設は(3)欄に記入】**

(1)指定管理料のみで運営している施設

(単位:円)

区分	R02決算額	R03決算額	R04決算額	備考
a) 施設使用料収入	19,030,408	18,453,925	19,566,200	※施設使用料は、掛川市へ収入される
b) 指定管理料	13,873,000	17,658,000	13,912,800	
収支差額 a)－b)	5,157,408	795,925	5,653,400	

(2)利用料金制度施設又は指定管理料・利用料金併用制度施設

(単位:円)

区分	R02決算額	R03決算額	R04決算額	備考
a) 施設利用料金収入				※施設利用料金は、指定管理者へ収入される
b) 収支差額(a－トータルコスト)				
c) bに対する市の支出額(指定管理料)				

(3)自主事業及びその他事業の状況

(単位:円)

区分	R02決算額	R03決算額	R04決算額	備考
a) 自主事業の収入				
b) 自主事業の支出				
収支差額 a)－b)	0	0	0	
c) その他事業の収入				
d) その他事業の支出				
収支差額 c)－d)	0	0	0	

IV 担当課による評価

(1) 施設設置目的の達成度

点数	評価基準	評価	改善を要する点
3	設置目的を達成できている	3	【達成できていない点・主な課題】 ・空室の傷みが激しく、多額の修繕費用を要する。 【いつまでに、どのように対応するか】 ・計画的な入居者募集と空室修繕を行う。
2	設置目的をほぼ達成できている。		
1	設置目的を一部達成できていない。		
0	設置目的を達成できていない。		

(2) 協定書に記載した業務要求水準の達成度 <達成 3点、8割達成 2点、6割達成 1点、6割以下の達成度 0点>

評価項目	要求水準	実績	評価	改善を要する点
A 施設全体の満足度	-	-	3	・県営住宅の管理ノウハウを活かした、きめ細やかな対応がなされた。
B サービス内容の満足度	-	-	3	・緊急対応を要する修繕や事案発生時における対応窓口が設置され、入居者の安全確保に関する体制が強化された。 ・居住者からの依頼に早期に対応された。
C 従業員対応の満足度	-	-	3	・公営住宅に準じた住宅として、公営住宅法その他関係法令を遵守し、管理ノウハウを活かした対応がなされた。
D 施設安全対策の満足度	-	-	3	・公社職員による定期巡回により、必要な修繕箇所の早期把握に繋がり、安全対策が強化された。
E 美観・清潔感の満足度	-	-	3	
F 施設の利用者数	-	-	3	・入居者募集や資格審査について適切な対応がなされた。

※協定書の業務要求水準及び実績を記載し、評価については要求水準に達していれば3、8割達成は2、6割達成は1、6割以下は0としてください。

(3) 収支の改善状況 ※収支差額が赤字は0点、収支差額が黒字は1点から3点としてください。

点数	評価基準	評価	改善を要する点
3	前年度より収支状況が向上している。	3	【達成できていない点・主な課題】 ・高齢化や離職等により、世帯収入が減少傾向にあり、住戸当たりの家賃額が減少している。 ・老朽化等により修繕費に費用がかかる。
2	前年度と同等の収支状況になっている。		
1	前年度より収支状況が縮小している。		
0	収支差額が赤字となっている。		

(4) 安全対策・危機管理体制など

点数	評価基準	評価	改善を要する点
3	利用者の安全対策や危機管理体制は万全である。	3	
2	万全とは言えないが、事故等が発生する確率は低い。		
1	安全対策・危機管理体制は整っているが、昨年度事故等が発生している。		
0	利用者の安全対策や危機管理体制に不備があり、改善が必要である。		

(5) 本施設(事業)の継続性と行政の関与について

点数	評価基準	評価	改善を要する点
3	民間が実施できる事業であり、行政が実施しなくてよい。 (施設の貸付、売却、譲渡、独立採算制などを検討)	2	
2	民間が実施できるが、行政の関与が必要である。 (直営化、一定額指定管理料制度など)		
1	現在の指定管理で良いが、大幅な経営改善が必要である。 (独立採算制、一定額指定管理料制度への移行など)		
0	民間では実施できない、担い手がいないため、行政がやるべきである。 (直営化など)		

(6) 総合評価

点数	評価基準	評価	改善を要する点
3	本施設の指定管理者として、特に優れている。最適である。	3	
2	本施設の指定管理者として、問題はなく適当である。		
1	本施設の指定管理者として、やや劣っている。改善を要する。		
0	本施設の指定管理者として、著しく劣る。適当でない。		

合計

32

／ 33

V その他自由意見

--