＜様式1＞　管理運営状況評価書　　：選択　　：自動計算のため入力不要

【対象年度：令和7年度】　　（　⑤ その他の施設　）

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	くらしデザイン課	担当係	建築営繕係
区　分		内　容　・　説　明							
1 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	あり	（耐震性能）	Ⅰａ	←十九首団地	Ⅰb	←仁藤団地		
	(6) 将来予想される改修経費（想定年度と費用の見込）	外装改修（住環境整備モデル住宅：令和9年度：約6,700万円）							
	(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	☑ 設定あり	☐ 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 指定管理料のみで運営							
	(11)自主事業の有無	☐ 実施あり	☑ 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	☐ 実施あり	☑ 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	☑ 提出あり	☐ 提出なし	※　地方自治法第244条の2第7項による提出義務					
	(14)利用者満足度調査等の実施の有無	☑ 実施あり	☐ 実施なし	※　「実施あり」の場合、直近の実施年度：　令和7年度					

区　分				R05実績	R06実績	R07実績	R08当初	備　考
2 利用状況	(1) 施設利用者数		（目標値）	46	46	46	46	※　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）	54	52	52	52	十九首42戸−政策空家4戸　・　仁藤団地32戸−政策空家4戸　　合計66戸　×　入居者率70%
	内訳（施設・設備ごと）	十九首団地54号棟		16	17	17	17	
		十九首団地55号棟		14	14	14	14	
		仁藤団地		24	21	21	21	
	(2) 施設稼働率（利用率）			R05実績	R06実績	R07実績		↓備考欄に算定式を記入してください↓
	（施設・整備ごと）	再開発住宅54号棟（定員24戸）	A	平日昼間	66.7%	70.8%	70.8%	70.8%	入居者数　÷　定員24戸
			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	77.8%	77.8%	77.8%	77.8%	入居者数　÷　定員18戸
			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	75.0%	65.6%	65.6%	65.6%	入居者数　÷　定員32戸
			B	平日夜間					
			C	土日祝昼間					
			D	土日祝夜間					

区　分			R05実績	R06実績	R07実績	R08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1人当たりの運営経費		31,460	31,737	31,737		
	(3) 運営日数		366	365	365	365	
	(4) 運営人員	① 正規職員	3.0	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	6.0	

Ⅱ　施設管理に係るコスト情報

（単位：円、％）

区　分		R05実績	R06実績	R07実績	R08当初	備　考
(1) 運営コスト（A）	① 人件費	1,608,800	1,608,800	1,608,800	1,607,930	
	② 印刷費	19,641	20,200	23,422	25,000	
	③ 通信費	60,753	952	729	96,800	
	④ 事務用品・旅費・図書費等	0	0	0	0	
	⑤ 借上料	0	0	0	0	
	⑥ 保険料・消費税(租税公課)等	1,472	1,157	1,254	1,500	
	⑦ その他(支払手数料・広告宣伝費・一般管理費・雑費)	8,192	19,230	20,575	119,740	
	小　計	1,698,858	1,650,339	1,654,780	1,850,970	
	対前年度増減率		−2.9%	0.3%	11.9%	
区　分		R05実績	R06実績	R07実績	R08当初	備　考
(2) 施設コスト（B）	① 管理委託費（外注費）	1,906,210	2,407,098	2,002,067	2,010,200	
	遊具点検業務委託	35,200	35,200	35,200	35,200	
	消防設備点検業務委託	286,579	286,275	304,014	305,000	
	緑化管理業務委託	1,255,203	1,757,668	1,329,195	1,330,000	
	給水設備保守点検業務委託	329,228	327,955	333,658	340,000	
	② 修繕費	9,732,694	9,207,207	9,593,737	9,314,491	
	③ 光熱水費	575,038	648,156	662,216	737,139	
	④ 燃料費					
	⑤ 清掃費					
	⑥ 保守点検費					
	⑦ その他（施設消耗品等）					
	小　計	12,213,942	12,262,461	12,258,020	12,061,830	
	対前年度増減率		0.4%	0.0%	−1.6%	
(3) トータルコスト（施設管理費の計）（A）＋（B）		13,912,800	13,912,800	13,912,800	13,912,800	
(4) トータルコストのうち、運営コストの割合		12.2%	11.9%	11.9%	13.3%	
(5) 施設の収入　※次頁に入力する		21,598,450	21,347,490	20,999,320		
(6) 運営コストのうち、利用料収入の割合		1271.4%	1293.5%	1269.0%		

Ⅲ　収支差額の状況

(1) 指定管理料のみで運営している施設　　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】

区　分	R05決算額	R06決算額	R07決算額	備　考
(a) 施設使用料収入	21,598,450	21,347,490	20,999,320	※ 施設利用料金は、掛川市に収入される
(b) 指定管理料	13,912,800	13,912,800	13,912,800	
収支差額　(a)－(b)	7,685,650	7,434,690	7,086,520	

(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	R05決算額	R06決算額	R07決算額	備　考
(a) 施設使用料収入				※ 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

区　分	R05決算額	R06決算額	R07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)				

【単年度収支】

	R05決算額	R06決算額	R07決算額	備　考
単年度収支	0	0	0	（利用料金＋指定管理料＋自主事業収支＋その他事業収支）－ トータルコスト
対前年度増減率				

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（何を、いつまでに、どのように）
3	設置目的を達成できている	3	
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（何を、いつまでに、どのように）
A　施設全体の満足度	市への苦情 10件以下	1件	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	認知度 60%以上	82.8%	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。
C　従業員応対の満足度	住民アンケートにて低評価が20%以下	5.2%	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応対がなされた。
D　施設安全対策の満足度	年間 苦情件数 10件以下	1件	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　美感・清潔感の満足度	近隣からの 苦情	0件	3	
F　施設の利用者数	70%（政策空家除く）	0.787	3	

(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点とする。

点数	評価基準	評価	改善を要する点（何を、いつまでに、どのように）
3	前年度より収支状況が向上している	2	【達成できていない点・主な課題】 ・高齢化により、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となっている		
1	前年度より収支状況が縮小している		
0	収支差額が赤字になっている		

(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（何を、いつまでに、どのように）
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（何を、いつまでに、どのように）
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	【達成できていない点・主な課題】 ・ 【いつまでに、どのように対応するか】 ・
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（何を、いつまでに、どのように）
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。		

31 ／ 33

Ⅴ その他自由意見