

モニタリング結果報告書（平成25年度下半期）

施設	県営住宅等（横須賀三浦地域）
指定管理者	株式会社東急コミュニティー
指定期間	H24.4.1 ～ H29.3.31
施設所管課	公共住宅課（住宅営繕事務所）

今期の指定管理者の管理運営状況（1～6の結果を踏まえた総合評価）

B

（総合評価の基準）

- A：極めて良好な管理運営状況である。
（「1 管理運営等の状況」を含むAが3つ以上で、CとDが1つもない場合）
- B：良好な管理運営状況である。
（Cが1つ以下でDがない場合）
- C：一部改善が必要な管理運営状況である。
（Cが2つ以上の場合。または、Dが1つの場合）
- D：抜本的な改善が必要な管理運営状況である。
（Dが2つ以上の場合）

<p>< 1 管理運営等の状況 > 事業計画書の内容に沿って、民間企業ならではのノウハウを生かした管理運営を行っている。また、入居者からの様々な要望等に応えられるよう、自治会や地域、地域企業との連携強化や窓口受付時間の延長など、積極的に取り組みを行っている。</p> <p>< 2 収支状況 > 予算的に大変厳しい状況であったが、修繕内容の見直しを行いつつ入居者からの要望にできるだけ応えられるよう工夫をしながら修繕費の抑制に努め、結果として概ね計画通りの執行状況となったことからB評価である。</p> <p>< 3 利用状況 > 利用状況（入居世帯数）については、評価の対象としていない。</p> <p>< 4 利用者の満足度 > 利用者満足度調査については、各種手続き等を行った個人、及び各自治会を対象にそれぞれ実施した。個人対象については、事務手続き・修繕工事対応・受付窓口対応の設問において65%以上が、緊急対応の設問において約半数が「大変良い」「良い」と回答し、また自治会対象については、対応及び総合評価の設問において半数以上が「大変良い」「良い」と回答していることから、適切に指定管理業務が遂行されていることがうかがえる。</p> <p>< 5 苦情・要望等 > 苦情・要望等については、隣人トラブル等指定管理者に起因しないものがほとんどであるが、きめ細やかに対応し、入居者の居住環境の向上に向けて積極的に取り組んでいる。</p> <p>< 6 事故・不祥事等 > 特になし。</p> <p>< 今後の方針等 > 平成26年度以降も、引き続き修繕費が大変厳しい状況にあるが、入居者サービスの質を落とさず、より一層効率的・効果的に指定管理業務を遂行していただきたい。</p>
--

1 管理運営等の状況

評価 **B**

（評価の目安）

- A：事業計画、仕様書等の内容を上回る事業を実施した。
- B：概ね事業計画、仕様書等の内容どおりに事業を実施した。
- C：事業計画、仕様書等の内容のうち、一部の事業を実施していない。
- D：事業計画、仕様書等の内容のうち、半数以上の事業を実施していない。

(1) 事業の実施状況

	提案内容	実施状況等
1 (指定管理業務)	維持修繕業務において、有資格の職員配置や地元専門業者との連携による迅速な対応を行う。	緊急修繕対応件数 527件

提案内容		実施状況等
2 (自主事業)	<p>県営住宅等を取り巻く様々な課題についての取り組みとして、地元生産者農家との連携による団地の活性化及び地域とのコミュニケーションの強化や新聞販売店と連携した高齢者の見守り活動を実施する。</p>	<p>野菜市場（マルシェ）の開催 12月14日（土）10：00～15：00 追浜第二団地（追浜ハイム、室の木ハイム） 三浦市の生産者農家による野菜、果物8品目の直売 販売額 約3万円</p>

(2) 月例報告書による確認状況

報告月	受理日	確認通知日	確認方法			指導等の有無	備考（指導事項等）
			月報確認	現場確認	電話確認		
10月	11月15日	12月10日	○	○	○	無	
11月	12月13日	1月6日	○	○	○	無	
12月	1月15日	2月17日	○	○	○	無	
1月	2月14日	3月14日	○	○	○	無	
2月	3月14日	4月1日	○	○	○	無	
3月	4月15日	5月8日	○	○	○	無	

※基本協定書上の月報等提出期限 翌月 の 15 日まで

2 収支状況

評価 B

(評価の目安)

収支計画（支出額）と比較して

- A：収支状況が良好である（収支差額のプラスが10%以上）。
- B：概ね計画どおりの収支状況である（収支差額がプラスマイナス10%未満）。
- C：計画と異なり、収支差額に10%以上20%以下のマイナスが生じている。
- D：計画と異なり、収支差額に20%を超える大幅なマイナスが生じている。

単位：千円

		収入額（自主事業収入は除く）				支出額	うち納付金	収支差額
		指定管理料	利用料金	その他収入	収入合計			
募集時の県積算額 (参考) ※県費のみ		72,647			72,647	72,647		0
年度計画	前年度	425,832	0	0	425,832	425,832	0	0
	上半期	164,733			164,733	164,733		0
	下半期	261,099			261,099	261,099		0
	今年度	380,553	0	0	380,553	380,553	0	0
	上半期	141,906			141,906	141,906		0
	下半期	238,647			238,647	238,647		0
通年実績	上半期合計	141,906			141,906	124,707		17,199
	対収支計画比	0.0%			① 0.0%	② ▲ 12.1%	③	12.1%
	10月	30,210			30,210	24,195		6,015
	11月	31,461			31,461	18,758		12,703
	12月	30,211			30,211	26,187		4,024
	1月	28,247			28,247	21,985		6,262
	2月	64,654			64,654	16,357		48,297
	3月	53,864			53,864	148,310		▲ 94,446
	下半期合計	238,647	0	0	238,647	255,792	0	▲ 17,145
	対収支計画比	0.0%			① 0.0%	② 7.2%	③	▲ 7.2%
通年合計	380,553	0	0	380,553	380,499	0	54	
対収支計画比	0.0%			① 0.0%	② 0.0%	③	0.0%	
参考	前年度 下半期実績合計	261,099	0	0	261,099	278,396		▲ 17,297
	対前年度 下半期実績比				▲ 8.6%	-8.1%		

※その他収入の内容 事業収入、補助金、助成金、寄付金、参加者負担金、預金利息、雑収入等から該当するものを記載

注：千円未満を切捨てているため、合計は一致しない。

収支状況に関する確認等

確認項目	[参考] 上半期	下半期	通年	収支計画と異なる理由等
① 収入の増減（収支計画対比±10%以上）	×	×	×	
② 支出の増減（収支計画対比±10%以上）	○	×	×	
③ 収支差額のマイナス（収支計画支出額対比）	×	○	×	財源の確保が不透明であったため、上半期においては緊急を要しない案件以外は修繕の発注件数を減らすと共に、発注時期を遅らせることとしたため、下半期に支出額が多くなった。

<参考>

本施設について県が支出した（する）計画修繕工事・各所営繕工事等に係る修繕費等

基本協定において、県が負担することとしている修繕費等：

管理施設の改修（施設の資産価値の増加又は耐用年数の延長につながるもの）、改造、増築又は移設のための修繕費等

	金額（千円）	工事箇所・内容（金額）
年間合計	224,082	個別改善工事（浦賀かもめ団地：159,502千円 鶴ヶ丘団地64,580千円）

今期に行った資本的な収入及び支出等の状況

	金額（千円）	内容
収入	0	
	0	
	0	
	0	
支出	0	
	0	
	0	
	0	
積立等	0（期首）	
	0（期末）	

収入：定期預金の取り崩し、借入れによる収入等

支出：車両の購入、施設の増改築、定期預金の積立て等

積立等：施設の増改築のための積立・借入れ、定期預金等

3 利用状況

評価 —

(評価の目安)

今年度下半期利用者数が、
目標対比増減率で

- A : 105%以上
- B : 95%以上～105%未満
- C : 85%以上～95%未満
- D : 85%未満

目標利用者数等を設定していない
場合、前年同期対比増減率で

- A : 105%以上
- B : 95%以上～105%未満
- C : 85%以上～95%未満
- D : 85%未満

入所施設等定員がある場合、定
員比で

- A : 100%
- B : 90%以上
- C : 80%以上
- D : 80%未満

	入居世帯数	前年同期入居世帯数	前年同期対比増減率
10月	4,628 世帯	4,679 世帯	98.9 %
11月	4,613 世帯	4,669 世帯	98.8 %
12月	4,610 世帯	4,655 世帯	99.0 %
1月	4,595 世帯	4,651 世帯	98.8 %
2月	4,584 世帯	4,637 世帯	98.9 %
3月	4,582 世帯	4,627 世帯	99.0 %
合計	- 世帯	- 世帯	%

	利用者数	前年同期 利用者数	目標利用者数 (または定員数)	目標(定員) 対比増減率	前年同期 対比増減率
下半期計	- 人	- 人	人	① %	② %
上半期計	人	人	人	① %	② %
合計	- 人	- 人	- 人	① %	② %

※目標値の設定の有無

リストから選択 期間 基準	その他の場合の期間 その他の場合の基準
---------------------	------------------------

利用状況に関する確認等

確認項目	[参考] 上半期	下半期	通年	理由及び対応策
① 目標対比±5% (目標対比増減率105%以上または95%以下)				
② 前年対比±5% (前年同期対比増減率105%以上または95%以下)				

<参考>

施設の最大利用可能人数

							合計
定員(1日あたりの延べ人数)							0
年間利用可能日数							
最大人数	0	0	0	0	0	0	0
半期	0	0	0	0	0	0	0

※複数の施設がある場合は個別に記入する。

6 事故・不祥事等

評価 B

(評価の目安)

- A : 事故・不祥事等を防止するために積極的に取り組み、事故等が発生しなかった。
- B : 軽微な事故・不祥事等が発生したが、適切に対応した（事故等が発生していない場合も含む）。
- C : 事故・不祥事等が発生したが、適切に対応した。または、軽微な事故・不祥事等が発生し、適切に対応していない。
- : 事故・不祥事等が発生し、適切に対応していない。
- D

発生状況及び対応状況

該当なし

発生日	事故等の概要	原因・問題点	指定管理者の対応状況・改善策等

随時モニタリングの実施状況

該当あり

実施日 (事故発生日)	経緯・調査内容	調査結果等
1月24日 ()	基本協定に基づき、公金取扱業務、許認可補助業務、提案内容の進捗状況等についてモニタリングを実施	指定管理業務の執行については、概ね適切に行われており指摘事項は認められなかった。
()		
()		