

(案)

令和6年度 公の施設の指定管理者による管理運営状況について

所管課 都市計画局住宅室住宅管理課

電話 075(222)3631

1 本市の評価

成果指標	達成率	評価
家賃徴収率（現年）	100.0%	数値目標どおりの水準を達成することができた
入居者満足度	145.0%	数値目標を大幅に上回る水準を達成することができた
自治会満足度	95.7%	概ね数値目標どおりの水準を達成することができた

指定管理者が設定した管理運営業務に係る数値目標の達成状況、自主事業の実施状況、管理運営業務や自主事業に係る収支状況等を総合的に評価した結果、向島・際目市営住宅の指定管理者による令和6年度の管理運営状況は概ね良好であったと評価しております。

2 指定管理者

指定管理者の名称	株式会社東急コミュニケーションズ
主たる事業所の所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエア タワー
指定期間	令和6年4月1日～令和10年3月31日（4年間）

3 公の施設の概要

公の施設の名称	京都市向島市営住宅・際目市営住宅		
所在地	京都市伏見区向島二の丸町、伏見区淀際目町		
ホームページアドレス	https://www.kyoto-shiei.jp/news/90/		
設置年月	昭和53年度～63年度	利用料金制度	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
設置根拠 (法令、条例)	公営住宅法第1条、京都市市営住宅条例第1条		
業務の概要	① 入居者の募集に関する業務 ② 入退去等の手続きに関する業務 ③ 家賃・駐車場使用料等の収納に関する業務 ④ 施設管理に関する業務 ⑤ 敷地管理に関する業務 ⑥ 上記に付随する業務		

4 業務の実施状況

(1) 管理運営業務に係る数値目標の達成状況

成 果 指 標	家賃徴収率（現年）	入居者満足度	自治会満足度
数 値 目 標	99.50%	60%	70%
年 度 実 績	99.52%	87%	67%
達 成 率	100.0%	145.0%	95.7%

(2) 自主事業の実施状況

項目	実施状況	特記事項
高齢者・障害者向けの見守りサービス	実施済	・70歳以上の単身高齢者等の希望者へ、令和6年7月から月1回の訪問または電話を実施している。
各種申請書類や入居者向けアンケートのオンライン化	実施済	・収入申告手続きのオンライン化を実施している。
健康に関する相談窓口開設	実施済	・令和6年4月から、健康や介護等の様々な相談を24時間365日無料で看護師等の有資格者に相談できる電話窓口を設置している。
緊急時・災害時に対する支援策	実施済	・防災意識向上のため連絡先マグネット及び災害対策ガイドブックを、令和6年4月に全戸配布した。
入居者コミュニティー形成支援策	実施済	・認知症講習会、防犯講習会及び防災講習会を実施した。
空き駐車場活用策	実施済	・コインパーキングの活用の実施に当たり、既存区画の駐車車両の整理を実施した。
キッチンカーなどの誘致による空きスペース活用策	実施予定	・令和7年10月に実施予定。
入居者向け情報の掲載・周知を目的としたホームページを作成	実施済	・ホームページを作成し、令和6年4月から情報発信している。
オンライン通訳機の設置や多言語での文書作成	実施済	・持ち運び可能な多言語翻訳サービスを導入したタブレットを、令和6年4月から設置している。
空き住戸活用の提案	実施済	・子育て向けリノベーション住戸の整備を実施し、子育て世帯への住戸提案を実施した。
自動販売機の設置	実施済	・住民の利便性を図る目的に加えて、災害時における入居者の飲料水の無償提供ができるように、4台設置している。

5 収支状況

(1) 管理運営業務に係る収支状況

(単位 : 円)

収入	令和6年度
基本協定書第4条第1項に定める指定管理料	348,996,000
年度協定書第2条第1項に定める指定管理料	77,905,892
収入計	426,901,892

支出	令和6年度
基本協定書第4条第1項に定める指定管理料	一般管理費
	保守管理費
	駐車場管理費
	緊急修繕費
	空家整備費
	小計
年度協定書第2条第1項に定める指定管理料	住宅共用部分管理に要する費用
	高齢者等対応住戸改善事業に要する費用
	浴室改善事業に要する費用
	その他施設管理に要する費用
	小計
支出計	427,047,720

収支	令和6年度
収入計－支出計	-145,828

(2) 自主事業に係る収支状況

(単位 : 円)

収支	令和6年度
収入	1,195,610
支出	2,767,775
収入計－支出計	-1,572,165

6 施設の利用者満足度の把握

(1) 利用者満足度の集計結果

ア 入居者アンケート										
(ア) 実施内容										
実施期間	配布戸数	回収方法		回答件数						
令和7年3月13日～令和7年3月31日	3,026戸	専用ポスト及び窓口等にて回収		793件 (回収率26.2%)						
(イ) 集計結果										
①-1 性別										
回答件数	男性	女性	無回答							
793	237	523	33							
①-2 年齢										
回答件数	30歳未満	30代	40代	50代	60代	70歳以上				
793	3	14	47	78	168	432				
② 令和6年4月から株東急コミュニティーが管理していることを知っていましたか										
回答件数	知っている	知らなかった	無回答							
793	633	121	39							
③ 窓口での対応はいかがですか										
回答件数	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	無回答				
793	114	86	389	39	32	133				
④ 電話での対応はいかがですか										
回答件数	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	無回答				
793	118	76	404	44	21	130				
⑤ 修繕工事の対応はいかがですか										
回答件数	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	無回答				
793	74	38	248	50	29	354				
⑥ 窓口時間の延長について便利になりましたか										
回答件数	便利になった	変わらない	知らなかった	無回答						
793	137	171	393	92						
⑦ 見守りサービスについて便利になりましたか										
回答件数	便利になった	変わらない	知らなかった	無回答						
793	55	125	471	142						
⑧ 健康相談ダイヤルについて便利になりましたか										
回答件数	便利になった	変わらない	知らなかった	無回答						
793	49	111	504	129						

イ 自治会等アンケート										
(ア) 実施内容										
実施期間	配布戸数	回収方法		回答件数						
令和7年3月13日～令和7年3月31日	58戸	自治会長等を通じて回収		18件 (回収率31.0%)						
(イ) 集計結果										
(株)東急コミュニティーの対応（窓口、電話、修繕等）はいかがですか										
回答件数	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	無回答				
18	3	3	6	2	4	0				

(2) 利用者満足度の分析結果

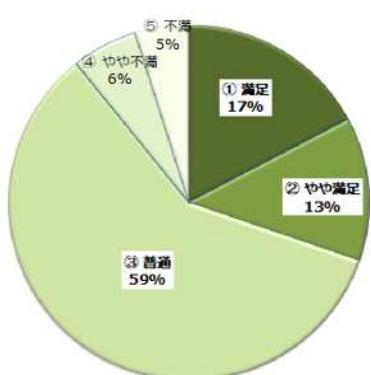
ア アンケート結果の分析

	入居者満足度	自治会満足度
目標値	60%	70%
実績値	87%	67%

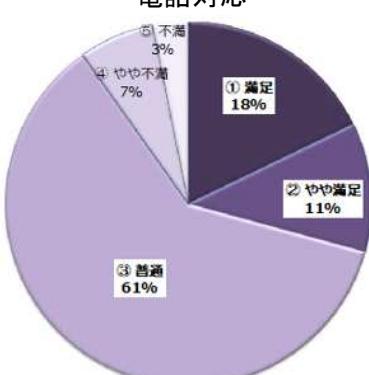
※満足度は窓口、電話及び修繕工事対応に係る回答を基に算出

(ア) 入居者アンケート

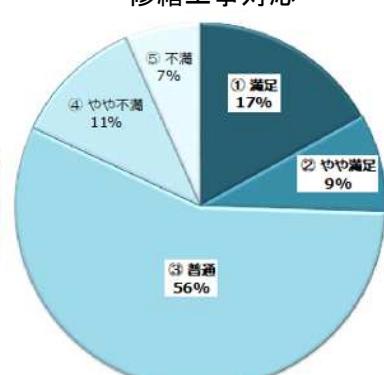
窓口対応



電話対応



修繕工事対応



「普通」以上の割合は、

89%

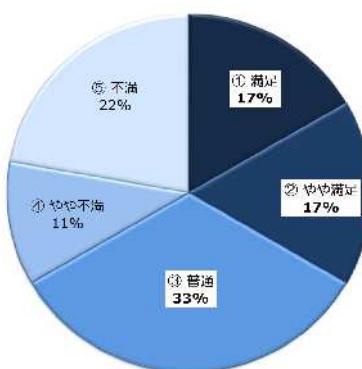
90%

82%

これらの平均は

87%

(イ) 自治会等アンケート



「普通」以上の割合は、

67%