

令和7年度 指定管理者制度導入施設の管理運営業務の年度評価

様式1

施設名	市営住宅及びその共同施設	
所管部(局)課名	都市計画推進部住宅課	問合せ 06-6858-2397
指定管理者	株式会社東急コミュニティー	問合せ 06-6858-2395
事業期間	令和7年4月1日 ～ 令和8年3月31日	
指定管理者の状況	1. 1970年4月8日 2. 16億5,380万円 3. 10,234名(指定管理業務に係る従業員数10名) 4. 東京都世田谷区用賀4丁目10番1号 (指定管理業務事務所 豊中市中桜塚3丁目1番1号) 5. 神奈川県営住宅、大阪府営住宅、京都府営住宅、兵庫県営住宅、奈良県営住宅、堺市営住宅、尼崎市営住宅、岡山県営住宅、広島県営住宅他各種公営住宅指定管理者	
1. 設立年 2. 基本財産(資本金) 3. 従業員数 4. 所在地 5. 関連施設・業務の管理実績について施設・業務名や実施年数		

1 事業達成度

1 事業達成度		
【1】管理運営	令和7年度	令和6年度
① 施設の運営業務 (開館時間及び休館日)	市営住宅の募集・入居手続き業務、入居者対応業務、家賃収納業務他 (8時45分から17時15分まで(窓口対応時間))	市営住宅の募集・入居手続き業務、入居者対応業務、家賃収納業務他 (8時45分から17時15分まで(窓口対応時間))
② 施設の維持管理業務	市営住宅の維持管理・修繕、設備の保守及び点検業務	市営住宅の維持管理・修繕、設備の保守及び点検業務
【2】事業運営		
① 事業内容	・入居申込書、収入申告書等の受付及び審査に関する業務 ・入居者の決定、市営住宅の家賃及び敷金並びに駐車場使用料の決定その他の市長の業務に関する補助業務 ・市営住宅の家賃等の徴収に関する業務 ・市営住宅及び共同施設の維持管理に関する業務他	・入居申込書、収入申告書等の受付及び審査に関する業務 ・入居者の決定、市営住宅の家賃及び敷金並びに駐車場使用料の決定その他の市長の業務に関する補助業務 ・市営住宅の家賃等の徴収に関する業務 ・市営住宅及び共同施設の維持管理に関する業務他
② 実施状況	市営住宅・市営借上住宅2,387戸の維持管理、入居者対応等について、市営住宅条例・規則及び管理業務仕様書に基づき実施している。	市営住宅・市営借上住宅2,387戸の維持管理、入居者対応等について、市営住宅条例・規則及び管理業務仕様書に基づき実施している。
③ 事業目的の達成	市営住宅・市営借上住宅2,387戸の維持管理等の事業内容については基本的な事項は達成している。 またサービスレベルの評価項目についても、全ての項目で提案値を達成した。	市営住宅・市営借上住宅2,387戸の維持管理等の事業内容については基本的な事項は達成している。 またサービスレベルの評価項目についても、全ての項目で提案値を達成した。
【3】指定管理業務における収支状況	単位:千円	単位:千円
(収入)	340,696(指定管理委託料)	299,695(指定管理委託料)
(支出)	339,235	306,419

2 利用者満足度

	令和7年度	令和6年度
① アンケート調査等の実施状況 (実施日) (アンケート対象)(回答者数) 設問内容と回答 (満足度率)	令和8年2月1日～2月28日 市営住宅・市営借上住宅入居者 計517世帯 ※()内のパーセントは、アンケート結果のうち、5段階評価の「満足」と「やや満足」の割合 総合評価(49%) 受付時の対応(54%) 受付処理の速さ(54%) 要望・苦情の対応(47%) (建物・設備等の)不具合時の対応(47%) 緊急の対応(48%)	令和7年2月1日～2月16日 市営住宅・市営借上住宅入居者 計532世帯 ※()内のパーセントは、アンケート結果のうち、5段階評価の「満足」と「やや満足」の割合 総合評価(44%) 受付時の対応(51%) 受付処理の速さ(48%) 要望・苦情の対応(43%) (建物・設備等の)不具合時の対応(42%) 緊急の対応(44%)
② 苦情対応実績	住戸内の設備不良に関して、迅速かつ丁寧な対応を行った。入居者の迷惑行為に関して、双方の意見の聞き取りや証拠の確認を行いながら、問題の解決に努めた。修繕関係に関する苦情に対して、修繕費負担区分表に基づく公平公正な判断、説明及び対応を行った。	住戸内の設備不良に関して、迅速かつ丁寧な対応を行った。入居者の迷惑行為に関して、双方の意見の聞き取りや証拠の確認を行いながら、問題の解決に努めた。修繕関係に関する苦情に対して、修繕費負担区分表に基づく公平公正な判断、説明及び対応を行った。
③ 利用者満足度向上への取り組み	前年度に引き続き、迷惑行為等に対する注意喚起や注意文の提示、ポスティング等を通じ、自治会活動のサポートを行った。また、自治会活動の継続が困難となった住宅や、自治会活動に支障をきたしている住宅について、相談内容に応じて、自治会活動継続のためのサポートまたは共益費の徴収及び共用部分の管理にかかる業務の指定管理者への移行の提案を行い、2自治会で移行が実施された。入居者や近隣住民に対して、認知症講習会や地震等の災害に対する基本知識から災害時の行動・対応などに関する防災講習会を実施した。	前年度に引き続き、迷惑行為等に対する注意喚起や注意文の提示、ポスティング等を通じ、自治会活動のサポートを行った。また、自治会活動の継続が困難となった住宅や、自治会活動に支障をきたしている住宅について、相談内容に応じて、自治会活動継続のためのサポートまたは共益費の徴収及び共用部分の管理にかかる業務の指定管理者への移行の提案を行った。入居者や近隣住民に対して、認知症講習会や地震等の災害に対する基本知識から災害時の行動・対応などに関する防災講習会を実施した。

3 その他

	令和7年度	令和6年度
① 個人情報保護の対応状況	市に準じるとともに自社で定めた個人情報保護方針(プライバシーポリシー)や個人情報保護規程を履行し、個人情報の保護が図られている。	市に準じるとともに自社で定めた個人情報保護方針(プライバシーポリシー)や個人情報保護規程を履行し、個人情報の保護が図られている。
② 情報公開実施状況	市と同様の対応をしている。	市と同様の対応をしている。
③ 緊急時等への対応状況	セキュリティ会社への委託により、閉庁時(夜間・休日)であっても緊急時等に対応できる体制を整えている。なお、平日の就業時間中は、窓口で直接対応している。 また、台風接近時には、事前に自治会への注意喚起や出勤体制の確認を行い、入居者の安全確保に努めた。	セキュリティ会社への委託により、閉庁時(夜間・休日)であっても緊急時等に対応できる体制を整えている。なお、平日の就業時間中は、窓口で直接対応している。 また、台風10号発生時には、事前に全住宅への注意喚起や出勤体制の確認を行い、入居者の安全確保に努めた。