

令和7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	138.5%	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	128.0%	数値目標を大幅に上回る水準を達成することができた

入居者満足度及び自治会満足度は数値目標を大幅に上回る水準を達成することができた。
また、家賃徴収率（現年）も数値目標どおりの水準を達成しており、各種自主事業も着実に実施していることから、概ね良好な管理運営を行っているものと評価する。

2 指定管理者

指定管理者の名称	株式会社東急コミュニティー
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	☐ 有 ☒ 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%	65%	75%
年 度 実 績	99.52%	90%	96%
達 成 率	100.0%	138.5%	128.0%

(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	・令和6年7月から希望者へ月1回の訪問または電話を実施。
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	・収入申告についてオンラインにより手続きを実施可能としている。
健康に関する相談窓口開設	実施済	・コールセンターを設置し、入居者の健康相談等に対応している。
緊急時・災害時に対する支援策	実施済	・緊急時の連絡先を記したマグネットや災害に関する啓発パンフレットを全戸配布した。
入居者コミュニティー形成支援	実施済	・認知症講習会、防災訓練等のイベントを実施した。 ・認知症講習会（向島5街区：12月、向島10街区：3月） ・防災講習会（向島5街区：12月、向島10街区：3月）
空き駐車場活用策	実施済	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	実施済	・キッチンカー誘致（10月、12月、1月、2月、3月 計6回）
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	・向島・際目市営住宅に関するホームページを作成し、住まいのルール等を掲載している。
オンライン通訳機の設置や多言語での文書作成	実施済	・オンライン通訳機（タブレット端末）を向島市営住宅の管理事務所に設置している。
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供を実現した。
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7年度	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	348,996,000
年度協定書第2条第1項に定める指定管理料	107,039,153	77,905,892
収入計	456,035,153	426,901,892

支出		令和7年度	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	97,721,382	98,053,696
	保守管理費	102,132,000	98,232,000
	駐車場管理費	3,820,080	3,820,080
	緊急修繕費	77,955,835	82,491,547
	空家整備費	60,390,685	66,544,505
	小計	342,019,982	349,141,828
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	68,648,088	48,638,371
	高齢者等対応住戸改善事業に要する費用	4,895,000	2,750,000
	浴室改善事業に要する費用	9,094,800	12,414,600
	その他施設管理に要する費用	24,401,265	14,102,921
	小計	107,039,153	77,905,892
支出計		449,059,135	427,047,720

収支	令和7年度	令和6年度
収入計－支出計	6,976,018	-145,828

(2) 自主事業に係る収支状況

(単位：円)

収支	令和7年度	令和6年度
収入	1,112,301	1,195,610
支出	1,444,738	2,767,775
収入計－支出計	-332,437	-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8年2月26日～令和8年3月31日	3,015戸	専用ポスト及び窓口等にて回収	867件 (回収率28.8%)

(イ) 集計結果

①-1 性別

回答件数	男性	女性	無回答
867	379	450	38

①-2 年齢

回答件数	30歳未満	30代	40代	50代	60代	70歳以上	無回答
867	7	22	51	122	184	448	33

② 令和6年4月から㈱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
867	805	55	7

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	分からない	無回答
867	175	117	381	40	30	100	24

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	分からない	無回答
867	167	114	369	32	26	126	33

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	分からない	無回答
867	172	90	304	43	39	169	50

⑥ 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
867	44	61	633	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8年2月26日～令和8年3月31日	38戸	自治会長等を通じて回収	29件 (回収率76.3%)

(イ) 集計結果

㈱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
29	11	4	10	1	0	3

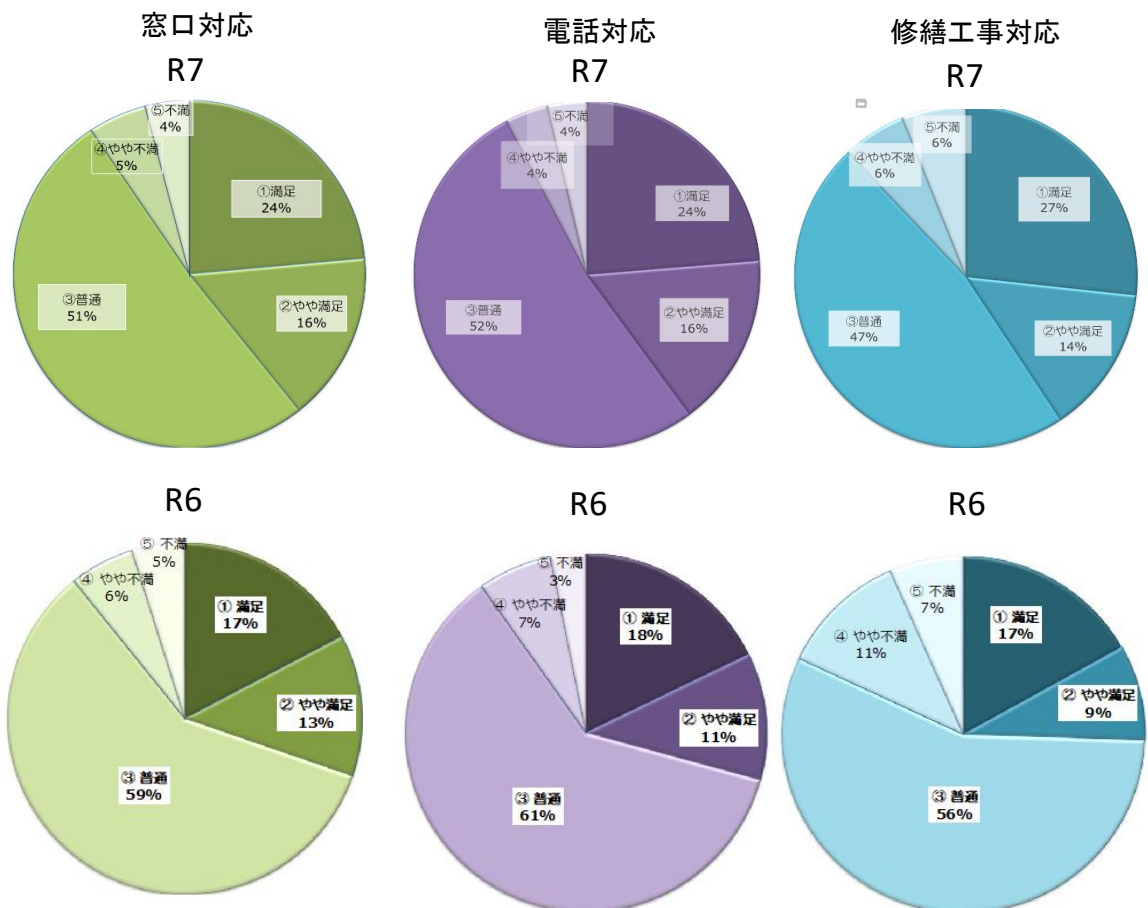
(2) 利用者満足度の分析結果

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	65%	75%
実績値	90%	96%

※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

◆入居者アンケート



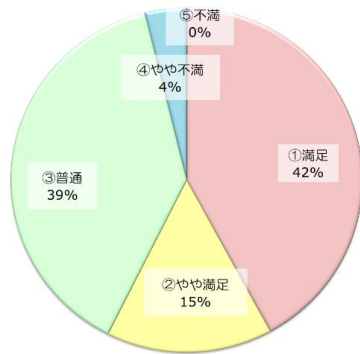
昨年度と比べて、

満足 7%アップ
 やや満足 3%アップ
 やや不満 1%ダウン
 不満 1%ダウン

満足 6%アップ
 やや満足 5%アップ
 やや不満 3%ダウン

満足 10%アップ
 やや満足 5%アップ
 やや不満 5%ダウン
 不満 1%ダウン

◆自治会等アンケート



昨年度と比べて、

満足 25%アップ
やや満足 2%ダウン
やや不満 7%ダウン
不満 22%ダウン

R6

