

令和8年4月30日

京都市長 様

京都市住宅供給公社

理事長 旗 哲也

令和7年度京都市市営住宅（右京区及び西京区内の公営住宅）に係る
報告について

京都市市営住宅の管理に関する基本協定書第5条に基づき、次のとおり報告いたします。

令和7年度 京都市市営住宅指定管理者事業報告

指定管理者

京都市上京区中町通丸太町下る駒之町561番地の10

京都市住宅供給公社

理事長 岩崎 清

1 報告期間

令和7年4月1日～令和8年3月31日

2 施設の概要

(1) 市営住宅

市営住宅の名称	構造	階数	棟数	管理戸数	EV	所在地
嵯峨市営住宅	中層耐火	2～3	4	74	○	右京区嵯峨天龍寺立石町
大覚寺市営住宅	中層耐火	3	3	36	×	右京区嵯峨大覚寺門前井頭町
広沢市営住宅	高層耐火	5～6	2	81	○	右京区嵯峨広沢御所ノ内町
蜂ヶ丘市営住宅	中層耐火	4～5	5	140	×	右京区太秦乾町
葛野市営住宅	高層耐火	10	1	100	○	右京区西院西貝川町
西大路市営住宅	中高層耐火	4～10	1	75	○	右京区西院東中水町
西京極市営住宅	中層耐火	5	10	240	×	右京区西京極新田町
鳥谷市営住宅	木造	1	—	3	×	右京区京北下中町鳥谷
橋向市営住宅	木造	2	—	6	×	右京区京北周山町上ノ段
洛西東新林市営住宅	中層耐火	5	16	504	×	西京区大枝東新林町
洛西北福西市営住宅	高層耐火	11	3	461	○	西京区大枝北福西町
	中層耐火	5	16	600	×	
洛西南福西市営住宅	中層耐火	5	9	310	×	西京区大枝南福西町
洛西東竹の里市営住宅	中層耐火	5	25	850	×	西京区大原野東竹の里町
檜原市営住宅	中層耐火	3～5	13	370	○	西京区檜原釘貫、岡南ノ庄
合 計	—	—	108	3,850	—	—

(2) 付属施設

市営住宅に付属する駐車場	種別	全区 画数	種類別内訳			
			一般	軽	身障者	来客用
嵯峨市営住宅	面貸し	49	45	0	0	4
大覚寺市営住宅	面貸し	15	15	0	0	0
広沢市営住宅	面貸し	40	37	0	1	2
蜂ヶ丘市営住宅	個人貸し	47	41	0	2	4
葛野市営住宅	個人貸し	2	2	0	0	0
西京極市営住宅	面貸し	165	158	0	2	5
洛西東新林市営住宅	面貸し	181	176	1	4	0
洛西北福西市営住宅(1丁目)	面貸し	365	320	36	2	7

洛西北福西市営住宅（4丁目）	個人貸し	120	92	24	4	0
洛西南福西市営住宅	面貸し	150	136	10	0	4
洛西東竹の里市営住宅（東）	面貸し	89	89	0	0	0
洛西東竹の里市営住宅（中）	面貸し	181	137	35	0	9
洛西東竹の里市営住宅（西）	面貸し	125	112	8	0	5

3 管理体制（令和8年3月31日時点）

(1) 管理事務所の概要

施設	所在地	営業曜日	開設時間
西部方面管理事務所 ※ 所管地域：西京区	京都市西京区大枝北福 西町一丁目3番地1	月曜日～金曜日	午前8時30分～ 午後5時15分

(2) 管理運営体制

所 長	1 名
管理人	5 名

(3) 本社部署（河原町丸太町）

入退去、家賃、収納に関する担当部署 （30名）	[責任者] 課長：1名 （公募業務） 係長：1名 - 担当：7名 （入居管理・収納業務） 係長：3名 - 担当：18名
駐車場、共用部分、入居者相談に関する 担当部署（19名）	[責任者] 課長：2名 （共用部管理、入居者相談） 係長：1名 - 担当：11名 （駐車場管理） 係長：1名 - 担当：3名
施設管理に関する担当部署（37名） ※技術職員を配置	[責任者] 課長：2名（建築、設備） （建築担当） 係長：2名 - 担当：16名 （電気設備担当） 係長：2名 - 担当：5名 （機械設備担当） 係長：2名 - 担当：8名

1 管理運営業務の実施状況

(1) 公募入退去業務

処理件数

	件数
同居者異動届	84
氏名変更届	4
明 渡 届	142
入居承継申込書	55
同居承認申込書	20
緊急連絡先届出書	19
入 居 証 明 書	17

(2) 住宅相談業務

ア 処理件数

	件数
原 状 変 更 申 込 書	55
身体障害者補助犬使用届	0
市営住宅一部用途併用承認申請書	2

イ 集会所使用実績

	累計
使 用 回 数	329
使 用 人 員	5,677
自 治 会 活 動	199
そ の 他	130

(3) 施設管理業務

ア 修繕件数

(7) 空家整備

区分	戸数
一 般	18
単 身	3
子 育 て	3
近 居 入 居	1
障 害 者	4
車 い す	2
リ ノ ベ ー シ ョ ン	8
住 宅 変 更	5
資 格 喪 失	1
合 計	45

(4) 緊急修繕

	件数
合 計	926

(7) 空家点檢整備

	件数
合 計	13

イ 保守点検等の実績

業務の内容	年間実績
電 気 機 械 設 備 保 守 点 検	定期点検 … 毎月実施 避雷設備 … 年 1 回実施（令和 7 年 4 月実施） 遠隔監視 … 毎月実施 消防設備点検 … 機器点検 年 1 回実施（令和 7 年 5 月） … 総合点検 年 1 回実施（令和 7 年 1 1 月） 消火器点検 … 年 1 回実施（令和 7 年 1 0 月） 連結送水管耐圧試験 … 年 1 回実施（令和 7 年 5 月） 消防ホース耐圧試験 … 該当なし 給水ポンプ点検 … 年 1 回実施（令和 7 年 5 月）
受 水 槽 ・ 高 架 水 槽 清 掃 等	清掃業務 … 年 1 回実施（令和 7 年 7 月～8 月）
昇 降 機 設 備 保 守 点 検	定期点検 … 毎月実施 遠隔点検 … 毎月実施 定期検査 … 年 1 回実施（令和 7 年 5 月）
建築物等定期検査・安全点検	大覚寺市営住宅 1 号棟ほか計 4 2 棟を対象に実施（3 年に 1 回実施）
緑 地 保 全	樹木剪定・除草作業 ……適宜実施

ウ 社会資本整備総合交付金等を活用する事業の実績

(7) 浴室改善事業

業務の内容	戸数
浴室の給湯器化	2

(1) 浴室設置事業

業務の内容	戸数
浴室の設置	2

エ その他の業務の実績

計画的な修繕工事

業務の内容	基数
給 水 ポ ン プ 交 換	4
ブ ー ス タ ー ポ ン プ 交 換	2

2 収納の実績（令和8年3月31日時点）

(1) 家賃収納状況

収入金額（円）	徴収率
928,922,934	98.26%

ア 滞納整理業務 実績件数

	件数
催 告 書	1,382
警 告 書	161
臨 宅 指 導	373

イ 収入申告業務 実績件数

	件数
収 入 申 告 書 発 送	2,822

ウ 家賃減免業務 処理件数

	件数
低 収 入 減 額	825
生 活 保 護 免 除	0
生 活 保 護 減 額	0
特 別 減 額	70

エ 家賃収納業務 実績件数

	件数
口 座 振 替	23,890
特 例 納 付	4,254
納 付 書 納 付	2,589
領 収 調 書	403

(2) 市営住宅明渡しに係る現状回復費用徴収状況

収入金額（円）	件数
748,588	141

(3) 駐車場使用料収納状況

収入金額（円）
58,774,650

(4) 駐車場管理業務※
処理件数

	件数
承認申込書	6
明渡届出書	7
車両変更届出書	5
区画変更申込書	2
使用承継申込書	0
自動車保管場所使用承諾証明書	6
無断駐車対策に係る勧告書等	0

※駐車場管理業務は個人貸しの駐車場のみ

3 管理に係る経費の収支状況

(1) 収入 (単位：円)

項目	決算
基本協定書第4条第1項に定める指定管理料	332,858,000
年度協定書第2条第1項に定める指定管理料	32,971,456
収入計 (A)	365,829,456

(2) 支出 (単位：円)

項目	内訳	決算
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	52,060,482
	保守管理費	127,643,216
	緊急修繕費	66,186,759
	空家整備費	71,561,725
	小計	317,452,182
年度協定書第2条第1項に定める指定管理料	浴室改善及び浴室設置事業に要する費用	6,263,400
	その他施設管理に要する費用	26,708,056
	小計	32,971,456
支出計 (B)		350,423,638

(3) 収支差額

(A) - (B) = 15,405,818 円

4 自主事業の実施状況及び収支状況

(1) 実施状況（令和8年3月31日時点）

事業名	概要	実施状況
1 洛西ニュータウン活性化支援	- 洛西ニュータウン等の魅力や周辺の子育て施設等地域の情報を公社ホームページや管理事務所で発信 - 管理事務所において、公社洛西事業部の店舗であるラクセーヌ専門店主催の「らくさいマルシェ」等イベントチラシや京都市の広報物の配架を開始	実施中 (令和7年7月～)
	- 花と緑に囲まれた癒しのある美しい環境づくりを目指す「ヒーリングフラワー活動」の活動開始の企画調整、フラワーサポーター募集等支援のほか活動に係る自治会からの相談対応 「洛西“SAIKO”サポーター」に自治会及び管理事務所それぞれが登録し、団地内の共用部分に「花を植える」活動内容等を、集会所に新たに設置した情報コーナーを活用して入居者へ情報発信	実施中
	- 洛西ニュータウンの活性化に向けて子育て世帯を呼び込むため、幼稚園や保育園に通う保護者を対象とした「市営住宅の案内ポスター」を作成 - ラクセーヌ専門店、洛西ニュータウン内の会館、本社に掲示するとともに、市役所・区役所等にも広く掲示を依頼	実施中 (令和7年11月～)
2 自治会活動支援	自治会運営のサポート - 自治会が発信する周知チラシ等の文面作成支援 - 自治会が行う決算等の会計処理に関する事務支援 - 自治会が行う共用部分の清掃・害虫対応等に関する相談対応、情報提供及び必要に応じた関係部署との連絡調整 - 共用部照明等に関する相談受付、高所作業その他危険を伴う場合は、施設管理に関する担当部署と連携して対応 など	実施中
	防災訓練の充実化 防災の普及啓発として、京都市消防局発行のリーフレット「住宅火災からいのちを守ろう」の全戸配布	実施済 (令和8年3月)
	子どもの見守り活動 - 自治会と管理事務所が連携し、地域で子どもたちを守る「こども110番のいえ」活動を継続して実施 - 入居者へ自治会を通じて改めて周知を図るとともに、活動の範囲を広げるため、新たに本社でも取組を開始 - 京都府警の「ながら見守り」活動に協力し、本社公用車4台に「子どもみまもり」マグネットシートを常時貼付して走行	実施中

3 若者・子育て世帯入居促進の取組	- 公社ホームページ内に、子育て世帯向けにリノベーションした「子育て支援住宅」の室内を、動画でわかりやすく紹介する特設サイトを開設 「市営住宅の案内ポスター」からも特設サイトへアクセスできるように二次元コードを掲載	実施中 (令和7年12月～)
	- 檜原市営住宅におけるエッセンシャルワーカー向け住宅の住戸候補選定等、京都市の空家活用事業へ協力。入居者、京都市、民間事業者を繋ぐ窓口業務を実施 - 令和7年5月からは自治会向け窓口業務を開始	実施中
4 遊休地・空きスペース活用	住民の利便性向上及び災害時における市営住宅入居者への飲料水の無償提供を可能とするため、災害救助ベンダー型自動販売機を設置（計3基） 洛西北福西 2基 洛西東新林 1基	設置済
5 単身入居者の見守りサービス	- 月1回以上電話や訪問による安否確認、相談対応を実施。毎月、年齢到達、新規入居、世帯構成変更等に伴う新規対象世帯に希望の有無を確認 対象世帯：高齢者（70歳以上）・障害のある世帯 計722世帯 希望世帯：計149世帯（希望率20.6%） ※ 洛西北福西の一部棟については、自主的な地域見守り活動を実施されているため本サービスは辞退	実施中
6 入居者への情報発信	- 公社ホームページ内に「すまいの掲示板（西京区・右京区版）」を開設し、団地内のコミュニティ活動や地域で開催される季節のイベント、京都市の取組など、生活に密着した様々な情報を発信 - 市営住宅ごとに周辺の子育て関連施設がマップ上でひと目で確認できる「周辺検索マップ」も掲載	実施中 (令和7年10月～)
7 地域医療と健康増進の支援	- 京都市、関係団体、民間事業者等との連携を強化し、入居者が高齢になってもいきいきと暮らせるよう、健康と生活をサポート - 公社職員研修「認知症サポーター養成講座」実施 - 洛西東竹の里「スーパーの移動販売」	実施中

(2) 収支状況

ア 収入

(単位：円)

項目	決算
自主事業収入	623,635
収入計（A）	623,635

イ 支出 (単位：円)

項目	決算
自主事業に要した経費	53,000
支出計 (B)	53,000

ウ 収支差額

$$(A) - (B) = 570,635 \text{ 円}$$

5 その他管理の実態を把握するために必要な事項

(1) 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2日～ 令和8年3月31日	2,834 戸	団地内に設置した回収ボックス、郵送のほか自治会を通じて回収	1,111 件 (回収率 39.2%)

イ 集計結果

(7) 性別

回答件数	男性	女性	無回答
1,111	297	713	101

(8) 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
1,111	7	31	53	132	192	599	97

(9) 令和7年4月から京都市住宅供給公社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
1,111	1,061	32	18

(10) 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
1,111	198	91	449	59	41	198	75

(11) 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
1,111	205	110	457	72	34	169	64

(カ) 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
1,111	147	108	321	104	123	214	94

(キ) 見守りサービスについて（自由回答）

- ・ 毎月、月初めに電話があり、高齢者が大変多い中、ひとり暮らしの私にとっては大変安心して生活ができることでありがたいことです。(70 歳以上)
- ・ 見守りのお電話等いただいて本当に心強いです。ありがとうございます。(70 歳以上)
- ・ 現在は元気ですが、将来のことを思うと心強く思います。ありがとうございます。(70 歳以上)
- ・ 私は見守りサービスは断っています。(70 歳以上)
- ・ デイサービスに行っているから見守りサービスは要らないです。(70 歳以上)
- ・ 現在、仕事もしています。必要になったらお願いしたいと思います。(70 歳以上)
- ・ ヘルパーがいるので無意味。(40 代)
- ・ 私共は、80 歳以上の高齢世帯ですが、見守りサービスがあることを存じておりません。見守りサービスを受けたことはありません。(70 歳以上)
- ・ 見守りサービスがあることを初めて知りました。とても良いことだと思います。(40 代)
- ・ 見守りサービスをしていることを知りませんでした。(50 代)
- ・ 実施していただいていることで、まわりも安心してきて良かったです。(60 代)
- ・ まだ見守りサービスを受けていないのでわかりませんが、子供たちも安心すると思います。(70 歳以上)
- ・ まだ対象年齢ではないのでわかりませんが、サービスがあることで先の不安の軽減になります。(50 代)
- ・ 高齢者の一人暮らしが多いみたいなので見守りは良いサービスだと思います。ただ、このご時世で知らない人の訪問は少しこわいかもしれません。(50 代)
- ・ はじめて知りました。年代的に関係がないので知らされていないだけかもしれませんが、関連する方々にはきちんと周知して頂けるようお願いいたします。(30 代)

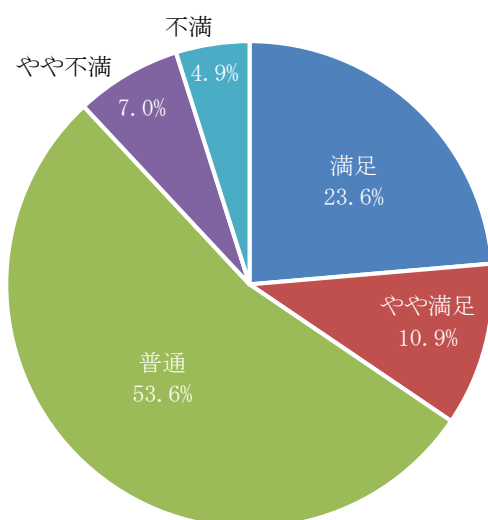
ウ 集計結果

(7) 目標値との比較

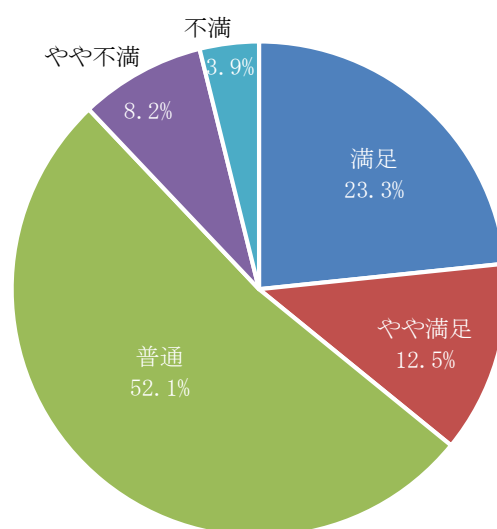
	入居者満足度 (普通以上)		自治会満足度 (普通以上)
	目標値	結果	結果
窓 口 対 応	70%	88.1%	92.9%
電 話 対 応		87.9%	
修 繕 対 応		71.7%	

(4) 傾向分析

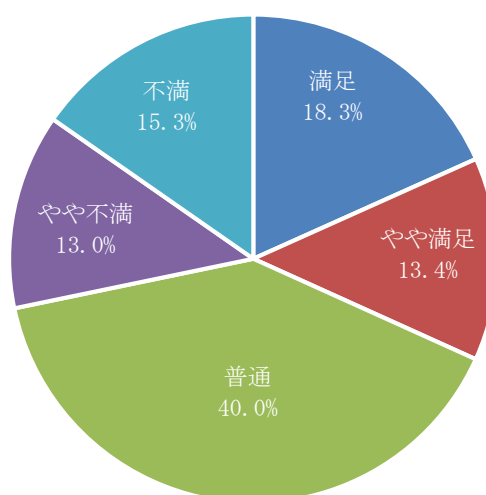
窓口対応



電話対応



修繕対応



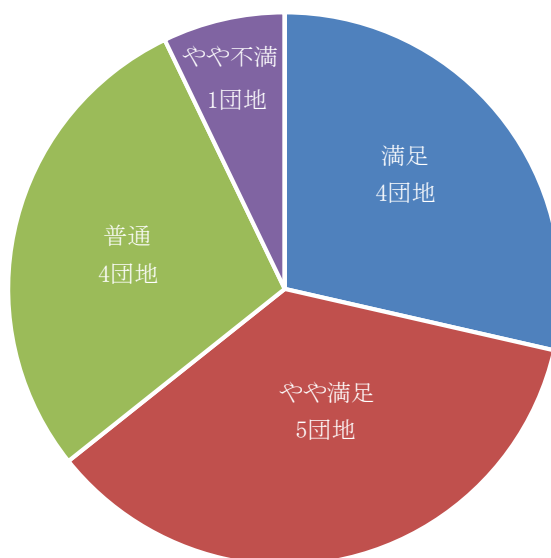
※ 各項目の小数点第二位を四捨五入しているため、合計が 100%にならない場合がある。

(2) 自治会アンケート

ア 実施内容

実施期間	配布自治会	回収方法	回答件数
令和8年2月2日～ 令和8年3月31日	15自治会	自治会から直接回収	14件 (回収率93.33%)

自治会アンケート満足度



6 自己評価

自主事業は概ね計画どおりに着手し、洛西ニュータウンの魅力発信をはじめ、自治会活動・防災・見守り等の地域支援、若者・子育て世帯の入居促進、遊休地の活用などの取組を実施できた。

また、入居者向けの情報発信を強化するとともに、関係機関と連携した地域医療・健康増進の取組を展開し、入居者の生活利便性と安心感の向上を図った。

アンケートにおける満足度調査の結果、「満足～普通」の割合は窓口対応が 88.1%、電話対応は 87.9%、また「不満～やや不満」は窓口対応が 11.9%、電話対応が 12.1%であり、日常の対応は一定の評価を得られたと考えられる。その一方、修繕対応については、「満足～普通」は 71.7%、「不満～やや不満」は 28.3%であり、日常の対応に比べ満足度は低い結果となった。

これは、老朽化に伴う不具合、とりわけ浴室等の設備に関する要望が多く、入居者の希望通りに修繕等ができない場合があるためと考えられる。修繕や設備改善は制度や予算の制約上対応が難しい場合もあるが、その際は対応できない理由や根拠を分かりやすく丁寧に説明し、入居者の不安や不満の軽減に努める。

見守りサービスについて、回答のあった 70 歳以上の世帯のうち、25.5%の方がこのサービスを知らないとの回答があった。これは、このサービスが、対象世帯を 70 歳以上の単身世帯又は障害のある単身世帯に限定しているためと考えられる。しかし、対象世帯に対しては個別訪問するなど周知を徹底しており、利用者からは一定の評価を得ていることから、今後も必要なサービス水準を確保しつつ、全体的な認知度向上を図る。