

令和 6 年度目黒区営住宅等指定管理者事業報告書

令和 6 年度目黒区営住宅等指定管理者事業報告書を目黒区営住宅条例第 5 2 条、目黒区立区民住宅条例第 3 8 条、目黒区三田地区整備事業住宅条例第 4 2 条、目黒区立従前居住者用住宅条例第 3 9 条、および目黒区営住宅等指定管理者基本協定書第 2 7 条に基づき下記のとおり報告します。

記

- 1 . 入居者に関わる状況
- 2 . 施設の管理業務に関わる実施状況
- 3 . 管理経費の収支状況
- 4 . 使用料等の収納に関する状況
- 5 . 入居者・利用者等からの要望・苦情とその対応状況
- 6 . サービス向上実施状況
- 7 . アンケート実施結果状況
- 8 . その他

以上

1. 入居者に関わる状況（令和7年3月31日現在）

（1）入退去状況

	管理戸数	新規入居世帯数	退去世帯数	空き室数
区営住宅	595	11	24	42
区民住宅	6	0	0	6
三田整備事業住宅	6	0	1	1
従前住宅	6	1	0	0
合計	613	12	25	49

（2）各種届出等処理状況

	世帯変更	同居許可	使用承継	工作物設置	その他 返還・再認定等
区営住宅	16	7	5	11	36
区民住宅	0	0	0	0	0
三田整備事業住宅	0	0	0	0	1
従前住宅	0	0	1	0	0
合計	16	7	6	11	37

2. 施設の管理業務に関わる実施状況（令和7年3月31日現在）

（1）計画修繕・個別改善実施状況

①計画修繕

住宅名	工事内容	工事期間
下目黒五丁目アパート	カメラ付きドアホン設置	令和7年3月10日～12日
東が丘一丁目第2アパート	カメラ付きドアホン設置	令和7年2月24日～28日
上目黒四丁目アパート	LED化改修工事	令和7年1月29日
東が丘一丁目アパート	LED化改修工事	令和6年11月25日
碑文谷四丁目アパート	LED化改修工事	令和7年2月4日
下目黒五丁目アパート	LED化改修工事	令和6年11月25日
南一丁目アパート	LED化改修工事	令和6年6月3日
青葉台二丁目アパート	LED化改修工事	令和7年2月5日
東が丘一丁目第2アパート	LED化改修工事	令和6年8月5日
清水町アパート	LED化改修工事	令和6年7月3日
上目黒一丁目アパート	ガス漏れ警報器交換	令和6年7月4日
清水町アパート	ガス漏れ警報器交換	令和6年7月19日
清水町アパート	住宅用消火器交換	令和6年7月25日
八雲五丁目アパート	台所換気扇交換	令和6年5月27日～6月30日

②個別改善

住宅名	工事内容	工事期間
上目黒一丁目アパート	給湯器交換	令和6年9月24日～ 令和7年3月27日
青葉台一丁目アパート	給湯器交換	令和6年6月10日～7月28日

（2）小規模修繕実施状況

	小規模（一般）修繕	空家修繕	夜間・休日対応
区営住宅	221	26	38
区民住宅	1	0	0
三田・従前住宅	14	2	0
三田フレンズ（共用部）	14	0	1
合計	250	28	39

(3) 区内業者発注状況 (令和7年3月31日現在)

	区内業者		区外業者		メーカー		合計	
	件数	割合 (%)	件数	割合 (%)	件数	割合 (%)	件数	割合 (%)
	金額 (円)		金額 (円)		金額 (円)		金額 (円)	
区営住宅	200	73%	64	23%	10	4%	274	100%
	49,753,975		52,942,660		1,969,242		104,665,877	
区民住宅	3	100%					3	100%
	111,100						111,100	
三田・従前	17	100%					17	100%
	1,482,985						1,482,985	
三田フレンズ共用部	26	87%	2	7%	2	7%	30	100%
	5,806,790		517,000		238,920		6,562,710	
合計	246	76%	66	20%	12	4%	324	100%
	57,154,850		53,459,660		2,208,162		112,822,672	

(4) 環境維持管理実施状況 (令和7年3月31日現在)

	区営住宅	区民住宅	三田・従前	三田フレンズ
清掃	===	===	1施設	1施設
			日常:	日常:休館
			2回/週	日除く毎日
			定期:	定期:
害虫駆除	===	===	2回/年	1~4回/年
			===	1施設 1回/月
防災 (消防点検)	14団地	1団地	1団地	1施設
	23施設	1施設	1施設	
	2回/年	2回/年	2回/年	2回/年
機械警備	===	===	1団地	1施設
			1施設	2箇所
植栽	14団地	1団地	1団地	1施設
	1回/2年	1回/年	1回/年	2回/年

3.管理経費の収支状況（令和6年度）

（1）基本協定書第7条に基づく業務経費（詳細は別紙内訳のとおり）

単位：（円）

① 受入額

項 目	金 額 (円)
基本協定第7条（1）（2）の業務	56,020,253 円
基本協定第7条（3）（4）の業務	126,859,745 円
合 計	182,879,998 円

② 支出額

項 目	金 額 (円)
基本協定第7条（1）（2）の業務	55,014,157 円
基本協定第7条（3）（4）の業務	109,033,750 円
合 計	164,047,907 円

③ 残額

項 目	金 額 (円)
基本協定第7条（1）（2）の業務	1,006,096 円
基本協定第7条（3）（4）の業務	17,825,995 円
合 計	18,832,091 円

(2) 一般管理経費

① 受入額

	金 額	備 考
一般管理経費 (区営)	28,318,649 円	
一般管理経費 (三田)	6,168,830 円	
計	34,487,479 円	

② 支出額 (区営)

経費区分		内訳	金額	備考
人件費	常勤職員	5,413,000 円 × 2 人	10,826,000 円	所長・副所長
	常勤職員	3,510,000 円 × 3 人	10,530,000 円	フロント担当者
計			21,356,000 円	
事務費	職員交通費× 5 名		633,600 円	
	管理者窓口水道光熱費		150,000 円	
計			783,600 円	
一般 管理費	通信費	パソコン等リース料	336,600 円	
		郵便代	233,860 円	
		電話回線等使用料	299,860 円	
	印刷費	募集パンフレット印刷代等	687,400 円	
		H P 維持管理費等	165,000 円	
	車輛費	車輛リース料	770,000 円	
		駐車場代等		
	その他	委託費（本社経費、間接諸 経費、カスタマーセンター費用、 当社利益等）	3,093,250 円	
その他費用		593,079 円		
計			6,179,049 円	
合計			28,318,649 円	

③ 支出額 (三田)

経費区分		内訳	金額	備考
一般 管理費	通信費	パソコン等リース料	162,000 円	
		電話回線等使用料	78,000 円	
	その他	委託費（３人分人件費、職員交通費等）	5,356,860 円	
		その他費用	571,970 円	
計			6,168,830 円	
合計			6,168,830 円	

④ 残額

	金 額	備 考
一般管理経費 (区営)	0 円	
一般管理経費 (三田)	0 円	
計	0 円	

別紙内訳

令和7年3月31日

単位：(円) 税込		合計予算金額	累計 件数	年間 実施金額	執行率	予算金額残
①区営住宅 維持管理	一般修繕	19,762,113	219	13,943,545	71%	5,818,568
	空家修繕	35,889,618	26	32,645,715	91%	3,243,903
	受水槽清掃費	88,000	1	88,000	100%	0
	簡易専用水道検査費	9,900	1	9,900	100%	0
	ポンプ保守費	423,500	13	423,500	100%	0
	消防設備保守費	2,188,450	33	2,188,450	100%	0
	昇降機保守費	13,931,280	204	13,441,560	96%	489,720
	電気保守	209,760	1	230,736	110%	-20,976
	太陽光発電設備定期点検	62,700	1	29,700	47%	33,000
	自動ドア保守	121,660	4	121,660	100%	0
	樹木剪定費	7,250,932	14	8,025,106	111%	-774,174
	上目黒一丁目アパート電気料	722,856	12	722,856	100%	0
	遊具点検	77,000	1	77,000	100%	0
	夜間・休日初動対応費	113,400	2	113,400	100%	0
	有資格者点検	7,345,800	1	7,345,800	100%	0
	消費税調整額	3	0	0	0%	3
	①区営住宅 維持管理 計	88,196,972	533	79,406,928	90%	8,790,044
	カメラ付きドアホン設置(下五)	704,632	2	704,632	100%	0
	カメラ付きドアホン設置(東二)	3,384,645	2	3,334,056	99%	50,589
②区営住宅 計画修繕工 事経費合	LED化改修工事(上四)	879,285	2	1,006,962	115%	-127,677
	LED化改修工事(東一)	222,832	2	242,104	109%	-19,272
	LED化改修工事(碓四)	602,250	2	697,405	116%	-95,155
	LED化改修工事(下五)	340,873	2	367,131	108%	-26,258
	LED化改修工事(南一)	472,164	2	472,164	100%	0
	LED化改修工事(青二)	110,814	2	132,495	120%	-21,681
	LED化改修工事(東二)	172,002	2	172,002	100%	0
	LED化改修工事(清水)	634,530	2	634,530	100%	0
	ガス漏れ警報器交換(上ー)	785,393	2	785,394	100%	-1
	ガス漏れ警報器交換(清水)	810,327	2	810,327	100%	0
	住宅用消火器交換(清水)	286,353	2	334,882	117%	-48,528
	台所換気扇交換(八費)	7,588,350	3	7,378,772	97%	209,578
	消費税調整額	3	0	0	0%	3
	②区営住宅 計画修繕 計	16,994,453	29	17,072,856	100%	-78,403
③区営住宅 個別改善工 事経費合	給湯器交換(上ー)	18,549,300	8	16,086,095	87%	2,463,205
	給湯器交換(青一)	20,476,500	4	21,855,206	107%	-1,378,706
	③区営住宅 個別改善 計	39,025,800	12	37,941,301	97%	1,084,499
①+②+③ 区営住宅 合計		144,217,225	574	134,421,085	93%	9,796,140
④区民住宅 維持管理	一般修繕	550,000	1	33,000	6%	517,000
	空家修繕	3,300,000	0	0	0%	3,300,000
	消防設備保守費	56,100	2	56,100	100%	0
	受水槽清掃費	55,000	1	55,000	100%	0
	排水管清掃費	74,800	1	74,800	100%	0
	樹木剪定費	55,000	1	55,000	100%	0
	夜間・休日初動対応費	15,120	2	15,120	100%	0
	管球交換費	9,570	0	0	0%	9,570
	消費税調整額	1	0	0	0%	1
	④区民住宅 維持管理 計	4,115,591	8	289,020	7%	3,826,571
	一般修繕	1,000,000	14	872,045	87%	127,955
⑤三田・従前 居住者用住 宅維持管理	空家修繕	2,750,000	2	477,840	17%	2,272,160
	日常清掃費	277,200	15	277,200	100%	0
	消防設備保守費	40,920	2	40,920	100%	0
	昇降機保守費	726,000	12	726,000	100%	0
	機械整備	277,200	12	277,200	100%	0
	排水管清掃費	74,800	1	74,800	100%	0
	樹木剪定費	99,000	1	133,100	134%	-34,100
	管球交換費	10,000	0	0	0%	10,000
	夜間・休日初動対応費	15,120	2	15,120	100%	0
	有資格者点検	280,500	1	280,500	100%	0
	消費税調整額	1	0	0	0%	1
	⑤三田・従前居住者用住宅 維持管理 計	5,550,741	62	3,174,725	57%	2,376,016
⑥三田フレ ンズ維持管理	一般修繕	2,310,000	14	2,273,810	98%	36,190
	光熱水費	11,000,000	47	8,442,025	77%	2,557,975
	電気保守	704,000	12	704,000	100%	0
	消防設備保守	861,300	3	861,300	100%	0
	自動ドア保守	194,370	4	194,370	100%	0
	シャッター保守	198,000	2	198,000	100%	0
	昇降機保守	1,966,800	12	1,966,800	100%	0
	ライフケアシステム保守	297,000	2	297,000	100%	0
	空調設備保守	542,740	4	534,542	98%	8,198
	害虫駆除	326,700	12	326,700	100%	0
	水質検査	68,200	2	68,200	100%	0
	ボイラー保守	206,250	4	206,250	100%	0
	簡易専用水道検査	9,900	1	9,900	100%	0
	受水槽清掃	46,750	1	46,750	100%	0
	排水管清掃	813,450	2	813,450	100%	0
	日常清掃	4,171,200	12	4,171,200	100%	0
	定期清掃	795,300	8	795,300	100%	0
	特別清掃	786,500	5	786,500	100%	0
	樹木剪定	357,500	5	357,500	100%	0
	機械整備	1,140,480	24	2,328,480	204%	-1,188,000
	有資格者点検	2,200,000	3	781,000	36%	1,419,000
	消費税調整額	1	0	0	0%	1
	⑥三田フレズ 維持管理 計	28,996,441	179	26,163,077	90%	2,833,364
	①～⑥合計	182,879,998	823	164,047,907	90%	18,832,091
	①区営住宅維持管理	88,196,972	533	79,406,928	90%	8,790,044
	②区営住宅計画修繕	16,994,453	29	17,072,856	100%	-78,403
	③区営住宅個別改善	39,025,800	12	37,941,301	97%	1,084,499
	④区民住宅維持管理	4,115,591	8	289,020	7%	3,826,571
	⑤三田・従前居住者用住宅維持管理	5,550,741	62	3,174,725	57%	2,376,016
	⑥三田フレズ維持管理	28,996,441	179	26,163,077	90%	2,833,364
	合 計	182,879,998	823	164,047,907	90%	18,832,091
	基本協定第7条(1)(2)…②、③	56,020,253	41	55,014,157	98%	1,006,096
	基本協定第7条(3)(4)…①、④、⑤、⑥	126,859,745	782	109,033,750	86%	17,825,995
	合 計	182,879,998	823	164,047,907	90%	18,832,091
単位：(円) 税込		合計予算金額	累計 件数	年間 実施金額	執行率	予算金額残
一般管理経費		34,487,479	12	34,487,479	100%	0

4. 使用料等の収納に関する状況（令和7年3月31日現在）

（1）使用料収納状況

上段：令和6年度分収納状況

下段：過年度分収納状況

	調定額(円)	収入額(円)	未納額(円)	収納率
区営住宅	172,077,970	169,602,430	2,475,540	98.6%
	20,164,850	1,640,900	18,523,950	8.1%
区民住宅	0	0	0	-
	9,761,635	275,800	9,485,835	2.8%
三田整備事業	4,860,010	4,829,060	30,950	99.4%
	0	0	0	-
従前住宅	2,062,480	2,062,480	0	-
	0	0	0	-

（2）共益費収納状況

上段：令和6年度分収納状況

下段：過年度分収納状況

	調定額(円)	収入額(円)	未納額(円)	収納率
区営住宅	2,862,060	2,836,660	25,400	99.1%
	102,330	14,500	87,830	14.2%
区民住宅	0	0	0	-
	428,040	11,000	417,040	2.6%
三田整備事業	142,550	140,050	2,500	98.2%
	0	0	0	-
従前住宅	132,000	132,000	0	-
	0	0	0	-

（3）滞納状況

	3ヶ月未満		3ヶ月以上		退去者	
	滞納者数	対前年	滞納者数	対前年	滞納者数	対前年
区営住宅	48	+4	15	±0	8	+1
区民住宅	0	±0	0	±0	4	-1
三田整備事業	1	+1	0	±0	0	±0
従前住宅	0	-1	0	±0	0	±0

5. 入居者・利用者からの要望・苦情とその対応状況

令和7年3月31日現在

単位：件数

	区営住宅		区民住宅		三田・従前		三田フレンズ（共用部）		合計	
	要望等	苦情	要望等	苦情	要望等	苦情	要望等	苦情	要望等	苦情
1 接遇・対応								1	0	1
2 修繕	60	1	1		4		1		66	1
3 設備	195	5			8		14		217	5
4 駐輪場	5							1	5	1
5 樹木・環境	27	4					1		28	4
6 共用部	43	23			5		12	5	60	28
7 清掃	4	1				1			4	2
8 近隣	32	5						1	32	6
9 その他	206	17			5		8	1	219	18
合計	572	56	1	0	22	1	36	9	631	66

(1) 苦情

外国人が屋上に上がり騒いでいる（ホテル錠・侵入防止柵設置）

共用水栓から水をポリタンクに入れ台車で盗まれた（蛇口ハンドル撤去）

入居者がトイレの詰まり修理を依頼したところ、便器を外し直せないと帰っていった（別途業者手配）

住宅の樹木が隣地に越境（スポット剪定を実施）

ゴミの不法投棄、出し方（注意文による注意喚起）

(2) 修繕要望

水漏れ（天井・台所シンク下・縦管・脱衣所下）

トイレの床がふかふか・トイレが逆流

玄関扉が歪んでドアが開けにくい

(3) 設備要望

水栓・シャワー水漏れ

給湯器の不具合

(4) 共用部要望

大雨被害（台所・集会室天井から漏水）

ELV停止（落ち葉・部品劣化）

共用部照明不点灯（マグネットスイッチ故障）

各種掲示（関係者以外立入、路上飲み、不法投棄、

鳥の餌やり、共用部喫煙、生活騒音、入居者以外の駐輪等）

廊下前の私物放置

(5) その他

情報共有（住宅課・生活福祉課・包括支援センター・権利擁護センター等）

安否確認

退去立会

入居者の操作ミス（ボタン押し間違い、電池未交換、省エネモード、水栓が閉、排水口目詰まり等）

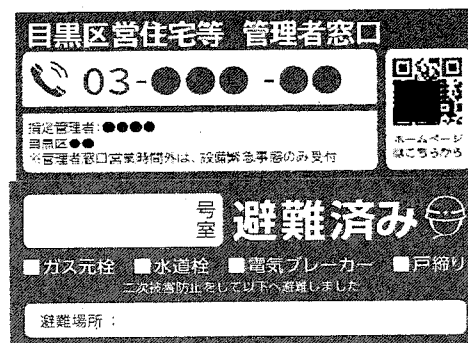
6. サービスの向上実施状況

公営住宅の窓口HPリニューアル	入居者・区民の方への情報を提供 「住まいのしおり」、「入居者だより」、「提出書式」のダウンロード可能
パノラマ募集（VRモデルルーム）の作成	上記HP内の物件概要欄に室内イメージを作成
ふれあいサポートの実施	80歳以上単身者を対象に2回/年実施 対象者117名中84名面談・電話にて確認（令和6年度下期）
出張マルシェの実施	東が丘一丁目第2アパート、清水町アパートの2物件で実施 来場者数：21名
健康相談ダイヤル	既設置済（利用者12名）
お悩みハンドブックの掲載	上記HP内に掲載済
入居者アンケートの実施	今回よりWEB回答も可能に（詳細別紙参照）
連絡先マグネットの配布	全入居者に配布済
防災パンフレットの配布	全入居者に配布済
台風・大雨時の事前注意喚起	注意喚起文書掲示、被害が予想される側溝清掃を実施しました
消防訓練の実施	入居者参加のもと1回/年実施しました

<出張マルシェ>



<連絡先マグネット>



<消防訓練>



[トップ](#)[管理物件一覧](#)[公営住宅等をお探しの方](#)[公営住宅等にお住まいの方](#)[よくあるご質問](#)

最新情報 Information

- 2025年4月22日 [都営住宅の入居者を募集します](#)
- 2025年4月2日 [古いカセットボンベにはご注意ください！！](#)
- 2025年3月5日 [ネットショッピングでは解約方法もチェックして！](#)
- 2025年2月5日 [住宅内の事故は交通事故より多い！ご注意ください！！](#)
- 2025年1月10日 [認知症と物忘れ](#)

[最新情報一覧へ](#)

管理物件一覧

目黒区内公営住宅等の当社管理物件を、一
覧で掲載しています。



公営住宅等をお探しの方

募集予定、募集要項・申込方法、入居資格
について、区営住宅、区民住宅、都営住
宅、都民住宅に分けて掲載しています。



公営住宅等にお住まいの方

住まいのしおり・入居者だよりや各種申請
書・記入例等を掲載しています。



よくあるご質問

公営住宅等について、住民のみなさまから
寄せられる、よくあるご質問を掲載してい
ます。

目黒区公営住宅の窓口

目黒区役所
〒153-8573 東京都目黒区上目黒2
丁目19-15
3.8 636件のアクセス
拡大地図を表示

中目黒小

Go!

地図データ ©2025 地図の誤りを報告する

大きな地図で見る

関連リンク

- [目黒区](#)
- [東京都住宅供給公社 \(JKK\)](#)
- [お悩みハンドブック](#)

[※ このページのトップへ戻る](#)

管理センター

目黒区公営住宅の窓口

所在地：東京都目黒区上目黒二丁目19番15号 目黒区総合庁舎 別館6階

[地図はこちら](#)

営業日：月～金曜日 8:30～17:00 ※土、日、祝、年末年始定休

電話番号：03-3715-1871

FAX番号：03-3715-1874

公営住宅等にお住まいの方

住まいのしおり・入居者だより



各種申請書・記入例等



目黒区公営住宅の窓口

目黒区役所
〒153-8573 東京都目黒区上目黒2
丁目19-15
3.8 636件のクチコミ
拡大地図を表示



中目黒小

地図データ ©2025 地図の誤りを報告する

大きな地図で見る

関連リンク

- 目黒区
- 東京都住宅供給公社 (JKK)
- お悩みハンドブック

☆ このページのトップへ戻る

管理センター

目黒区公営住宅の窓口

所在地：東京都目黒区上目黒二丁目19番15号 目黒区総合庁舎 別館6階
地図はこちら

営業日：月～金曜日 8:30～17:00 ※土、日、祝、年末年始定休

電話番号：03-3715-1871

FAX番号：03-3715-1874

※電話での設備の異常・故障等緊急時の受付は24時間365日行っています。(上記電話番号から設備緊急センターに自動転送されます。)

[トップ](#)[管理物件一覧](#)[公営住宅等をお探しの方](#)[公営住宅等にお住まいの方](#)[よくあるご質問](#)[トップ](#) > [管理物件一覧](#) > 碑文谷四丁目アパート

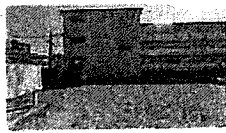
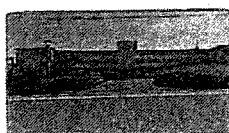
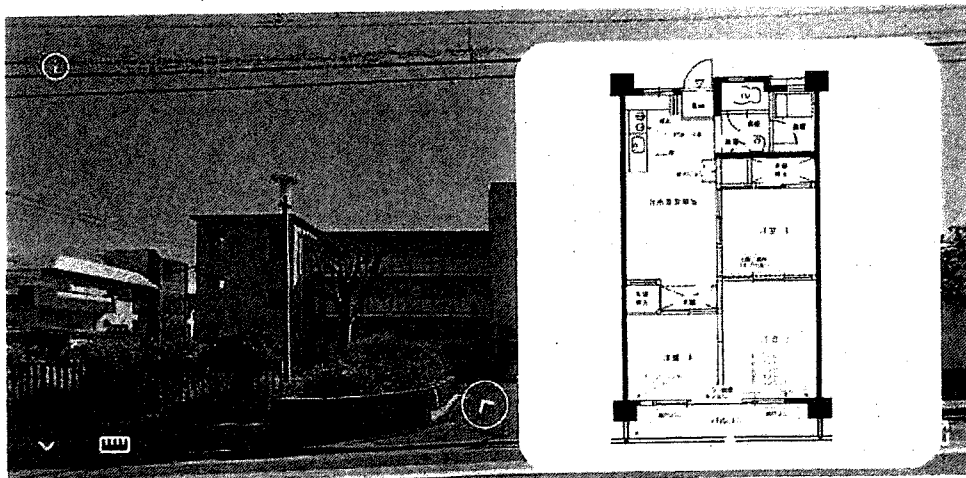
碑文谷四丁目アパート

物件概要

所在地	碑文谷4-9-1
構造	鉄筋
建築年	昭和52年
管理棟数	1
管理戸数	21
階数	3

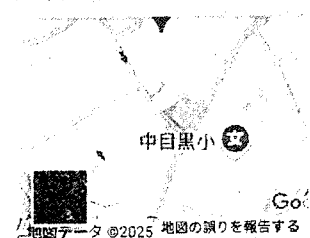
室内イメージ

碑文谷四丁目アパート



目黒区公営住宅の窓口

目黒区役所
〒153-8573 東京都目黒区上目黒2
丁目9-15
3.3 635件のアクセス
拡大地図を表示



大きな地図で見る

関連リンク

- [目黒区](#)
- [東京都住宅供給公社 \(JKK\)](#)
- [お悩みハンドブック](#)

7.アンケート実施結果状況

区営住宅名	配布数 (空室不在除く)	総回収数 (Web回答含む)	Web 回答数	回収率
青葉台一丁目アパート	75	28	1	37%
青葉台二丁目アパート	23	7	1	30%
上目黒一丁目アパート	56	23	1	41%
上目黒四丁目アパート	42	21	3	50%
清水町アパート	58	27	0	47%
下目黒五丁目アパート	9	2	0	22%
中町一丁目アパート	24	9	0	38%
東が丘一丁目アパート	17	8	2	47%
東が丘一丁目第2アパート	44	15	1	34%
碑文谷アパート	32	17	0	53%
碑文谷四丁目アパート	18	10	0	56%
三田一丁目アパート	10	6	0	60%
南一丁目アパート	85	32	2	38%
目黒本町四丁目アパート	17	13	0	76%
八雲五丁目アパート	30	18	0	60%
合 計	540	236	11	44%

【令和6年度】区営住宅入居者アンケート集計結果
配布数：540件/回答数：236件/回答率：44%

問 1	居住年数		件数	シェア
	1年未満		4	1%
	1～3年未満		20	9%
	3～7年未満		32	14%
	7～10年未満		34	15%
	10年以上		139	60%
	わからない		4	1%
	合計		233	100%

問 2	近くに家族・親族		件数	シェア
	同居		58	24%
	近所		97	40%
	遠方		57	23%
	いない		33	13%
	合計		245	100%

問 3	問 2で遠方・いないと回答した方の相談先		件数	シェア
	友人・知人		45	34%
	同じアパートの入居者		23	17%
	ケアマネージャー		13	10%
	地域包括支援センター		6	5%
	高齢福祉課等の区の窓口		13	10%
	ない		32	24%
	合計		132	100%
問 4	心配事・お困りごと		件数	シェア
	特になし		76	20%
	健康面		113	29%
	防犯		56	14%
	火災・事故		60	17%
	金銭面		62	16%
	その他		20	4%
	合計		387	100%
問 5	収入報告や各種届出・手続き		件数	シェア
	できる		197	84%
	家族等の補助が必要		29	12%
	できない		9	4%
	合計		235	100%
問 6	東急コミュニティーが指定管理者		件数	シェア
	知っている		201	87%
	知らない		30	13%
	合計		231	100%
問 7	公営住宅の窓口に訪問・電話		件数	シェア
	ある		153	65%
	ない		82	35%
	合計		235	100%
問 8	公営住宅の窓口職員の説明の仕方 (問7であると回答した方のみ)		件数	シェア
	よかった		88	58%
	まあよかった		54	35%
	やや悪かった		6	4%
	悪かった		5	3%
	合計		153	100%
問 9	コールセンター職員対応 (問7であると回答した方のみ)		件数	シェア
	よかった		56	54%
	まあよかった		26	25%
	やや悪かった		1	1%
	悪かった		5	5%
	営業時間外に電話してない		15	15%
	合計		103	100%
問 10	指定業者による修繕工事の結果への満足度		件数	シェア
	たいへん満足		38	18%
	まあ満足		76	35%
	やや不満		10	5%
	たいへん不満		4	1%
	わからない		16	7%
	修繕依頼をしていない		73	34%
	合計		217	100%
問 11	単身高齢者の安否確認の対応		件数	シェア
	よかった		22	48%
	まあよかった		13	28%
	やや悪かった		1	2%
	悪かった		0	0%
	覚えていない		10	22%
	合計		46	100%
問 12	東急コミュニティーの総合満足度		件数	シェア
	たいへん満足		40	19%
	まあ満足		103	48%
	やや不満		18	8%
	たいへん不満		6	3%
	わからない		47	22%
	合計		214	100%

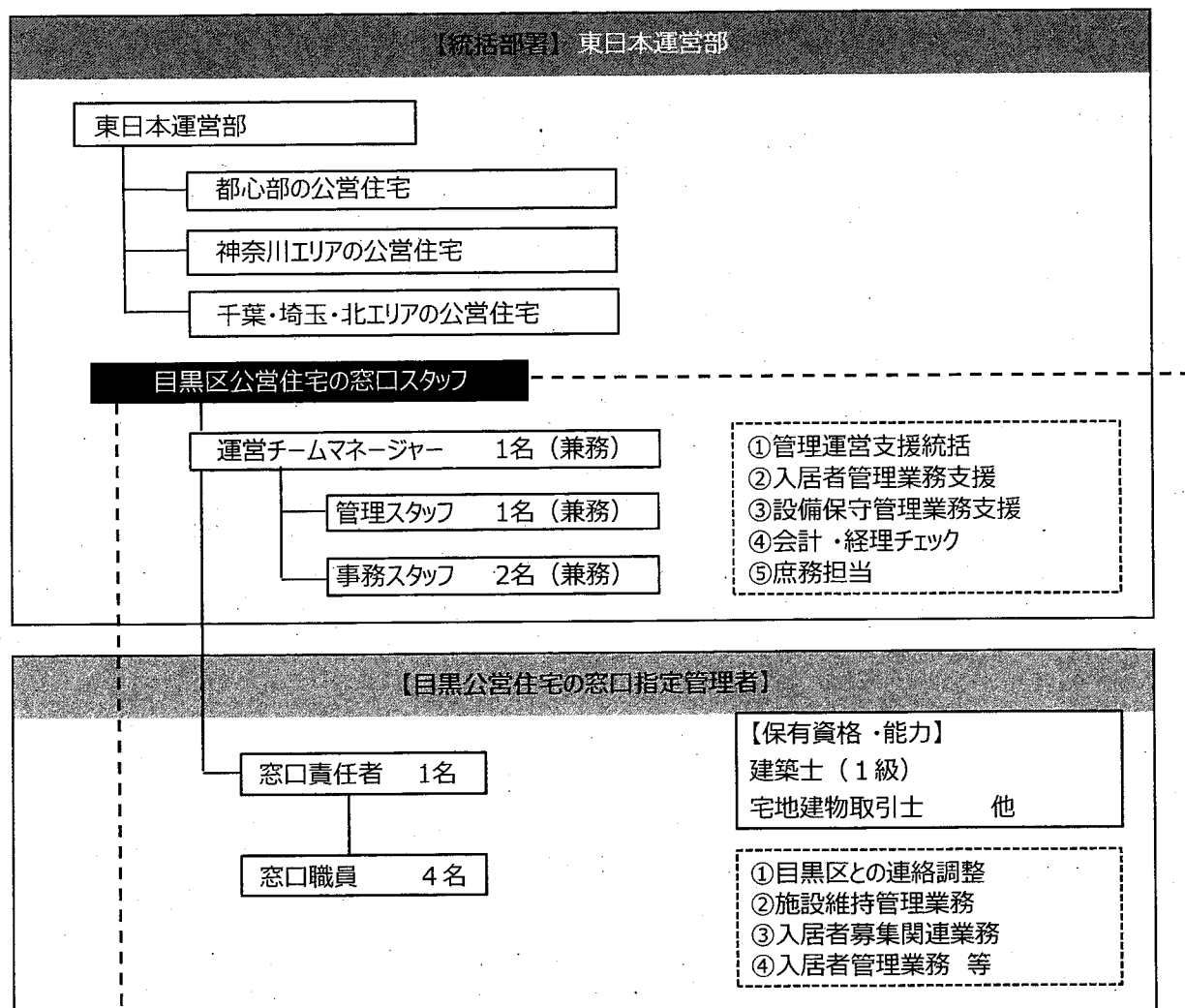
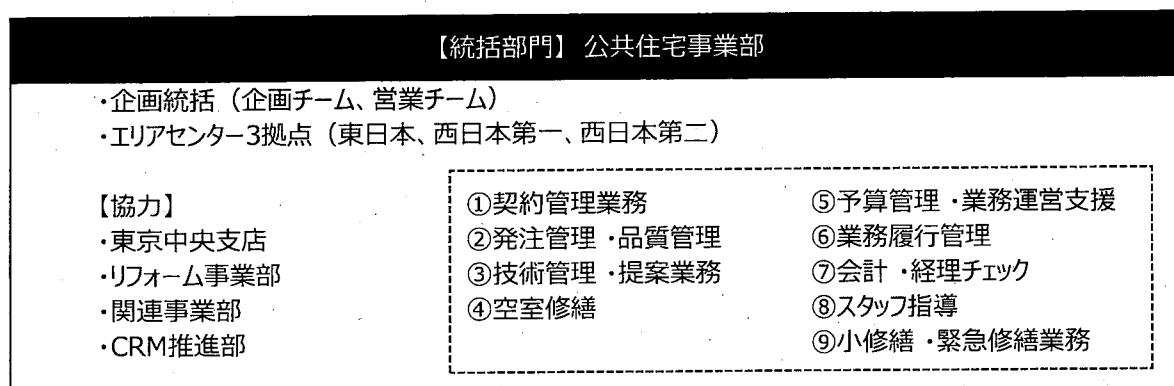
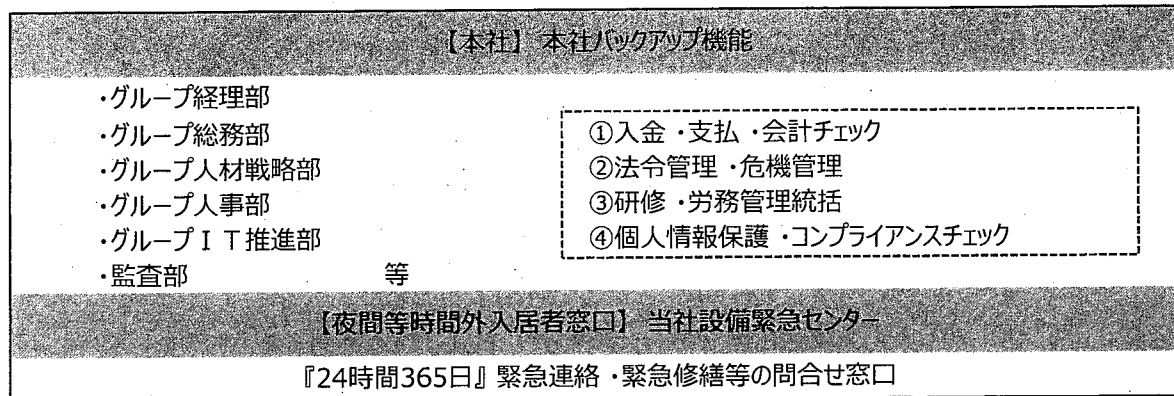
主な意見に対する対応の方向性

住宅名	主な意見	対応の方向性
青葉台 一丁目	①自治会費が高すぎる。物価高騰の折、生活が苦しい。 （他に同趣旨の意見1件） ②ベランダでたばこの喫煙があり、灰を落としたり、においがするので、洗濯物が干せない。（他に同趣旨の意見1件）	①自治会内のことなので、自治会で議論いただく ②ベランダでの喫煙禁止の貼紙をあらためて掲載する
青葉台 二丁目	①団地の回りに植木、木などが多く虫やネズミが多くて困るし、鬱蒼としていて防犯的にも不安。	①剪定は原則として2年周期で中高木を目黒区負担で実施（青二はR7年予定）
上目黒 一丁目	①カメラ付きインターホンが欲しい。 ②表札の名前がないため、何号室に誰が住んでいるのかわかりません。同じ階の住んでる人の名前もわかりません。	①優先順位を検討のうえ予算化予定 ②区営住宅は、個人情報保護法の観点から、入居者を公表していない
上目黒 四丁目	①年寄りが多く、一人暮らしも多いです。孤独死で何日もわからない人もいました。動物を飼ってもよいにしたら良いと思います。 ②カメラ付きインターホンの設置を希望する （他に同趣旨の意見1件）	①半年に一回の高齢者見守りで、一人暮らしの安否確認を実施中 ②優先順位を検討のうえ予算化予定
清水町	①管理費を口座引き落としにしてほしい。集金は大変 （他に同趣旨の意見1件） ②1階に住んでいるので、エレベーター費用を免除してほしい	①自治会内のことなので、自治会で議論いただく ②目黒区営住宅共益費取扱要領で規定されているため変更は不可
下目黒 五丁目	特に目立ったご意見はありませんでした。	＝ ＝ ＝
中 町 一丁目	①居住者の高齢化が進み、自治会役員になる人が数人しかいなく、中でも会長ができる人はほんのわずかです （他に同趣旨の意見1件）	①自治会内のことなので、自治会で議論いただく
東が丘 一丁目	①カメラ付きインターホン全世帯にお願いしたい	①優先順位を検討のうえ予算化予定
東が丘 第2	①これだけ犯罪等があるのに、一つも防犯カメラがないのが不安。ドアホンのカメラなんかより、廊下のカメラが不可欠 ②新しく入居される方々は、誰が何人入居したのかも知りませんし、区営住宅のルールも知らない方が多い	①区営住宅は、個人情報保護法の観点から監視カメラの設置は不可 ②入居時に概略は説明済み。詳細は自治会に対応いただく
碑文谷	①この間は高齢者見回りに来ていただき心強い。高齢ですから助かります。これからも定期的にお願いしたい ②カメラ付きインターホンありません。来年度、是非とも交換設置をお願いします（他に同趣旨の意見1件）	①R5年度下期より、半年に一回高齢者見守り実施中 ②優先順位を検討のうえ予算化予定
碑文谷 四丁目	①敷地内及び外周とバス通り側公園の木等の剪定実施と回数の増加を要望	①剪定は原則として2年周期で中高木を目黒区負担で実施（碑四はR7年予定）
三 田 一丁目	①共用部における自転車・物品放置で通行困難	①新規の駐輪場設置を検討中
南 一丁目	①南一丁目住宅は高齢者・身体障害者が多く、自治会運営が困難 （他に同趣旨の意見2件） ②「入居者だより」いつもありがとうございます。「生活の知恵」で助けられています	①自治会内のことなので、自治会で議論いただく ②今後も入居者だよりを継続し、年4回発行する
目 黒 本 町	①ゲリラ豪雨時、私のベランダには排水口がなく、両隣の排水口だけでは追いつかずに渦を巻いていた。その間、窓ギリギリまでの雨水がたまり、部屋に入ってくるのではと気がかりだった	①無記名のため、申し出があった場合、確認の上、点検対応する
八 雲 五丁目	①ベランダ側のサッシ（扉）が、扉をガタガタさせるだけで、カギが外れるので防犯にならず恐い ②一人暮らしの見回りを強化してください	①無記名のため、申し出があった場合、確認の上、点検対応する ②R5年度下期より、半年に一回高齢者見守り実施中

8. その他の事項

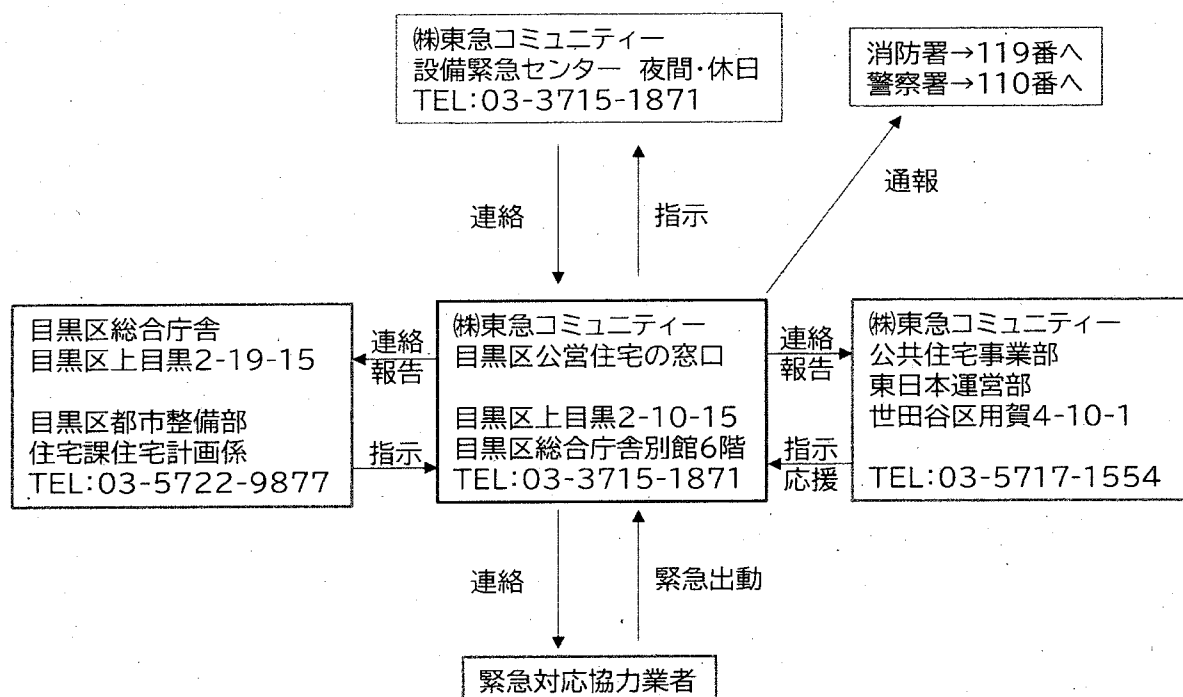
(1) 組織体制・執行体制

組織的なバックアップ・連携により安定的に管理運営を実施しました。

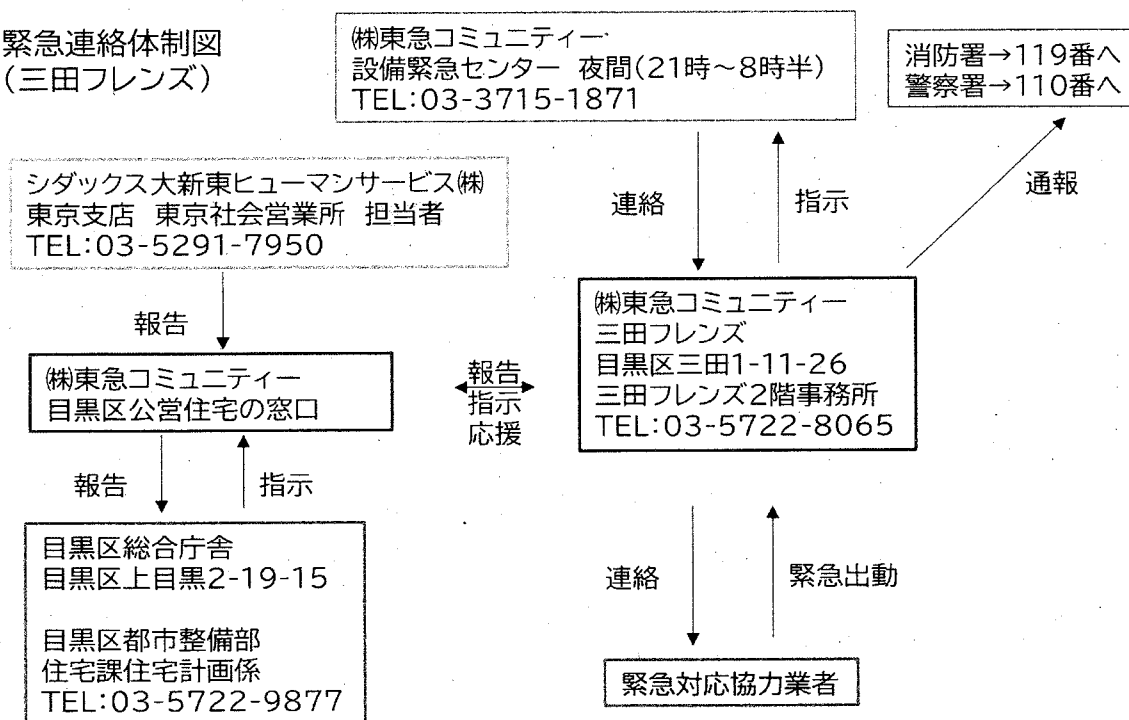


(2) 緊急連絡体制図

緊急連絡体制図(区営住宅等)



緊急連絡体制図 (三田フレンズ)



(3) 入居者募集に関する業務実施状況

区営住宅	募集時期	令和6年10月
	募集戸数	19戸
	パンフレット配布数	1,371部(対前年比103%)
	申込者数	490人(対前年比99%)
	応募倍率	25.8倍(1住戸を除き応募者あり)
	抽選日	令和6年12月

都営住宅	募集時期	年4回(5月・8月・11月・2月)
	パンフレット配布数	4,090部

※令和6年度に都営住宅(地元割当)の募集はありませんでした。

区民住宅	募集時期	随時
	内見者数	0

(4) 職員研修

	研修	内容	対象者	実施回数
NEW	ハラスメント防止セミナー	ハラスメント防止目的	全職員	年1回
NEW	DXリテラシー研修	DX推進のための意識・姿勢・行動の指針等の習得	全職員	年1回
	改正障害者差別解消法	令和6年4月1日改正の「改正障害者差別解消法」(Online研修)	全職員	適宜
	LGBT・D&I	LGBT・D&Iとは何か、職場での対応について正しい知識の習得しました。(e-ラーニング)	全職員	年1回
	独禁法研修	独禁法と下請法との相違点、共通点、留意点の理解を促進しました。(e-ラーニング)	全職員	年1回
	経理研修	実務ベースの当社会計ルールや金銭取り扱いの考え方を習得しました。(e-ラーニング)	全職員	年1回
	接遇研修	当社の策定する5つの原則(迅速な行動、公平な対応、確かな対話、細心の気配り、最善のアドバイス)に基づきお客様に接する際のホスピタリティ精神を学習しました。	全職員	年1回
	人権啓発	障害者差別解消法における「合理的配慮」「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」等の内容を再確認し人権を啓発しました。	全職員	年1回
	関係法令研修	公営住宅法、東京都・目黒区営住宅条例等、管理運営に必要な諸制度の知識を習得しました。	全職員	年1回
	関係法令改正研修	改正民法等、関係法令・条例等が改正された際の変更点や変更により当社の業務がどのように変わるかを確認しました。	全職員	随時実施
	普通救命講習受講	救急に関する知識と人工呼吸・心臓マッサージ・AED・止血方法等の救命技能を身につけるため受講しました。	適宜	適宜
	認知症サポーター講習受講	職員全員認知症・高齢者へホスピタリティ溢れる対応を習得しました。 ※認知症サポーター講習とは…厚生労働省が推奨する認知症の正しい理解や対応方法を学べる講座。	全職員	適宜
	甲種防火管理者講習	防火・防災対応のため習得しました。	適宜	適宜

(5) 安全・危機管理に関する対応

研修	内容	実施回数
カスタマーハラスメント研修	カスタマーハラスメントの現状と対応(Online講習)	1回/年
ITセキュリティ研修	ITセキュリティ研修(e-ラーニング)	2回/年
東急不動産HD合同震災対応訓練	自然災害多発に備え、安否確認訓練、事務所被害報告訓練を実施	2回/年
安否確認訓練	災害時の従業員の安否状況確認	2回/年
標的型攻撃メール訓練	サイバーセキュリティの脅威に対抗する知識を得るため一斉実施ではなく、アトラダムに個人ごとに実施	2回/年
安全衛生研修	事故防止策などの意識徹底「安全衛生だより」を使用	1回/月
労災事例研修	原因・再発防止策を検証	1回/月
ストレスチェック検査	厚生労働省策定の調査票を利用したWeb検査	1回/年

(6) 個人情報取扱に関する対応

研修	内容	対象者	実施回数
NEW 機密情報の適正な 管理研修	漏洩事例、影響、損害	2回/年	
個人情報保護研修	e-ラーニングによる個人情報保護教育テキストを活用した個人情報保護に関する研修を実施します。e-ラーニングはパソコンを使用して行い、事例や判断の根拠となる法令等について具体的に学びます。1回の学習毎にテストを実施し、一定の点数となるまで繰り返し学習することにより、知識の定着を図りました。	全職員	年1回
チェックシート (コンプライアンス・個人情報等)	個人情報やコンプライアンス全般に関する最新時事をトピックとして取上げ、問題形式で解き、理解することで意識・知識の向上と定着を図ります。自分が個人情報漏洩・コンプライアンス違反のリスクがある場面で、どのように行動すべきか学びました。	全職員	月1回
基本コンプライアンス研修	当社規程・制度に基づく社会規範・企業倫理の教育と併せて、目黒区営住宅等の設置目的・各住宅及び入居者特性等の概要についての研修を実施しました。	全職員	年1回
東急不動産HDコンプライアンス研修	コンプライアンス研修(e-ラーニング)	全職員	年1回
東急不動産HDコンプライアンス通信	コンプライアンス事例・企業不祥事例紹介	全職員	月1回
プライバシーマーク更新	一般財団法人日本情報経済社会推進協会 (JIPDEC)2008年に初回登録し、8回更新		

(7) 区との連携

内容	頻度	目的・効果等
滞納対策会議	毎月1回 担当者	住宅課と指定管理者と役割分担を定め 対策強化
事務連絡会	毎月1回 MGR、所長、担当者	管理業務の実務報告、相談等
連絡調整会	年2回 MGR、所長	住宅課、指定管理者業務調整等

(8) 情報公開に関する対応

項目	内容
情報公開請求の対応	令和6年度に実績はないものの、「情報管理基本方針」及び「情報管理規程」を整備し、「目黒区情報公開条例」及び当社規程等に基づき、適切かつ迅速に情報公開があった場合に対応します。

(9) 環境保護に関する対応

当社独自に「環境マネジメント規程」を定め、環境マネジメントシステムに基づく環境方針の計画→評価→運用→確認→反映を循環するPDCAサイクルを構築しています。

項目	内容
カーシェアの活用	目黒区総合庁舎に設置された電気自動車のカーシェアを積極的に活用
公共交通機関の利用	外出の際には、電車・バス・自転車を利用
省資源化	コピーは原則両面印刷。必要書類はデータ保存を徹底し、ペーパーレス化
節電対策	LED照明の利用。不在時コピー機器及びパソコンの電源OFF。クールビズ・ウォームビズの実施。
備品購入	エコマーク認定ユニフォーム等の購入。事務用品のグリーン購入。環境にやさしいリサイクル品の購入。
再利用可能な資源の調達	社内インフラを活用し、使用済みファイルや事務所什器等の共有
リサイクル活動	ペットボトル等の資源物の分別回収
PETボトルリサイクル推奨マーク	透明ファイル、ボールペン等社内事務用品等
再生紙使用マーク	メモ帳、コピー用紙、封筒等
グリーンマーク	コピー用紙、封筒等
エコマーク	文房具、作業着等広く利用