

# 令和4年度目黒区営住宅等指定管理者事業報告書

## 1. 組織体制

### (1) 組織体制

責任者の配置及び組織、管理運営体制

別紙1添付のとおり。

### (2) 資格者の状況

別紙2添付のとおり。

### (3) 緊急時連絡体制

別紙3添付のとおり。

2. 入居者に関わる状況（令和5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	17	15	36
区民住宅	6	0	0	6
三田地区住宅	7	0	0	0
従前住宅	6	0	0	2
合計	614	17	15	44

(2) 各種届出処理状況

	世帯変更	同居許可	使用承継	工作物設置	その他 返還届・ 再認定等
区営住宅	20	7	8	10	28
区民住宅	0	0	0	0	0
三田地区住宅	0	0	0	0	0
従前住宅	0	0	0	0	0
合計	20	7	8	10	28

### 3. 施設の管理業務に関わる実施状況

#### (1) 区営住宅等計画修繕・個別改善

	住 宅	実 施 内 容	実 施 期 間
計 画 修 繕	青葉台二丁目アパート	共用灯LED化	令和4年6月28日～30日
	下目黒五丁目アパート	共用灯LED化	令和4年10月29日～11月1日
	東が丘一丁目アパート	共用灯LED化	令和4年10月13日～15日
	東が丘一丁目第2アパート	共用灯LED化	令和5年1月23日～27日
	南一丁目アパート	鉄部塗装工事	令和5年1月23日～3月31日
	上目黒一丁目アパート	給水ポンプオーバーホール	令和4年6月23日
	青葉台一丁目アパート	住宅用消火器交換	令和4年7月6日
	上目黒一丁目アパート	住宅用消火器交換	令和4年7月4日
	八雲五丁目アパート	非常警報器バッテリー交換	令和4年7月13日
	上目黒一丁目アパート	ガス漏れ警報器交換	令和4年7月4日
	青葉台一丁目アパート	ガス漏れ警報器交換	令和4年7月6日
	東が丘一丁目第2アパート	分電盤改修	令和4年5月17日～21日 令和4年6月7日～11日
	青葉台一丁目アパート	ゴミ置場前通路不陸補修	令和4年4月22日
個 別 改 善	上目黒四丁目アパート	給湯器交換	令和4年7月5日～8月31日

#### (2) 小規模修繕（令和5年3月31日現在）

	小口修繕件数	あき家修繕件数	夜間・休日対応
区営住宅	219	54	37
区民住宅	10	0	0
三田・従前	6	1	0
合計	235	55	37

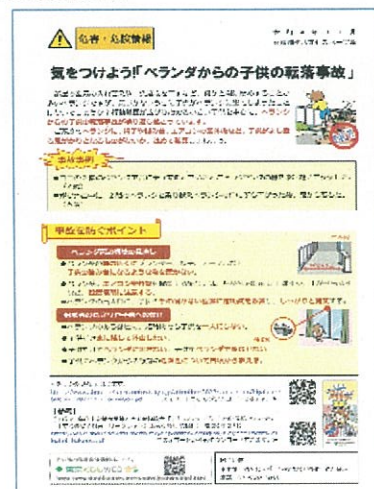
(3) 管理経費の発注状況 (定期保守契約を除く)

	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
区営住宅	236 件	77%	63 件	20%	10 件	3%	309 件	101%
	62,261,460 円		33,642,725 円		1,025,376 円		96,929,561 円	
区民住宅	13 件	93%	1 件	7%	0 件	0%	14 件	100%
	1,581,612 円		33,000 円		0 円		1,614,612 円	
三田・従前	8 件	100%	0 件	0%	0 件	0%	8 件	100%
	471,640 円		0 円		0 円		471,640 円	
合計	257 件	78%	64 件	19%	10 件	3%	331 件	100%
	64,314,712 円		33,675,725 円		1,025,376 円		99,015,813 円	

発注件数の 78% を区内業者に発注。(対前年比 + 7%)

上記表以外に自社対応した 355 件の抜粋。(対前年 + 35 件)

- ・ **子供ベランダ転落事故注意チラシ配布・掲示**
- ・ **猛暑のため、熱中症に注意チラシを掲示**
- ・ 消防立ち入り調査 (指摘事項なし)
- ・ 目黒警察より、「自転車盗難注意」の看板設置申し出
- ・ 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)
- ・ 大雨で集会室前に水が溜まり流れない。(グレーチング・側溝清掃)
- ・ 大雨による雨漏り
- ・ 自治会費を空室ポストに入れてしまった
- ・ 廊下天井照明カバーがついていて、管球交換が困難
- ・ 入居者が落葉を集め、まき散らしている
- ・ 退去立会
- ・ 安否確認



(4) 保守点検・日常清掃等実施状況

※ 1 = 団地により年 4 回  
 ※ 2 = 概ね 2 年毎実施  
 (令和 5 年 3 月 3 1 日現在)

業務	実施回数	区営住宅	区民住宅	三田・従前
受水槽清掃	年 1 回	1 団地	1 団地	-
		1 施設	1 施設	-
簡易専用水 水質検査	年 1 回	1 団地	-	-
		1 施設	-	-
消防設備保守	年 2 回	14 団地	1 団地	1 団地
		23 施設	1 施設	1 施設
昇降機保守	月 1 回 (※ 1)	14 団地	-	1 団地
		18 施設	-	1 施設
給水装置保守	年 1 回	11 団地	1 団地	-
		14 施設	1 施設	-
排水管清掃	年 1 回	-	1 団地	1 団地
		-	1 施設	1 施設
日常清掃	週 2 回	-	-	1 団地
		-	-	1 施設
機械警備	毎日	-	-	1 団地
		-	-	1 施設
樹木剪定	(※ 2)	6 団地	1 団地	1 団地
		10 施設	1 施設	1 施設

4. 使用料の収納に関する状況

(1) 使用料収納状況

上段：令和 4 年度分収納状況  
 下段：過年度分収納状況  
 (令和 5 年 3 月 3 1 日現在)

	調定額	収入額	未納額	令和 4 年度 収納率
区営住宅	166,401,940	163,461,340	2,940,600	98.2%
	17,820,960	389,400	17,431,560	2.2%
区民住宅	0	0	0	-
	12,563,115	95,100	12,468,015	0.8%
三田地区住宅	6,124,440	6,124,440	0	100.0%
	0	0	0	-
従前住宅	1,584,960	1,584,960	0	100.0%
	0	0	0	-

## (2) 共益費収納状況

上段：令和4年度分収納状況

下段：過年度分収納状況

(令和5年3月31日現在)

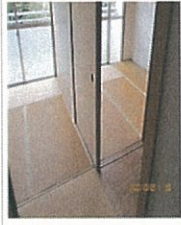

	調定額		収入額		未納額		令和4年度 収納率
区営住宅	2,734,210		2,725,810		8,400		99.7%
	97,250		1,000		96,250		1.0%
区民住宅	0		0		0		-
	497,300		5,000		492,300		1.0%
三田地区住宅	170,000		170,000		0		100.0%
	8,000		8,000		0		100.0%
従前住宅	96,000		96,000		0		100.0%
	0		0		0		-

## (3) 滞納状況

(令和5年3月31日現在)

	滞納者数 (前年比増減)					
	3ヶ月未満		3ヶ月以上		退去者	
区営住宅	50	( + 12 )	14	( + 1 )	10	( + 2 )
区民住宅	0	( ± 0 )	0	( ± 0 )	7	( - 3 )
三田地区住宅	0	( ± 0 )	0	( ± 0 )	0	( ± 0 )
従前住宅	0	( ± 0 )	0	( ± 0 )	0	( ± 0 )

5. 入居者募集に関する業務実施状況

実施項目	実施時期・頻度	内容・実績等
区民住宅募集	随時募集	<p>内覧希望：0件、入居：0件            ※借上げ物件返還に伴い、募集対象は東が丘一丁目住宅のみ。</p>
区営住宅募集	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和4年10月募集</li> <li>募集戸数26戸</li> <li>前回と同様に住宅別募集</li> <li>事故住宅の一部及び西部地区の家族向け住宅を和室から洋室に変更することにより、応募者の選択の幅を拡げられた。</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; color: red; font-weight: bold;">和室を洋室に変更しました</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; color: red; font-weight: bold;">今回募集のお勧め住戸(一例)</div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Before</p>  <p>※写真は、イメージです。</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>After</p>  <p>配布担当：公営住宅の窓口 総合庁舎別館6階</p> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>配布総部数：1,225部</li> <li>抽選日：令和4年12月7日</li> <li>申込数：426人</li> <li>応募倍率：16.4倍 (前年：23.2倍)</li> <li>コロナ禍のため、抽選会場への入場者を最大8名とし、抽選会の模様を前年に続きYoutube配信を実施。 (再生回数125回)</li> </ul> <p>左記写真を庁舎西口ロビー並びに公営住宅窓口事務所内に掲示周知を実施。</p>
都営住宅募集	年4回 (5月・8月・11月・2月)	配布総部数：4,987部 (対前年比132%)

## 6. 苦情・要望の対応状況（件数）

（令和5年3月31日現在）

内容	区営住宅		区民住宅		三田・従前	
	苦情	要望	苦情	要望	苦情	要望
1 接遇・対応	0	0	0	0	0	1
2 修繕	0	95	0	1	0	3
3 設備	0	162	0	2	0	3
4 駐輪場	0	3	0	0	0	0
5 樹木・環境	0	22	0	1	0	1
6 共用部	0	84	0	0	0	2
7 清掃	0	4	0	0	0	1
8 近隣	0	7	0	0	0	0
9 その他	0	230	0	2	0	4
計	0	607	0	6	0	15

## 【要望622件の概要】

苦情	0 件
要望	622 件

## (1) 修繕

- ・ 台所天井からの水漏れ
- ・ 浴室ポップアップ排水水栓修理
- ・ 雑排水縦管補修

## (2) 設備

- ・ 台風による大雨、地震で、ELV停止
- ・ ELVDアモーター不具合（閉じ込め発生）
- ・ ガス管劣化によるガス漏れ
- ・ 湯沸し器のパイプからの水漏れ
- ・ 給湯器の電源がつかず、お湯にならない
- ・ インターホンが異常発報

## (3) 共用部

- ・ 外灯LED化要望
- ・ 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）。
- ・ 10日間以上レンタサイクルが放置
- ・ 廊下前の私物放置
- ・ 近隣住民より、1週間位前から布団が干しっぱなし（現調し、子供の無事を確認）
- ・ ゴミ置場排水口の水が引かない

## (4) その他

- ・ 安否確認
- ・ 退去立会



7. サービス向上努力事項実施状況

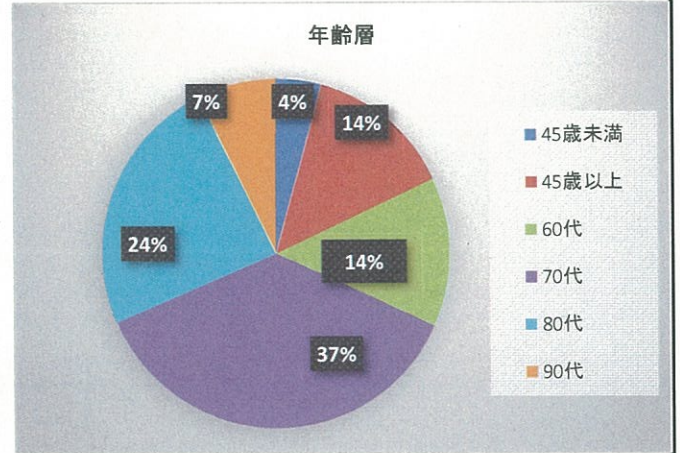
項目	内容
ホームページでの様々なコンテンツの提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区営住宅抽選会をYou Tube配信</li> <li>・ 区営住宅抽選結果を抽選会終了後、準備が整い次第公開</li> </ul>
窓口サービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 老眼鏡・杖フォルダー設置</li> <li>・ 申請書設置（住民票・課税証明書・委任状等）</li> <li>・ 目黒区地図・防災行動マニュアル・ハザードマップ設置</li> <li>・ 資源とごみの分け方・出し方設置</li> </ul>
高齢者見守りサービス （単身高齢者への定期的な訪問等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コロナ禍のため、訪問は中止</li> <li>・ 「入居者だより」で、「非常通報システム」の記事を掲載しました</li> <li>・ 他部署との連携強化（生活福祉課・高齢福祉課等）</li> </ul>
健康相談ダイヤルの設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成31年4月開設</li> <li>・ 健康、医療、介護、育児等24時間365日無料受付</li> <li>・ 令和4年度利用者：10名（引き続きPR実施）</li> </ul>
認知症サポーター講習会の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目黒区認知症サポーター養成講座のチラシを各住宅連絡員に配布</li> </ul>
レクリエーション会の開催	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日本レクリエーション協会のレクリエーション提案のチラシを各住宅連絡員に配布</li> </ul>
滞納会議の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅課と指定管理者と役割分担を定め定期的に関催</li> </ul>
防災対応カードの作成・配布	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災行動マニュアルを各住宅連絡員に配布</li> </ul>
防火教室・防災訓練の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各住宅1回/年防災訓練を実施</li> </ul>
「みんなの避難地図」作成会の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水害ハザードマップを各住宅連絡員に配布</li> </ul>
「特殊詐欺防止講習」の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特殊詐欺防止チラシを各住宅連絡員に配布</li> </ul>
入居者アンケートの実施及び活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施時期：令和5年2月</li> <li>・ 配布数：553</li> <li>・ 回収数：262</li> <li>・ 回収率：47%</li> </ul>

## 8. アンケート実施結果状況

### 問1 年齢層

	件数	シェア
45歳未満	11	4
45歳以上	36	14
60代	36	14
70代	96	37
80代	63	24
90代	19	7
合計	261	100

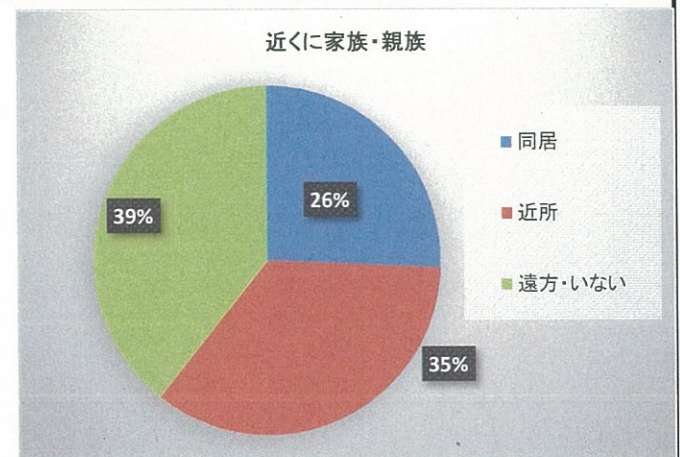
※名義人の約7割が70代以上の高齢者  
1名無回答



### 問2 近くに家族・親族

	件数	シェア
同居	68	26
近所	93	35
遠方・いない	104	39
合計	265	100

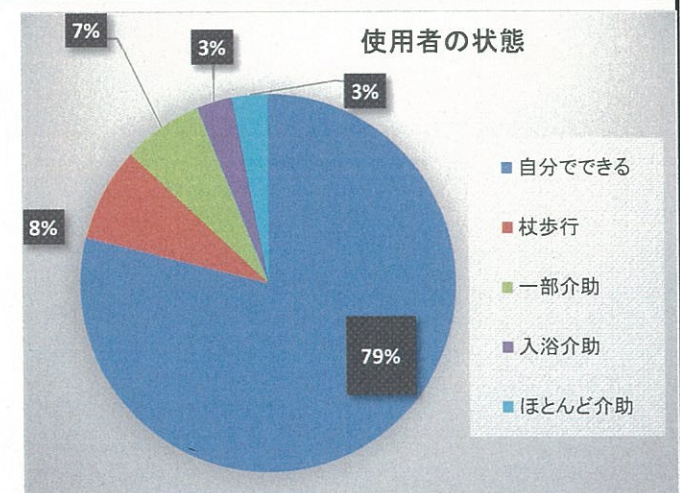
※約4割が遠方・いない  
複数回答3名



### 問3 使用者の状態

	件数	シェア
自分のできる	206	79
杖歩行	21	8
一部介助	18	7
入浴介助	8	3
ほとんど介助	8	3
合計	261	100

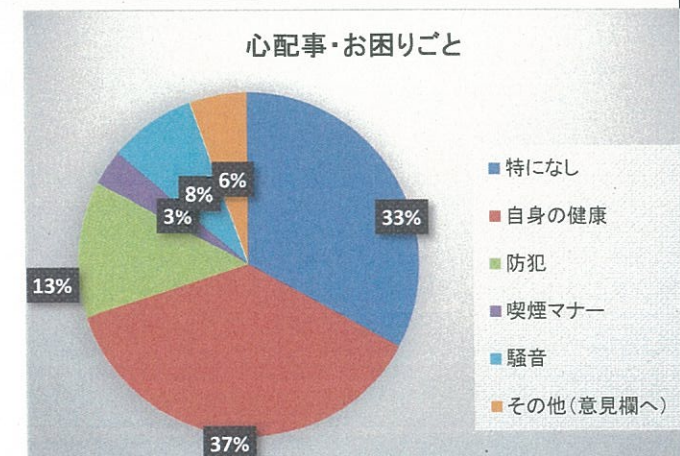
※約1割の方が介助が必要と認識  
1名無回答



### 問4 心配事・お困りごと

	件数	シェア
特になし	108	33
自身の健康	118	37
防犯	42	13
喫煙マナー	11	3
騒音	27	8
その他 (意見欄へ)	18	6
合計	324	100

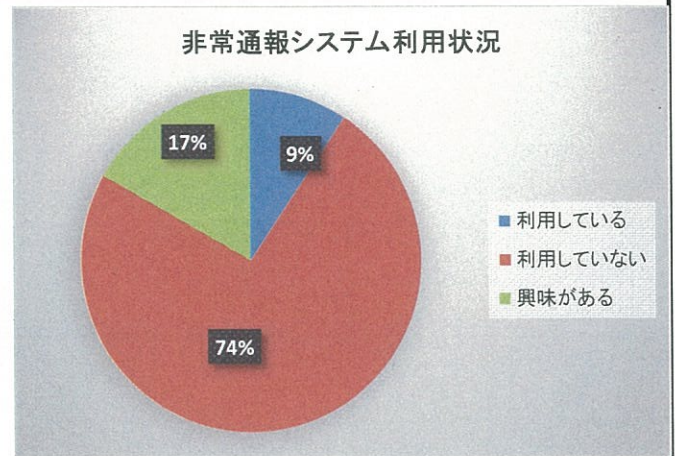
※健康に対する不安が多い



問5 非常通報システム利用状況

(一人暮らし・高齢者世帯)	件数	シェア
利用している	24	9
利用していない	190	74
興味がある	43	17
合計	257	100

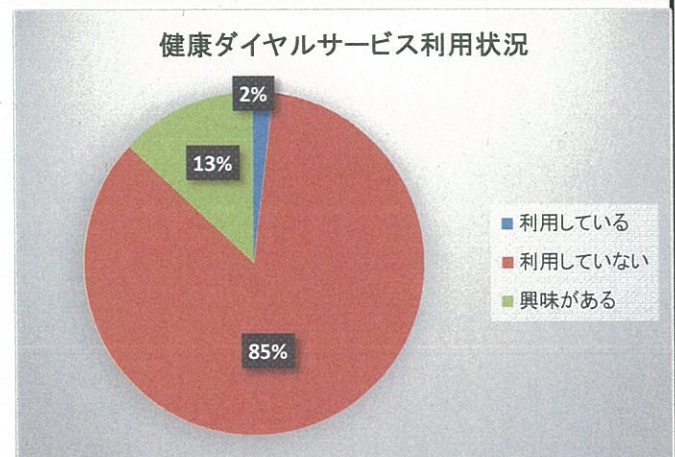
※利用中・興味有26%  
5名無回答



問6 健康ダイヤルサービス利用状況

	件数	シェア
利用している	5	2
利用していない	221	85
興味がある	34	13
合計	260	100

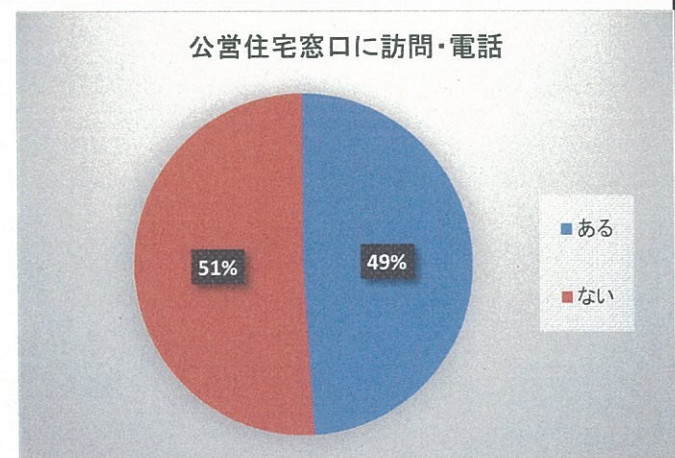
※利用中・興味有15%  
2名無回答



問7 公営住宅の窓口に訪問・電話

	件数	シェア
ある	128	49
ない	133	51
合計	261	100

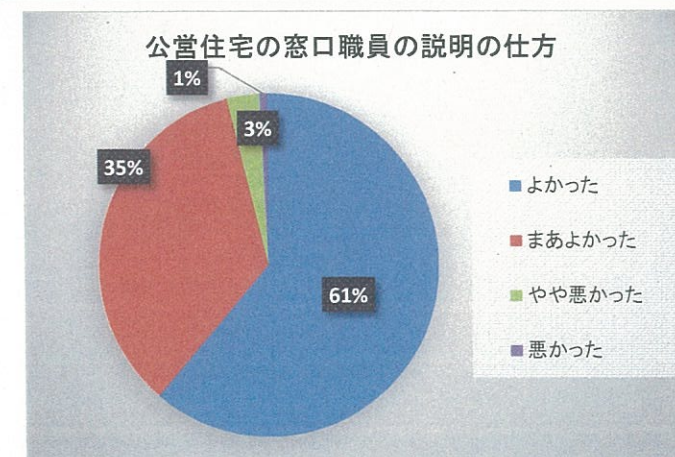
※約半数が公窓訪問・電話経験有  
1名無回答



問8 公営住宅の窓口職員の説明の仕方

	件数	シェア
よかった	79	61
まあよかった	45	35
やや悪かった	4	3
悪かった	1	1
合計	129	100

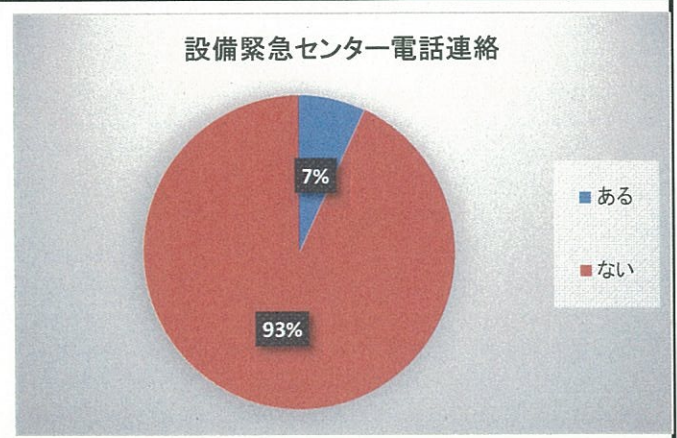
※まあよかった以上96%



問9 設備緊急センターに電話連絡

	件数	シェア
ある	18	7
ない	239	93
合計	257	100

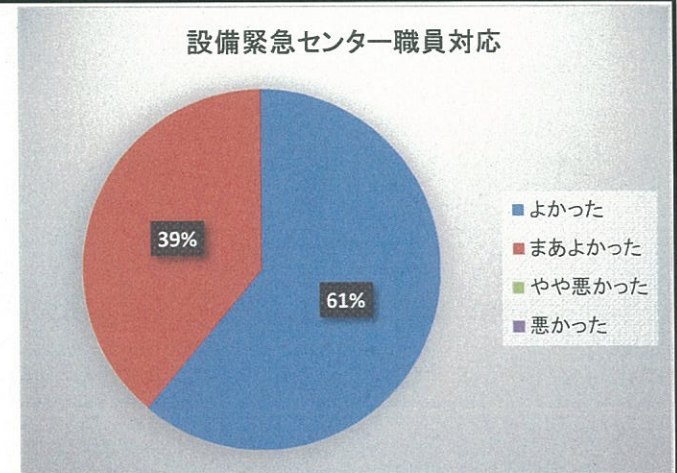
※設備緊急センター利用は少ない  
5名無回答



問10 設備緊急センター職員対応

	件数	シェア
よかった	11	61
まあよかった	7	39
やや悪かった	0	0
悪かった	0	0
合計	18	100

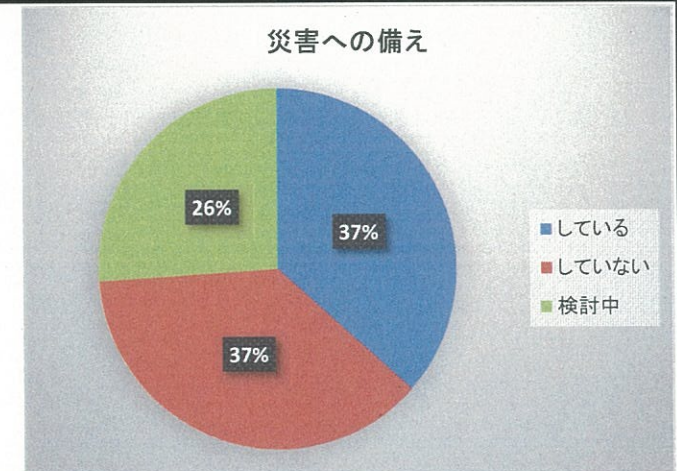
※まあよかった以上100%



問11 災害への備え

	件数	シェア
している	94	37
していない	96	37
検討中	67	26
合計	257	100

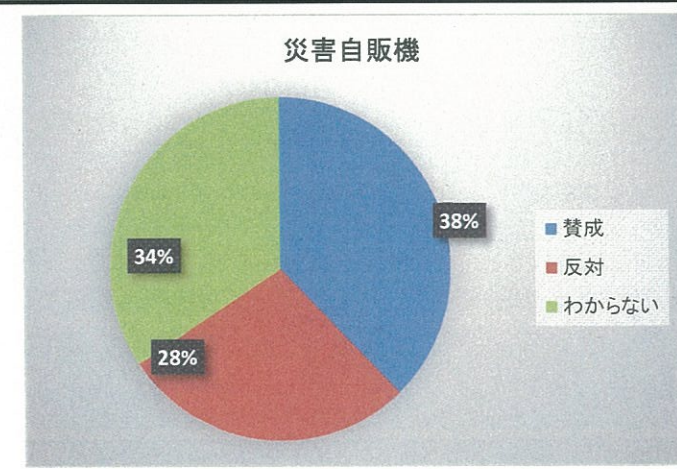
※災害への備えをしている方は比較的少ない  
5名無回答



問12 災害自販機

	件数	シェア
賛成	96	38
反対	71	28
わからない	87	34
合計	254	100

※「賛成」がやや多い  
8名無回答



### 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児童公園で深夜集まる人達、ポスト横に深夜部外者で睡眠をとる人がいる為、防犯面で監視カメラは各棟に1台必要だと思う。 (同趣旨の意見1件)	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としている。
青葉台 二丁目	①指の病気で握力がないので、ドアノブを変えてほしい。 ②廊下等共用部に自転車が置かれている。	①入居者負担 ②自転車に注意文を貼り、掲示板への掲示を実施済
上目黒 一丁目	①非常通報システム、健康ダイヤルサービスについて知りたい。 ②ELV内が汚い。(3件)	①「入居者だより」にて情報提供済 ②自治会(班長会)に相談頂く。
上目黒 四丁目	①モニター付インターホン設置希望 ②高齢者が増え、公園掃除が大変(4件)	①優先順位を検討のうえ予算化予定 ②植栽は3年→2年周期とし、中木を目黒区負担で実施
清水町	①ベランダでの喫煙は辞めてもらいたい。 ②アンケートに要望があったときは反映されるものかどうか結果がわかると良い。	①掲示板へのチラシ掲示。「入居者だより」にて注意喚起済 ②アンケート結果を公表している。
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家賃が高額で困っている。車いす利用者にとって他に選択肢がないので、収入だけでなく金銭面以外で困っている家庭への配慮をお願いします。	①無記名のため、申し出があった場合、関係部署と情報共有します。
東が丘 一丁目	①子供が増えて自転車が多くなってきたので駐輪場を増やしてほしい。 ②歩道がすっきりして特別物も置かず皆の心掛が良いと思う。	①長期間使用されていない放置自転車の整理を自治会に相談して頂き、駐輪場を整理
東が丘 第2	①生活音に対する不満(3件) ②モニター付インターホン設置希望(4名)	①「入居者だより」にて注意喚起済 ②優先順位を検討のうえ予算化予定
碑文谷	①年配者が多く役員を決めるのが大変 ②使用禁止となっているガストーブを注意しても辞めない人がいる。	②「入居者だより」、「チラシ」等により、注意喚起済だが、冬季のタイミングで引き続き注意喚起を行う。
碑文谷 四丁目	①犬の散歩で、住宅横から公園へ出入りする人の中で、犬の尿のあとに手で持っているペットボトルで後始末せずに走って去っていく人を見かけ残念に思いました。タバコのポイ捨ても目につきます。注意喚起の看板設置が可能でしたらお願いします。	①令和4年7月14日看板設置済 (バス通り側2ヶ所+側道1ヶ所)
三田 一丁目	特に目立ったご意見はありませんでした。	===
南 一丁目	①防犯について非常に不安、モニターフォンを付けて頂きたい。同様の理由で自販機設置は不安しかありません。 ②高齢化が進み垣根の剪定が大変。若い人の入居が望ましい。 (各1件) ③ゴミ集積場のネットの棒が重いので検討して頂きたい。	①優先順位を検討のうえ予算化予定 ②植栽は3年→2年周期とし、中木を目黒区負担で実施 ③自治会での対応をお願いします。
目黒 本町	①喫煙者はベランダではなく、自宅内で吸って下さい。上の階にすべて煙と匂いが入ってきます。●号室が生活音に異常に反応する。	①掲示板へのチラシの掲示
八雲 五丁目	①インターフォンを顔が見えるものに変えてもらいたい。 ②ベランダの柵のサビが目立つ。折れないか心配	①優先順位を検討のうえ予算化予定 ②無記名のため、申し出があった場合、関係部署と情報共有します。

## 9. 管理経費の収支状況

別紙4添付のとおり。

## 10. 新型コロナウイルス感染拡大防止対応（令和3年4月7日以降も一部継続中）

### （1）公営住宅入居者・区民に対する対応

- ・ 来庁を可能な限りお控え頂き、郵送・FAX・電話のご利用を依頼。  
（各住宅掲示板への掲示、公営住宅の窓口HPへの掲載）
- ・ 令和4年6月の「収入報告」は、令和3年に引き続き原則郵送での提出を依頼。  
令和4年は、令和3年と同様に住宅を5つのグループ分けを行うとともに、中間期に一週間の整理期間を設置したことにより、別館6階ELVホールでの待ち時間短縮が図られ、3密を回避。
- ・ 令和4年12月の「区営住宅抽選会」は、会場への入場者を予め通知した8名に限定し、8名以外の入場をご遠慮頂くことで、3密を回避。
- ・ 抽せん結果のお知らせ掲示を当初の抽選日翌日を前倒し、当日の夕方に実施。  
目黒区及び公営住宅窓口のHPに抽選結果をアップするとともに、Youtubeで、抽せん会の模様を公開。

### （2）公営住宅の窓口事務所対応

- ・ 飛沫対策シールドの設置。
- ・ アルコール消毒液の設置。
- ・ 抗ウイルス抗菌剤によるコーティング、消毒液による消毒。
- ・ 来客用機の一定期間削減。
- ・ 換気の徹底。
- ・ 公営住宅入居者からの「失職に伴う使用料再認定」、「住宅確保給付金」等問合せ対応

### （3）公営住宅の窓口従業員の取り組み→現在まで、感染者「0」を継続中

- ・ 「自らも感染しない。感染させない行動」
- ・ マスクの着用（個人判断だが、接客時はマスク着用）
- ・ 手洗い、手指消毒の徹底
- ・ 従業員の健康管理（出退時の検温等）
- ・ 業務に支障のない範囲での在宅勤務

## 11. 社会的弱者の方への合理的な配慮

- ・ LGBT・G&I研修を受講した職員による対応。
- ・ 事務所内に老眼鏡、杖置きホルダーを設置。
- ・ 椅子に座り記入して頂くよう頻出申請書を常備。（住民票・課税証明書等）
- ・ 事務所への来庁者で異動が困難な方に対して、移動サポート並びに書類受取同行。
- ・ 聴覚障害の方には、リレーサービス、FAX、筆談器等により確認。
- ・ 外国人の方へは、外国人相談窓口及び目黒区国際交流協会と連携して対応。
- ・ 車椅子使用者より、集合ポスト位置が高く、郵便が見えないため、ポスト内に滑り台を設置し、取りやすく改修を実施。

12. その他

(1) 職員研修

研修	内容	対象者	実施回数
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・A E D・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	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。	適宜	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

(2) 安全・危機管理に関する対応

研修	内容	
ITセキュリティ研修	ITセキュリティ研修 (e-ラーニング)	1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、アトラン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

(3) 個人情報取扱に関する対応

研修	内容		
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、7回更新		



(4) 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 対策強化した
事務連絡会	毎月1回 MGR、所長、担当者	管理業務の実務報告、相談など
連絡調整会	年2回 MGR、所長	住宅課、指定管理者業務調整など

(5) 情報公開に関する対応

項目	内容
情報公開請求の対応	情報公開請求時に適切に対応できる体制を整えている。

(6) 環境保護に関する対応

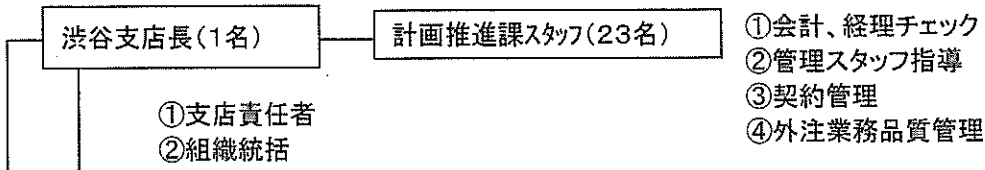
項目	内容
電力需給ひっ迫注意報に伴う節電 対応	令和4年6月30日～9月30日
経済産業省資源エネルギー庁 オフィス省エネの取り組み	令和4年7月26日～9月16日
節電対応	・空調設定温度調整 ・パソコン無操作時のモニターOFF ・複合プリンター機の節電モード設定
ノーネクタイでの執務	毎年5月1日から10月31日までのクールビズ期間
ノー残業デイ	毎週水曜日の定時退社を推奨
リサイクル用紙使用	リサイクルコピー用紙使用

1. 組織体制  
(1) 組織体制

責任者の配置及び組織、管理運営体制

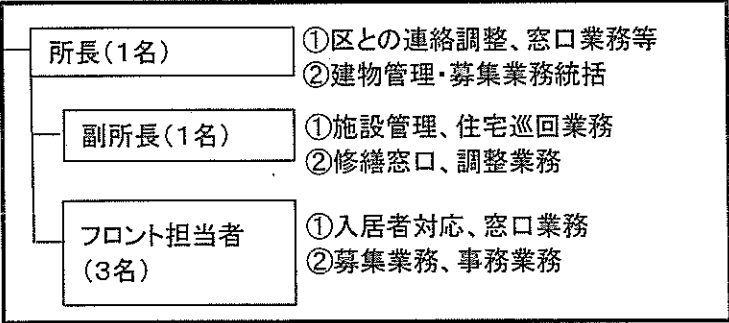
【統括部署】渋谷支店(所属計322名)  
住所:東京都渋谷区東1-26-20(東京建物東渋谷ビル2階)

目黒区公営住宅の窓口 管理要員体制



目黒区公営住宅の窓口  
住所:目黒区総合庁舎別館6階に設置

営業チーム  
マネージャー(1名)



マンション第一

技術チームスタッフ(12名)

- ①建物技術点検支援
- ②小規模修繕実施支援

カスタマーセンタースタッフ(29名)

- ①夜間・休日等の緊急連絡受付
- ②緊急対応会社出動指令

## (2) 資格者の状況

## 渋谷支店有資格者

建築士（1級・2級）	7 名
建築施工管理技士（1級・2級）	2 名
電気工事施工管理技士（1級・2級）	1 名
土木施工管理技士（1級・2級）	2 名
ボイラー技士（特級、1級、2級）	6 名
管工事施工管理技士（1級、2級）	2 名
建築物環境衛生管理技術者	5 名
電気工事士（1種、2種）	9 名
電気主任技術者（第1種、第2種、第3種）	1 名
防火管理者（甲種、乙種）	51 名
マンション維持修繕技術者	8 名
マンション管理士	15 名
消防設備士（甲種、乙種）	5 名
消防設備点検資格者（第1種、第2種）	0 名
管理業務主任者	49 名
宅地建物取引士	32 名
区分所有管理士	4 名
マンションリフォームマネージャー	2 名
インテリアコーディネーター	2 名
インテリアコーディネータープランナー	1 名
福祉住環境コーディネーター（2級、3級）	5 名
ファイナンシャルプランニング技能士（1級、2級、3級）	14 名
日商簿記（1級、2級、3級）	40 名
冷凍機械責任者（第1種、第2種、第3種）	5 名
危険物取扱者（甲種、乙種、丙種）	7 名
普通救命講習	220 名
損害保険募集人一般（火災、基礎、自動車、傷害疾病）	158 名
衛生管理者（第一種、第二種）	18 名
実用英語技能検定（3級、2級、準1級）	10 名
秘書検定（3級、2級）	5 名
監理技術者タイル・レンガ・ブロック工事業	1 名
監理技術者屋根工事業	1 名
監理技術者建築工事業	1 名
監理技術者講習修了	1 名
監理技術者大工工事業	1 名
監理技術者鉄鋼構造物工事業	1 名
監理技術者電気工事業	1 名
監理技術者内装仕上工事業	1 名
防火管理技能者（東京都条例）	1 名
3級建設業経理事務士	1 名
DD第3種	1 名
ITパスポート	1 名

TOEIC Listening & Reading(600~699)	1	名
TOEIC Listening & Reading(800~899)	2	名
二ハ-カマ-検定3級	1	名
一般旅行業務取扱主任者	1	名
応急危険度判定士	1	名
管理業務主任者登録実務講習	12	名
給水装置工事主任技術者	1	名
警備員指導教育責任者1号	1	名
建築仕上診断技術者	1	名
建築積算士	1	名
行政書士	1	名
高圧電気取扱特別講習	1	名
国内旅行業務取扱管理者	2	名
国内旅行業務旅程管理者	1	名
産業カウンセラー	2	名
自衛消防技術試験	5	名
自衛消防業務新規講習	1	名
社会保険労務士	1	名
昇降機等検査員	1	名
食品衛生責任者	5	名
総合旅行業務取扱管理者	1	名
調理師	7	名
賃貸住宅管理業業務管理者講習	2	名
賃貸不動産経営管理士(民間資格)	1	名
低圧電気取扱特別講習	3	名
内部監査士	1	名
認定CPP(個人情報管理者資格)	1	名
認定電気工事従事者	1	名
販売士検定試験3級	1	名
不動産コンサルティング技能	1	名
普通ファイナンシャルプランナー(AFP)	3	名
普通自動車免許証	285	名
保守点検担当者	1	名
防災セクター要員講習修了	5	名
防災管理者講習	15	名
防災士	2	名
防犯設備士	1	名

他資格者多数

(3) 緊急時連絡体制

緊急連絡体制フロー図

業務時間内の緊急連絡については、図1（業務時間内の緊急連絡網）の通り、公営住宅の窓口スタッフにより、調整・差配をいたします。

時間外・休日については図2（業務時間外の緊急連絡網）の通り、当社カスタマーセンターを連絡の一次受け窓口とし、迅速に連絡・対応致します。

図1

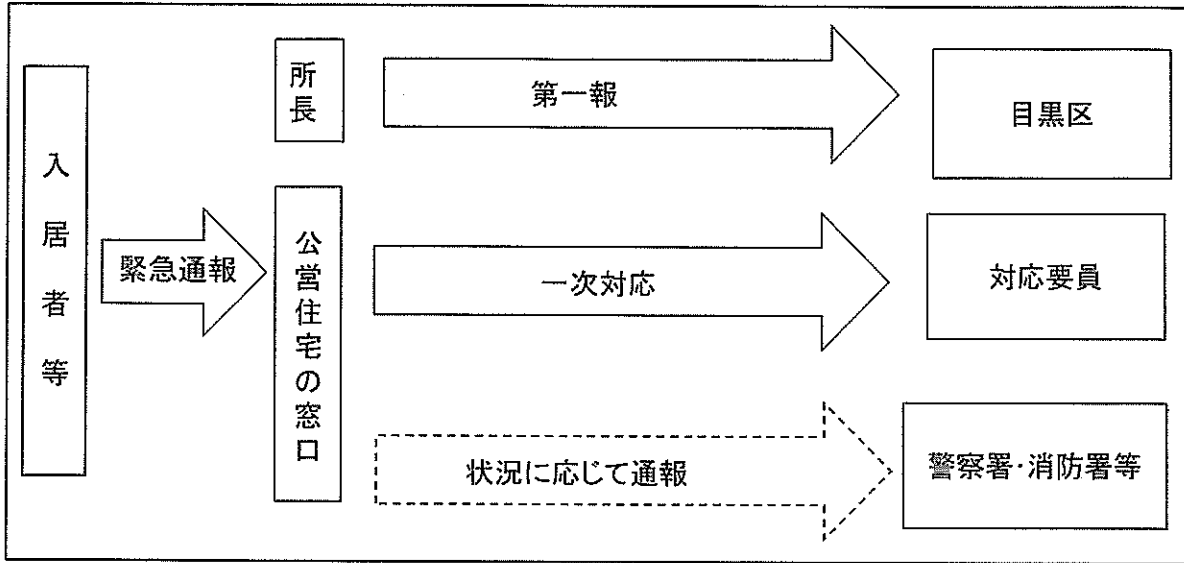
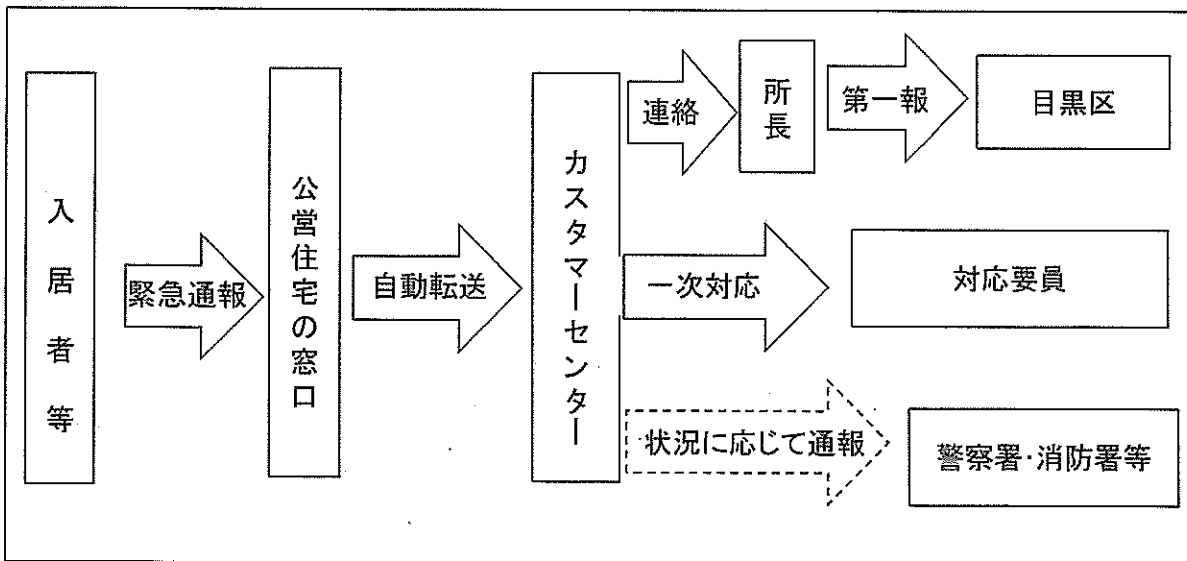
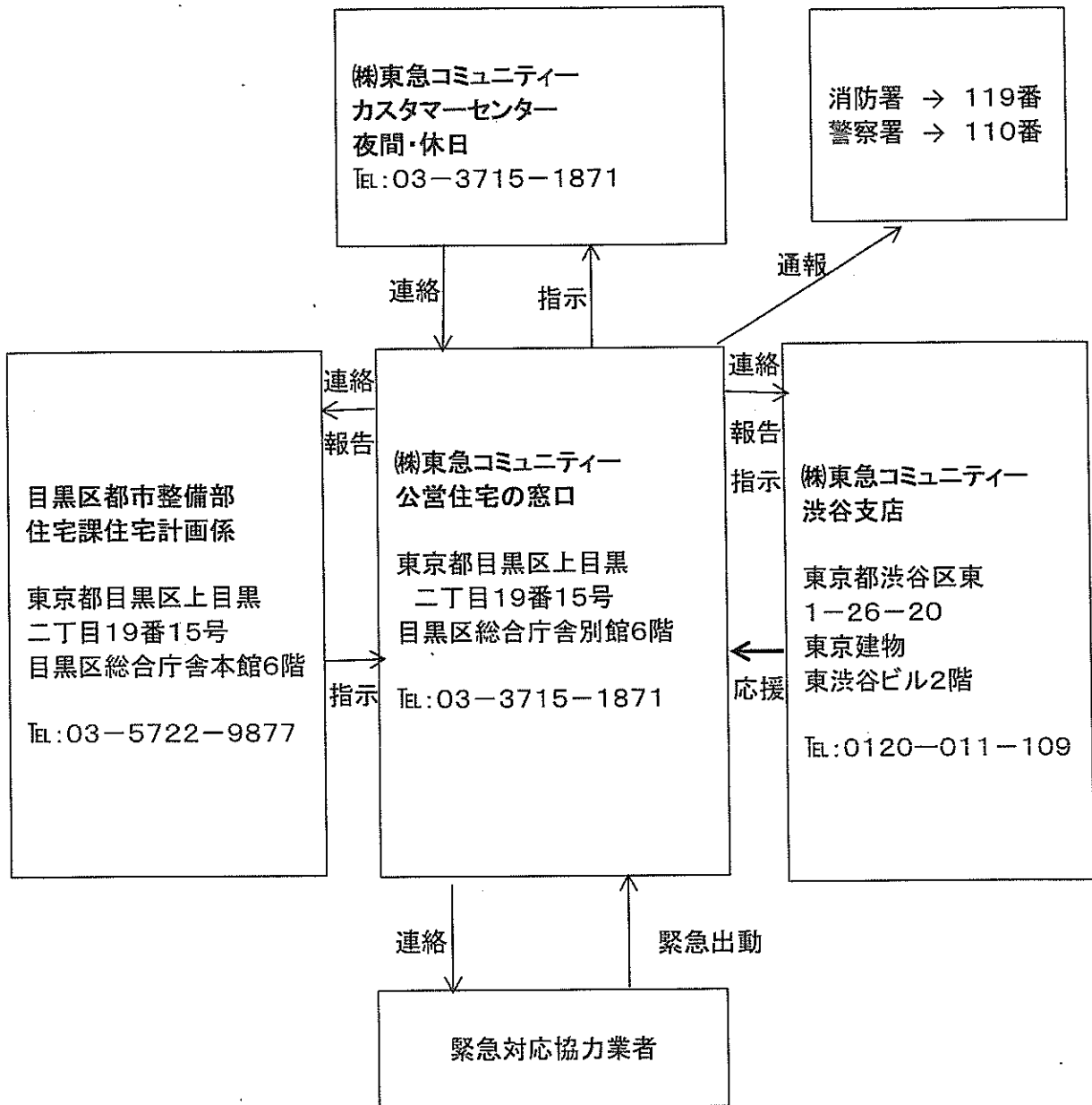


図2





## 令和4年度管理経費の収支状況

## 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）

## (1) 受入額

項目	金額(円)
基本協定第7条(1)(2)の業務	24,427,227円
基本協定第7条(3)(4)の業務	107,525,692円
合計	131,952,919円

## (2) 支出額

項目	金額(円)
基本協定第7条(1)(2)の業務	23,598,119円
基本協定第7条(3)(4)の業務	92,562,929円
合計	116,161,048円

## (3) 残額

項目	金額(円)
基本協定第7条(1)(2)の業務	829,108円
基本協定第7条(3)(4)の業務	14,962,763円
合計	15,791,871円

## 2 一般管理経費

## (1) 受入額

	金額	備考
一般管理経費	27,939,848円	
計	<b>27,939,848円</b>	

## (2) 支出額

経費区分		内訳	金額	備考
人件費	常勤職員	5,012,000円 × 2人	10,024,000円	所長・副所長
	常勤職員	3,250,000円 × 3人	9,750,000円	フロント担当者
計			<b>19,774,000円</b>	
事務費	従業員交通費 × 5名		633,600円	
	管理事務所水道光熱費		151,698円	
計			<b>785,298円</b>	
一般管理費	通信費	パソコン等リース料	330,000円	
		郵便代	165,000円	
		電話回線等使用料	165,000円	
	印刷費	募集パンフレット印刷代等	330,000円	
		H P維持管理費等	165,000円	
	車両費	車両リース料 駐車場代等	770,000円	
	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）	4,840,000円	
		その他費用	541,550円	
計			<b>7,306,550円</b>	
合計			<b>27,865,848円</b>	

※一般管理経費の精算に伴う返金額：74,000円

【内訳】4/1付：危機管理要員宿舍（△2戸）

令和4年度管理業務経費の収支状況

令和5年3月31日

	単位：(円) 税込	予算金額	累計	年間	執行率	予算金額残
			件数	実施金額		
①区営住宅維持管理	一般修繕	17,889,657	219	10,777,548	60%	7,112,109
	空家修繕	51,000,000	54	47,777,528	94%	3,222,472
	受水槽清掃費	77,550	1	77,550	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	32	2,121,350	97%	67,100
	昇降機保守費	13,398,000	204	13,398,000	100%	0
	電気保守	205,656	1	205,656	100%	0
	太陽光発電設備定期点検	29,700	1	29,700	100%	0
	自動ドア保守	121,660	4	121,660	100%	0
	樹木剪定費	5,846,000	7	5,510,179	94%	335,821
	上目黒一丁目アパート電気料	722,856	12	722,856	100%	0
	夜間・休日初動対応費	111,600	2	113,400	102%	-1,800
	有資格者点検	7,345,800	1	7,345,800	100%	0
①区営住宅 維持管理 計	99,370,329	552	88,634,627	89%	10,735,702	
②区営住宅計画修繕工事経費含	共用灯LED化(筒二)	1,556,302	2	1,462,780	94%	93,522
	共用灯LED化(下五)	1,532,322	2	1,742,147	114%	-209,825
	共用灯LED化(東が丘一)	1,094,687	2	1,115,070	102%	-20,383
	共用灯LED化(東が丘一第2)	3,015,485	2	3,153,370	105%	-137,885
	鉄部塗装工事(南一)	1,798,500	2	1,798,500	100%	0
	給水ポンプ(上一)	1,222,980	2	1,222,980	100%	0
	住宅用消火器(膏一)	828,509	3	828,509	100%	0
	住宅用消火器(上一)	835,703	2	835,703	100%	0
	非常警報器バッテリー交換(八雲)	49,159	2	35,970	73%	13,189
	ガス漏れ警報器交換(上一)	308,143	2	308,143	100%	0
	ガス漏れ警報器交換(膏一)	1,442,397	3	1,442,397	100%	0
	分電盤改修(東が丘一第2)	2,493,920	2	1,794,903	72%	699,017
	ゴミ置場前通路不陸補修(膏一)	395,670	2	395,670	100%	0
	②区営住宅 計画修繕 計	16,573,777	28	16,136,142	97%	437,635
③区営住宅個別改善工事経費含	給湯器交換(上四)	7,853,450	3	7,461,977	95%	391,473
	③区営住宅 個別改善 計	7,853,450	3	7,461,977	95%	391,473
①+②+③ 区営住宅 合計		123,797,556	583	112,232,746	91%	11,564,810
④区民住宅維持管理	一般修繕	500,000	10	1,503,942	301%	-1,003,942
	空家修繕	3,000,000	0	0	0%	3,000,000
	消防設備保守費	56,100	2	56,100	100%	0
	受水槽清掃費	49,940	1	49,940	100%	0
	排水管清掃費	18,700	1	74,800	400%	-56,100
	樹木剪定費	55,000	1	55,000	100%	0
	夜間・休日初動対応費	14,880	2	15,750	106%	-870
	管球交換費	44,905	1	9,570	21%	35,335
	④区民住宅 維持管理 計	3,739,525	18	1,765,102	47%	1,974,423
	⑤三田・従前居住者用住宅維持管理	一般修繕	171,438	6	73,260	43%
空家修繕		2,500,000	1	299,200	12%	2,200,800
日常清掃費		277,200	13	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
機械警備		277,200	12	277,200	100%	0
排水管清掃費		18,700	1	74,800	400%	-56,100
樹木剪定費		99,000	1	99,000	100%	0
管球交換費		10,000	0	0	0%	10,000
夜間・休日初動対応費		14,880	2	15,120	102%	-240
有資格者点検		280,500	1	280,500	100%	0
⑤三田・従前居住者用住宅 維持管理 計	4,415,838	51	2,163,200	49%	2,252,638	
①~⑤合計		131,952,919	652	116,161,048	88%	15,791,871
①区営住宅維持管理	99,370,329	552	88,634,627	89%	10,735,702	
②区営住宅計画修繕	16,573,777	28	16,136,142	97%	437,635	
③区営住宅個別改善	7,853,450	3	7,461,977	95%	391,473	
④区民住宅維持管理	3,739,525	18	1,765,102	47%	1,974,423	
⑤三田・従前居住者用住宅維持管理	4,415,838	51	2,163,200	49%	2,252,638	
合計		131,952,919	652	116,161,048	88%	15,791,871
		予算金額	累計 件数	年間 実施金額	執行率	予算金額残
基本協定第7条(1)(2)…②、③		24,427,227	31	23,598,119	97%	829,108
基本協定第7条(3)(4)…①、④、⑤		107,525,692	621	92,562,929	86%	14,962,763
合計		131,952,919	652	116,161,048	88%	15,791,871
		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		27,939,848	12	27,865,848	100%	74,000