

モニタリング実施報告書

令和7年度（任意・**定期**）（指定管理者・**本市**）モニタリング実施報告書

施 設 名	那覇市営住宅等
所 在 地	那覇市内 20ヶ所
指定管理者	名 称 株式会社レキオス 代表者 代表取締役社長 宜保文雄 住 所 那覇市おもろまち4丁目19番地16 電 話 (098) 941-3355
指定期間	令和4年4月1日～令和9年3月31日（5年度間）
モニタリングの実施方針・方法等	・本施設の管理運営業務の確認にあたっては、管理運営状況を「業務報告書」、「事業報告書」、指定管理者のセルフモニタリング結果、指定管理者へのヒアリング等により把握しました。 ・その後、モニタリングシート等を確認した結果を「モニタリングの総合コメント」、「今後の業務改善に向けた方針」に記載しました。
担当部課（問合せ先）	まちなみ共創部市営住宅課 TEL：098-951-3262 内線 2336 E-mail：naha_b_zyu001@city.naha.lg.jp

モニタリング総合コメント（指定管理者・**本市**）

令和8年6月18日に令和7年度の指定管理業務について実地調査（ヒアリング）を実施した。

真地市営住宅建替事業における移転対象者への適切な移転手続きの案内により円滑に移転業務を進めたこと、また大名市営住宅第4期建替工事完了に伴う入居手続き業務では工期の関係で通常の空家待ち募集業務と時期が重なったが、事前に対応可能な業務を選別し取り組んだことで一時的な業務集中を最小限に抑え業務の正確性を保てるよう工夫したこと、追加業務となった新婚若者世帯向け特別募集では従来の空家待ち募集と異なる新規の業務であったが指定管理者としてのこれまでの経験とアイディアで募集業務を進めたこと、さらに物価高騰や修繕業者の人手不足の状況下でも修繕業者との連携強化や計画的な対応により空家修繕や緊急修繕等を安定的に実施し円滑な住戸供給に努めたことを高く評価する。

さらに、初の試みとして市営住宅の駐車場管理業務を委託している各市営住宅自治会向けに研修を実施し、業務内容の再確認や放置車両対策などの情報共有を図ったこと、各市営住宅自治会と共同で防火訓練を全20団地で実施したこと、これらの取組を

通じて市営住宅自治会の管理業務や安全に対する意識の向上に貢献するとともに、自治会との連携を深めたことも評価する。

改善を要する点としては、家賃等の収納率について高い水準を維持しているものの、昨年度に続いて指定管理者独自に設定した目標値を達成できなかったことが挙げられる。

今後も民間会社のノウハウを活かした創意工夫で、業務の効率性と正確性を向上させ、より良い市民サービスを提供し、市営住宅の安心・安全な住環境の整備及び管理を行うことを期待する。

今後の業務改善等に向けた方針（指定管理者・**本市**）

1 改善・是正事項

- ・家賃等の徴収率が伸び悩む要因の調査・分析を行い、徴収率向上に取り組むこと。

2 課題事項

- ・施設管理における専門職員の確保に引き続き取り組み、安定的な修繕体制の維持に努めること。

3 最重要事項

- ・民間会社のノウハウを活かした創意工夫と指定管理者としてのこれまでの実績で、業務の効率性と正確性を向上させ、より良い市民サービスを提供し、市営住宅の安心・安全な住環境の整備及び管理を行うこと。

4 その他

- ・災害時や緊急対応に強い運営体制の構築。
- ・防火訓練、防災啓発、放置車両対策など、自治会及び地域団体との連携。
- ・オンライン抽選などのデジタル化への対応とデジタル機器の操作で不安を抱える方への対面支援の両立。
- ・高齢者世帯や住宅確保要配慮者への対応強化、自治会や福祉関係機関、支援団体等との連携。

1 基本的考え方及び管理体制
市営住宅が住宅に困窮する低所得者等に健康で文化的な生活を提供することを目的とした公の施設であることを理解し、「市民の平等な利用の確保」と「安全・安心な住環境の提供」を基本方針として管理運営を行っている。 空家待ち募集では、高齢者等にも配慮した丁寧な対面対応を実施するなど公平な応募環境づくりに努め、また、オンライン抽選会運営においては適正かつ透明性の高い運営を行った。 管理体制は、管理部門と施設部門による役割分担を徹底し、本市との定期的な情報共有や協議を通じて、適正な業務運営と迅速な課題対応に取り組み、迷惑行為や生活相談、見守り対応についても自治会や福祉関係機関と連携して福祉的視点を取り入れた入居者対応に努めた。
2 公の施設のサービス向上及び経費削減
物価高騰や修繕業者の人手不足の影響がある中、月平均20件超の空家修繕を安定的に実施し、円滑な住戸供給に努め、真地市営住宅建替事業や大名市営住宅新棟への入居調整業務も円滑に実施した。 地域との連携では、自治会長会や防火訓練を通じ、防災・防犯・放置車両対策の情報共有を行い、安全・安心な団地運営に取り組んだ。 経費削減面では、サービス向上と経費削減の両立は課題である。
3 団体の概要及び管理運営能力（経営状態）
株式会社レキオスは、「すみよい社会づくり」を理念とし、不動産事業、住環境支援事業、情報通信事業等を展開。市営住宅等指定管理業務においては、那覇市内20団地・5,000戸超の管理実績を有し、管理部門と施設部門の連携により安定的な運営に取り組んでいる。 施設老朽化や物価・人件費高騰により維持管理費や修繕費は増加傾向にあり、限られた予算内での効率的運営が求められる中、RPA導入等の効率化や経費見直しに取り組むとともにサービス水準の維持に努め、高齢化や住宅確保要配慮者対応増加に対しても、福祉関係機関や地域団体と連携し、適切な施設維持管理と住民サービス提供を継続している。