

平成27年度

千葉市住宅供給公社業務報告書

千葉市住宅供給公社

目 次

I 経営の概要	1
II 事業の概要	2
1 特定優良賃貸住宅管理供給事業	2
2 駐車場管理受託事業	3
3 介護・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業	4
4 すまいアップコーナー受託事業	4
5 再生可能エネルギー等設備導入事業補助事業に係る事務受託事業	5
6 空き家の管理支援・解体促進支援事業(新規)	5
7 市営住宅等管理受託事業	6
III 役員の変動	8
IV 理事会の開催状況	9

I 経営の概要

平成27年度は、「第3次経営改善計画」(平成26～28年度)の2年次目として、特定優良賃貸住宅の収益向上に向けた取り組みに加え、社会問題となっている民間空き家の管理不全への対応として「空き家の管理支援・解体促進支援事業」を新たに開始した。また、災害に備えるべく「事業継続計画(BCP)」を策定し、体制の強化を図った。

なお、当期の決算状況については、取り組みの効果により、特定優良賃貸住宅は高い入居率を維持することができ、また、駐車場管理受託事業をはじめとした他事業の収益により22,040千円の黒字となった。

II 事業の概要

27年度に当公社が実施した各事業の主な内容は、次のとおりです。

1 特定優良賃貸住宅管理供給事業

入居促進策による新規入居者の獲得に加え、管理期間満了まで1年未満となった団地について、一部用途廃止を実施し、入居率の低下抑制を図ったことにより、27年度の平均入居率は、一括借上が94.8%で対前年比5.7%の増となった。

(1)管理団地・戸数等、年平均入居率

区 分		団地数	管理戸数等 (*)	年平均入居率等		
				27年度	26年度	前年比
住 宅	一括借上	20 団地	724 戸	94.8 %	89.1 %	5.7 %
	管理受託	1 団地	27 戸	74.4 %	80.9 %	△ 6.5 %
駐 車 場		11 団地	469 区画	80.2 %	81.1 %	△ 0.9 %

*管理戸数等は一部用途廃止後の数値

(2)入居促進策の実施状況

市の家賃補助制度に加え、各種入居促進策を実施するとともに、管理期間満了が近い団地において、公社による単独補助の強化及び管理期間満了後の家賃等賃貸条件を早期に決定することにより、新規入居者の入居促進が図れた。

単位(件)

主体	施 策	27年度	26年度	前年比
市	中途入居者家賃減額補助	571	706	△ 135
	子育て支援制度「のびのびアシスト」*	193	241	△ 48
公社	フリーレント(子育て、新婚世帯向け補助を含む)	79	104	△ 25
	エアコン提供	62	105	△ 43
	不動産業者媒介	47	64	△ 17
	公社による単独補助	54	53	1

*「のびのびアシスト」とは、既存入居者を含めた子育て世帯(一定の条件を満たす世帯)の毎年3.5%の入居者負担額の上昇を一定期間(最長5年)据え置く制度。

2 駐車場管理受託事業

市有地を有効活用し、33か所2,643区画の管理を行った。

(1) 市有地の管理

普通財産は、国有財産法に準じて市と「市有財産管理受託契約」を締結し、行政財産は「目的外使用許可」、道路予定区域等は「道路占用許可」により管理を行った。

区 分	月 極		時 間 貸		計	
	箇所数	区画数	箇所数	区画数	箇所数	区画数
市有財産管理受託契約	24	1,936	2	66	26	2,002
目的外使用許可	1	123	1	320	2	443
道路占用許可	5	198	—	—	5	198
H27占用許可新設分	1	17	—	—	1	17
計	30	2,257	3	386	33	2,643

(2) 駐車場の管理状況・収支

月極の契約率、時間貸の稼働率ともに僅かながら低下したものの、千葉市への納入額は153,628千円を確保した。

区 分		27年度	26年度	前年比	備考	
管理 状況	月 極	箇所数	30	29	1	新設原陸橋
		区画数	2,257	2,240	17	”
		年平均契約率(%)	90.5	91.5	△ 1.0	
	時 間 貸	箇所数	3	3	0	
		区画数	386	386	0	
		年平均稼働率(%)	12.4	13.7	△ 1.3	
収 支	収 入(A) (千円)		255,484	260,969	△ 5,485	
	支 出(B) (千円)		231,600	236,730	△ 5,130	
	市納入額		153,628	156,940	△ 3,312	
	その他経費		77,972	79,790	△ 1,818	
	公社収益(A)-(B) (千円)		23,884	24,239	△ 355	

3 介護・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業

千葉市保健福祉局より受託し、介護保険制度などからなる住宅改修申請の見積内容の審査、施工前の現地調査及び施工後の現地検査業務を実施した。

(単位:件)

事業(事業主体)	施工前 審査	施工後 確認	計		
			27年度	26年度	前年比
介護保険制度の居宅介護住宅改修費 (国)	152	115	267	296	△ 29
高齢者住宅改修費支援サービス事業 (千葉市)	124	100	224	239	△ 15
重度障害者住宅改造費助成事業 (千葉市)	42	34	76	91	△ 15
計	318	249	567	626	△ 59

*介護保険制度は、抽出検査を実施。

*受付件数で集計。

4 すまいアップコーナー受託事業

千葉市都市局より受託し、住宅関連相談等を実施した。

(単位:件)

区分	27年度	26年度	前年比	営業時間及び業務内容
住宅関連相談	541	673	△ 132	<ul style="list-style-type: none"> ・月曜日～金曜日、第1・3日曜日10:00～15:00 ・民間賃貸住宅入居支援制度の運営 ・公的制度等に基づく住宅関連情報の提供 ・住宅に関するセミナーの開催(年2回)
簡易相談	1,325	2,348	△ 1,023	
計	1,866	3,021	△ 1,155	

5 再生可能エネルギー等設備導入事業補助事業に係る事務受託事業

千葉県環境局より受託し、住宅用再生可能エネルギー等設備導入事業補助金の申請受付、現地確認を行った。

	区 分	市補助決定件数		
		平成27年度	平成26年度	前年比
住宅用	太陽光発電システム	521	568	△ 47
	家庭用燃料電池システム(エネファーム)	253	116	137
	定置用リチウムイオン蓄電システム	84	34	50
	エネルギー管理システム(HEMS)	80	58	22
	電気自動車充電設備	2	1	1
	太陽熱利用給湯システム(自然循環式)	5	5	0
	太陽熱利用給湯システム(強制循環式)	1	2	△ 1
	地中熱ヒートポンプシステム	0	0	0
計		946	784	162
住宅用 以外	太陽熱利用給湯システム	0	—	—

6 空き家の管理支援・解体促進支援事業(新規)

空き家の維持管理及び解体を行う事業者を公社に登録し、一般市民へ紹介する管理支援と、管理不全に伴う地域環境の悪化を防止し、建物所有者の経済的負担を軽減する解体支援事業を行った。

区 分	件 数	内 容 等
事業者紹介	11件	登録名簿の紹介(建物解体2件)
見積代行	1件	草刈、樹木伐採の見積代行
解体促進事業	0件	市民からの相談・申請件数は9件。一部、継続協議中

7 市営住宅等管理受託事業

公営住宅法第47条の「公営住宅管理代行制度」等に基づく管理業務として、年4回の定期空家募集、入居者対応業務及び修繕等の保全業務を実施した。

(1) 管理団地・戸数等

種 別	住 宅		駐 車 場	
	団地・箇所数	管理戸数	団地数	区画数
千葉市建設	45	7,013	34	4,010
民間借上	3	15	—	—
計	48	7,028	34	4,010

(2) 空家定期募集状況

区分(期別)	募集戸数 (A)	応募件数 (B)	倍 率 (B)/(A)	入居戸数	辞退・ 失格等	
4月分(1期)	75	412	5.5	37	11	
7月分(2期)	70	421	6.0	41	8	
10月分(3期)	69	422	6.1	41	9	
1月分(4期)	58	312	5.4	34	9	
計	27年度	272	1,567	5.8	153	
	26年度	236	1,854	7.9	166	

(3) 東日本大震災の罹災者への住宅提供状況

区分	管理戸数	延べ入居戸数	延べ退去戸数	在居戸数	入居対象者
市営住宅	15	44	42	2	市内罹災者及び県外からの避難者

*平成27年度中に1戸退去

(4)住宅施設管理業務実施状況

修繕では緊急修繕及び空家修繕を実施、計画修繕工事では外壁改修、屋上防水改修及び給水設備改修等を実施した。また、法定点検等の業務委託では昇降機保守等を実施した。

(単位:件)

内 訳	27年度	26年度	実施団地	備考
修 繕	2,335	2,160		
緊急修繕(小口・住戸内外)	1,960	1,864		
空家修繕(入居募集前)	375	296		
計画修繕工事	10	12		
外壁改修	4	5	千城台第5団地16番4号棟17番1号棟 千城台第5団地17番2・3号棟 千城台第5団地16番1・2号 小倉台団地1号棟	H26より事故繰越 H26より繰越明許
屋上防水改修	2	5	千城台第4団地1～3号棟 千城台第4団地4・5号棟	
給水設備改修	0	1	古市場第3団地1・2号棟	
給湯器改修	1	1	白旗団地2～9号棟	
住戸内手摺設置	1	0	高浜第1団地1～5号棟	
階段手摺設置	2	0	高浜第1団地1号棟 高浜第2団地1号棟	
法定点検等の業務委託	79	62		
昇降機保守	10	8		
受水槽等清掃業務	4	4		
消防設備等点検業務ほか	2	2		
建築物等点検業務委託ほか	7	7		
夜間対応業務	1	1		
借上市営の共益業務	1	2		
外壁改修工事等設計業務	2	3		
樹木剪定等業務	5	5		
残存物撤去処分	6	3		
その他	41	27		
計	2,424	2,234		

Ⅲ 役員の異動

平成27年度における役員の異動は次のとおりである。

就 任

常務理事 山本 喜章 平成27年4月1日

理 事 田辺 裕雄 平成27年4月1日

退 任

理 事 川上 千里 平成28年3月31日

参 考

平成27年度 役員名簿 (平成28年3月31日現在)

役員名	氏 名	備 考
理 事 長	山 田 和 雄	
常務理事	山 本 喜 章	
理 事	志 村 隆	千葉県総務局長
	川 上 千 里	千葉県総合政策局長
	宍 倉 輝 雄	千葉県財政局長
	田 辺 裕 雄	千葉県保健福祉局長
	河 野 俊 郎	千葉県都市局長
監 事	西 村 勝 司	千葉第一監査法人

IV 平成27年度 理事会の開催状況

開催日	議案	審議結果
平成27年5月25日	議案第9号 平成26年度業務報告について	原案可決
	議案第10号 平成26年度一般会計決算について	
	議案第11号 平成26年度市営住宅等管理会計決算について	
平成28年3月24日	議案第1号 平成28年度事業計画について	原案可決
	議案第2号 平成28年度一般会計予算について	
	議案第3号 平成28年度市営住宅等管理会計予算について	
	議案第4号 平成28年度資金計画について	
	議案第5号 給与規程の一部改正について	