

平成 28 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	5
7 市営住宅等管理受託事業	6
III 役員の異動	8
IV 平成28年度 理事会の開催状況	9

I 経営の概要

平成28年度は、「第3次経営改善計画」(平成26～28年度)の最終年度として、特定優良賃貸住宅の収益安定に向けた取り組みに加え、他事業の更なる効率化を図りつつ、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、昨年度より取り組んでいる「空き家管理支援・解体促進支援事業」を引き続き実施した。

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10,874千円の黒字となった。

II 事業の概要

28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、28年度の平均入居率は、一括借上では94.5%と高い入居率を維持できた。

(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		
				28年度	27年度	前年比
住 宅	一括借上	17 団地	583 戸	94.5 %	94.8 %	△ 0.3 %
	管理受託	1 団地	27 戸	62.7 %	74.4 %	△ 11.7 %
駐 車 場		9 団地	395 区画	74.4 %	80.2 %	△ 5.8 %

※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、公社独自の施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は、単独補助の強化及び管理期間満了後の家賃等賃貸条件の早期決定などを実施した。

単位(件)

主体	施 策	28年度	27年度	前年比
市	中途入居者家賃減額補助	452	571	△ 119
	子育て支援制度「のびのびアシスト」※	166	193	△ 27
公社	フリーレント(子育て、新婚世帯向け補助を含む)	47	79	△ 32
	エアコン提供	37	62	△ 25
	不動産業者媒介	20	47	△ 27
	公社による単独補助	47	54	△ 7

※「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区画の管理を実施した。

(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」により管理を実施した。

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
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上昇し、千葉市への納入額は153,490千円を確保した。

区 分		28年度	27年度	前年比	備考
管理 状況	月 極	箇所数	30	30	0
		区画数	2,257	2,257	0
		年平均契約率(%)	91.5	90.5	1.0
	時 間 貸	箇所数	3	3	0
		区画数	386	386	0
		年平均稼働率(%)	14.1	12.4	1.7
収 支	収 入(A) (千円)		260,831	255,484	5,347
	支 出(B) (千円)		234,650	231,600	3,050
	市納入額		153,490	153,628	△ 138
	その他経費		81,160	77,972	3,188
	公社収益(A)-(B)(千円)		26,181	23,884	2,297

3 介護・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業

千葉県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		
			28年度	27年度	前年比
介護保険制度の居宅介護住宅改修費 (国)	153	125	278	267	11
高齢者住宅改修費支援サービス事業 (千葉県)	118	109	227	224	3
重度障害者住宅改造費助成事業 (千葉県)	28	33	61	76	△ 15
計	299	267	566	567	△ 1

※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

千葉県都市局より受託し、住宅関連相談等を実施した。

(単位:件)

区分	28年度	27年度	前年比	営業時間及び業務内容
住宅関連相談	472	541	△ 69	<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	1,586	1,325	261	
計	2,058	1,866	192	

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、現地確認を実施した。

	区 分	市補助決定件数		
		平成28年度	平成27年度	前年比
住宅用	太陽光発電システム	475	521	△ 46
	家庭用燃料電池システム(エネファーム)	222	253	△ 31
	定置用リチウムイオン蓄電システム	118	84	34
	エネルギー管理システム(HEMS)	113	80	33
	電気自動車充電設備	0	2	△ 2
	太陽熱利用給湯システム(自然循環式)	1	5	△ 4
	太陽熱利用給湯システム(強制循環式)	0	1	△ 1
	地中熱ヒートポンプシステム	0	0	0
計		929	946	△ 17
住宅用 以外	太陽熱利用給湯システム	0	0	0

6 空き家の管理支援・解体促進支援事業

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促進支援事業を実施した。

区 分	件 数	内 容 等
事業者紹介	19件	登録名簿の紹介
見積代行	3件	草刈、樹木伐採の見積代行
解体促進 支援事業	0件	市民からの相談・申請件数は7件 うち4件については継続協議中

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・桜木町建替に伴う募集に加え、平成28年度第1期より、申込みのなかった住戸の再募集を新たに実施した。

また、入居者への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	7,014	35	4,055
民間借上	2	2	—	—
計	47	7,016	35	4,055

(2)空家定期募集及び再募集の状況

募 集 期	募集戸数 (A)	応募件数 (B)	倍 率 (B)/(A)	入居戸数
4月分(1期)	61	434	7.1	45
1期再募集(5月)	14	20	1.4	5
7月分(2期)	63	400	6.3	39
2期再募集(8月)	13	13	1.0	5
10月分(3期)	74	367	5.0	45
3期再募集(11月)	22	17	0.8	7
桜木町(建替)	33	47	1.4	23
1月分(4期)	56	306	5.5	40
4期再募集(2月)	10	21	2.1	4
合 計 ※()内は桜木町 建替を除く	346 (313)	1,625 (1,578)	4.6 (5.0)	213 (190)

(3)入居状況

(平成29年3月31日現在)

管理戸数 (A)	入居戸数 (B)	空 家				入 居 率 (B)/(A)	入居率 (政策空家を除く) (B)/((A)-(C))
		一 般	政 策 (C)	募集中等	計		
7,016	5,727	447	665	177	1,289	81.6%	90.2%

(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	28年度	27年度	実施団地等
修 繕	2,233	2,336	
緊急修繕(小口・住戸内外)	1,884	1,960	
空家修繕(入居募集前)	345	375	
住戸内手摺設置	0	1	
住宅用火災報知器取替	4	0	鎌取団地外21団地(8,921個)
計 画 工 事	10	9	
外壁改修	3	4	千城台第5団地17番4号棟 浜野団地1・2号棟 古市場第2団地1～3号棟
屋上防水改修	3	2	千城台第5団地16番1～4号棟 千城台第5団地17番3～5号棟
給水設備改修	1	0	誉田1丁目団地
給湯器改修	0	1	
階段手摺設置	2	2	高浜第1団地8号棟(階段室4階段) 高浜第2団地2号棟(階段室5階段)
自動火災報知設備取替	1	0	轟町第1団地(156台)
法定点検等の業務委託	78	79	
昇降機保守	8	10	
受水槽等清掃業務	5	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	8	7	
夜間対応業務	1	1	
借上市営の共益業務	0	1	
外壁改修工事等設計業務	3	2	
樹木剪定等業務	5	5	
残存物撤去処分	10	6	
その他	36	41	
計	2,321	2,424	

Ⅲ 役員の異動

平成28年度における役員の異動は次のとおりである。

就任

理事 金親 芳彦 平成28年4月1日
理事 服部 卓也 平成28年7月1日

退任

理事 河野 俊郎 平成28年6月20日
理事長 山田 和雄 平成29年3月31日
理事 志村 隆 平成29年3月31日
理事 金親 芳彦 平成29年3月31日
理事 田辺 裕雄 平成29年3月31日
監事 西村 勝司 平成29年3月13日

参考

平成28年度 役員名簿 (平成29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	千葉市総務局長
	金親 芳彦	千葉市総合政策局長
	宍倉 輝雄	千葉市財政局長
	田辺 裕雄	千葉市保健福祉局長
	服部 卓也	千葉市都市局長

IV 平成28年度 理事会の開催状況

開催日	議案	審議結果
平成28年5月26日	議案第6号 平成27年度業務報告について	原案可決
	議案第7号 平成27年度一般会計決算について	
	議案第8号 平成27年度市営住宅等管理会計決算について	
平成28年7月28日 (書面表決)	議案第9号 平成28年度事業計画の変更について	原案可決
	議案第10号 平成28年度市営住宅等管理会計補正予算について	
	議案第11号 平成28年度補正資金計画について	
平成28年12月19日 (書面表決)	議案第12号 職員の表彰（永年勤続25年）	原案可決
	議案第13号 平成28年度事業計画の変更について	
	議案第14号 平成28年度市営住宅等管理会計補正予算について	
	議案第15号 平成28年度補正資金計画について	
平成29年3月24日	議案第1号 「第4次経営改善計画」の承認について	原案可決
	議案第2号 平成29年度事業計画について	
	議案第3号 平成29年度一般会計予算について	
	議案第4号 平成29年度市営住宅等管理会計予算について	
	議案第5号 平成29年度資金計画について	
	議案第6号 千葉県住宅供給公社就業規程の一部改正について	
	議案第7号 千葉県住宅供給公社職員給与規程の一部改正について	