

平成30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 市営住宅等管理受託事業	2
2 駐車場管理受託事業	4
3 特定優良賃貸住宅管理供給事業	5
4 一般賃貸住宅管理受託事業	5
5 介護・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業	6
6 すまいのコンシェルジュ受託事業	6
7 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	7
8 空き家の管理支援・解体促進支援事業	7
9 千葉県居住支援協議会事務局運営【新規】	8
III 役員の異動	9
IV 平成30年度 理事会の開催状況	10

## I 経営の概要

平成30年度は、「第4次経営改善計画」(平成29～31年度)の2年度目であり、千葉市からの運営補助金の交付を受けずに自立した経営を進めた。

収支については、特定優良賃貸住宅管理供給事業の制度終了に向けた影響を受け、約1,000万円の赤字を計上することとなったが、概ね、経営改善計画の目標を達成することができた。

今後、特定優良賃貸住宅管理供給事業は、平成31年4月末日をもって事業が終了するが、市営住宅等管理受託事業への取り組み強化や、千葉市居住支援協議会への参画による住宅セーフティネットへの対応及び、住宅に関連した市からの新たな受託事業が加わることで、令和元年度は黒字転換が見込まれ、より安定した経営を進めていく。

## II 事業の概要

平成30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

### 1 市営住宅等管理受託事業

(平成8年7月から)

公営住宅法第47条の公営住宅管理代行制度に基づき、入居者への対応業務、空家入居者募集業務及び計画修繕業務等を実施した。

なお、平成29年度から団地の建替え、用途廃止等による入居者移転業務も実施した。

#### (1)管理団地・戸数等

種 別	住 宅		駐 車 場	
	団地・か所数	管理戸数	団地数	区画数
千葉県建設	45	6,945	37	4,182
民間借上	2	2	-	-
計	47	6,947	37	4,182

#### (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
1期	定期募集(4月)	78	328	4.2	44
	再募集(5月)	27	31	1.1	11
2期	定期募集(7月)	73	324	4.4	43
	再募集(8月)	23	22	1.0	7
3期	定期募集(10月)	58	247	4.3	35
	再募集(11月)	17	13	0.8	1
4期	定期募集(1月)	109	288	2.6	81
	再募集(2月)	22	17	0.8	8
合 計		407	1,270	3.1	230
()内は小倉台団地建替分 (4期定期募集と同時募集)		(58)	(135)	(2.3)	(56)

※4期定期募集(1月)には、小倉台団地(建替)分を含む。

#### (3)入居状況

(平成31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		
6,947	5,640	655	566	86	1,307	81.2%	88.4%

#### (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、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、建物、設備の点検及び昇降機保守等を実施した。

(単位：件)

内 訳	発注件数		実施団地等
	30年度	29年度	
<b>修 繕</b>	<b>2,257</b>	<b>2,415</b>	
緊急修繕(小口・住戸内外)	1,905	2,076	H30 補正予算による住戸改善14件を含む
空家修繕(入居募集前)	351	334	
住戸内手摺設置	1	1	高浜第2団地(105戸)
住宅用火災報知器取替	0	4	
<b>計画工事</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	
外壁改修	1	1	高浜第1団地1・3～6・8号棟
屋上防水改修	0	1	
給水設備改修	1	1	
階段手摺設置	3	3	3団地14棟43階段
屋外手摺工事	3	0	階段手摺工事 11団地52棟131階段 アプローチ手摺工事 14団地46棟106階段 アプローチ改修工事 3団地3棟3階段 H30 補正予算による
エレベーター設備改修	1	0	轟町第1団地2号棟(2号機)
<b>法定点検等の業務委託</b>	<b>66</b>	<b>72</b>	
昇降機保守	10	9	
受水槽等清掃業務	3	4	
消防設備等点検業務ほか	3	2	
建築物等点検業務委託ほか	6	7	
夜間対応業務	1	1	
外壁改修工事等設計業務	2	1	
樹木剪定等業務	6	6	
残存物撤去処分	7	9	
その他	28	33	
計	<b>2,332</b>	<b>2,493</b>	

## 2 駐車場管理受託事業

(平成23年4月から)

市有地を有効活用し、34か所2,515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	
	か所数	区画数	か所数	区画数	か所数	区画数
市有財産管理受託契約	24	1,785	2	66	26	1,851
目的外使用許可	1	123	1	320	2	443
道路占用許可	6	221	—	—	6	221
計	31	2,129	3	386	34	2,515

### (2)管理状況

区 分		30年度	29年度	前年比	備 考
月極	か 所 数	31	32	△ 1	平成29年9月末で 幕張第5駐車場閉鎖
	区 画 数	2,129	2,280	△ 151	
	年平均契約率(%)	92.8	90.8	2.0	
時間貸	か 所 数	3	3	0	
	区 画 数	386	386	0	
	年平均稼働率(%)	14.4	14.7	△ 0.3	

### (3)収支状況

収 支 状 況		30年度	29年度	前年比	備 考
収 入 (A) (千円)		249,684	254,984	△ 5,300	平成29年9月末で 幕張第5駐車場閉鎖
支 出 (B) (千円)		221,055	225,541	△ 4,486	
	市 納 入 額	132,702	134,689	△ 1,987	
	その他経費	88,353	90,852	△ 2,499	
公社収益(A)-(B)(千円)		28,629	29,443	△ 814	

### 3 特定優良賃貸住宅管理供給事業

(平成8年7月から)

管理団地7団地のうち、平成30年度中に6団地が管理満了を迎え、そのうち2団地は一般賃貸住宅として引き続き管理受託することとなった。

管理満了に際しては、制度終了による入居者の負担増を和らげるため、建物所有者と管理満了後の家賃の見直しなどの協議を行うことで、退去抑制に努めた。

区 分		団地数	管理戸数等 (※)	年平均入居率等		
				30年度	29年度	前年比
住 宅	一括借上	6 団地	157 戸	90.0 %	91.2 %	△ 1.2 %
	管理受託	1 団地	15 戸	96.7 %	82.4 %	9.8 %
駐 車 場		3 団地	58 区画	65.2 %	67.1 %	△ 1.9 %

※管理戸数等は一部用途廃止後の数値

### 4 一般賃貸住宅管理受託事業

(平成29年4月から)

特定優良賃貸住宅の一括借上期間満了後の物件において、建物所有者と5年間の管理委託契約を締結して、一般賃貸住宅の管理受託事業を実施した。

平成30年度は、新たに2団地の管理を受託した。

団 地 名	管理開始月	管理戸数等	年平均入居率等		
			30年度	29年度	前年比
ヴァン新検見川	29年4月	31 戸	62.9 %	64.5 %	△ 1.6 %
リバーサイド瑞穂	30年2月	21 戸	49.2 %	52.4 %	△ 3.2 %
エルサンク松波	30年6月	34 戸	75.0 %	—	—
チェリーロードヒル瑞穂	30年9月	22 戸	57.1 %	—	—
計	4 団地	108 戸	62.7 %	63.3 %	△ 0.6 %
駐 車 場	1 団地	23 区画	51.2 %	—	—

## 5 介護・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業

(平成14年1月から)

千葉県保健福祉局から受託し、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)

事業別受付状況 (事業主体)	30年度			29年度	前年比
	施行前 審査	施工後 確認	計		
介護保険制度の居宅介護住宅改修費 (国)	181	152	333	271	62
高齢者住宅改修費支援サービス事業 (千葉市)	89	104	193	228	△ 35
重度障害者住宅改造費助成事業 (千葉市)	30	31	61	63	△ 2
計	300	287	587	562	25

## 6 すまいのコンシェルジュ受託事業

(平成14年4月から)

千葉県都市局から受託し、住宅関連相談等を実施した。

(単位:件)

区分 (相談件数)	30年度	29年度	前年比	営業時間及び業務内容
住宅関連相談	592	476	116	<ul style="list-style-type: none"> <li>・月曜日～金曜日、第1・3日曜日10:00～15:00</li> <li>・民間賃貸住宅入居支援制度の運営</li> <li>・公的政策、制度等に基づく住宅関連情報の提供、及び千葉市の住環境に関するすまいの情報提供</li> <li>・住宅に関するセミナーの開催(年2回)</li> <li>第1回 あなたの住まいを「空き家」にしないための方法を考えよう!</li> <li>第2回 子育てに適した住まいづくり について</li> </ul>
簡易相談	1,479	1,344	135	
計	2,071	1,820	251	



7 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（平成26年4月から）

千葉県環境局から受託し、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。

(単位:件)

区 分		市補助決定件数		
		30年度	29年度	前年比
住宅用	太陽光発電システム	136	104	32
	家庭用燃料電池システム(エネファーム)	246	222	24
	定置用リチウムイオン蓄電システム	191	116	75
	太陽熱利用給湯システム(強制循環式)	1	0	1
	地中熱ヒートポンプシステム	0	0	0
	ZEH住宅(30年度より実施)	8	-	8
計		582	442	140
住宅用以外	太陽熱利用給湯システム	0	0	0

8 空き家の管理支援・解体促進支援事業

(平成27年8月から)

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。

(単位:件)

区 分	30年度	29年度	前年比	内 容
事業者紹介	12	15	△3	登録名簿業者の紹介
見積代行	2	2	0	草刈、樹木伐採の見積代行
解体促進支援事業	0	2	△2	

## 9 千葉市居住支援協議会事務局運営【新規】

(平成31年3月から)

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が平成29年10月25日に施行されたことにより、新たな住宅セーフティネット制度に対応していくため、下記の会員により平成31年3月15日に「千葉市居住支援協議会」が設立された。

また、設立に際しての準備会において推薦を受け、事務局運営を行うこととなった。

市営住宅管理やすまいのコンシェルジュの住宅相談業務等、住宅確保要配慮者への賃貸等に関する豊富なノウハウ、経験を活かし、住宅セーフティネット構築に向けた支援的な役割を果たしていく。

会 員
公益社団法人 全日本不動産協会千葉県本部
一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会千葉支部
社会福祉法人 千葉市社会福祉協議会
千葉市保健福祉局
千葉市都市局
千葉市住宅供給公社(事務局)

### Ⅲ 役員の異動

平成30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	芦ヶ谷 勝	平成30年4月1日
理 事	山 田 啓 志	平成30年4月1日
理 事	大 西 公一郎	平成30年4月1日
理 事	小早川 雄 司	平成30年4月1日
理 事	佐久間 正 敏	平成30年7月1日

#### 退 任

理 事	服 部 卓 也	平成30年6月30日
理 事	大 西 公一郎	平成31年3月31日
理 事	森 雅 彦	平成31年3月31日
理 事	小早川 雄 司	平成31年3月31日

参 考
-----

#### 平成30年度 役員名簿 (平成31年3月31日現在)

役員名	氏 名	備 考
理 事 長	大 麻 精 一	
常務理事	芦ヶ谷 勝	
理 事	山 田 啓 志	千葉県総務局長
	大 西 公一郎	千葉県総合政策局長
	森 雅 彦	千葉県財政局長
	小早川 雄 司	千葉県保健福祉局長
	佐久間 正 敏	千葉県都市局長
監 事	田 中 昌 夫	千葉第一監査法人

#### IV 平成30年度 理事会の開催状況

開催日	議案	審議結果
平成30年5月28日	議案第8号 平成29年度業務報告について	原案可決
	議案第9号 平成29年度一般会計決算について	
	議案第10号 平成29年度市営住宅等管理会計決算について	
平成30年11月1日 (書面表決)	議案第11号 平成30年度事業計画の変更について	原案可決
	議案第12号 平成30年度市営住宅等管理会計補正予算について	
	議案第12号 平成30年度補正資金計画について	
	議案第13号 職員の表彰（永年勤続25年及び15年）	
平成31年3月11日 (書面表決)	議案第1号 平成30年度事業計画の変更(追加) について	原案可決
平成31年3月23日	議案第2号 平成31年度事業計画について	原案可決
	議案第3号 平成31年度一般会計予算について	
	議案第4号 平成31年度市営住宅等管理会計予算について	
	議案第5号 平成31年度資金計画について	
	議案第6号 千葉市住宅供給公社組織規程の一部改正について	
	議案第7号 千葉市住宅供給公社理事会運営規程の一部改正について	
	議案第8号 千葉市住宅供給公社決裁規程の一部改正について	
	議案第9号 千葉市住宅供給公社就業規程の一部改正について	