

令和元年度

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	5
3 介護・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業	6
4 危険ブロック塀等改善補助事業に係る事務受託事業	6
5 住宅関連情報提供受託事業	6
6 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
7 特定優良賃貸住宅管理供給事業	7
8 一般賃貸住宅管理受託事業	8
9 空き家の管理支援・解体促進支援事業	9
10 千葉県居住支援協議会事務局運営	9
III 役員の異動	10
IV 令和元年度 理事会の開催状況	11

I 経営の概要

令和元年度は、スリム化を図った新たな組織体制（3グループ制から2グループ制への移行）で運営し、「第4次経営改善計画（平成29～31年度）」の最終年度として、主要事業の一つである特定優良賃貸住宅管理供給事業の円滑な終了と、新たに取り組みを開始した住宅関連事業の実施体制を整えるなど、経営の安定化に取り組んだ。

特定優良賃貸住宅管理供給事業については、最後の1団地が平成31年4月末日をもって管理終了となり、当公社で管理していた30物件全てが終了した。

そして、管理終了物件のうち4物件について、建物所有者と新たに一般賃貸住宅として管理受託契約を締結し、そのうち3物件について引き続き当公社が管理を実施した。

また、新たな住宅関連事業として、計画期間中に開始した市営住宅建替え団地等の入居者移転業務、危険ブロック塀等改善補助事業に係る事務受託事業、千葉県居住支援協議会事務局業務など特優賃事業に替わる新たな事業として、積極的に取り組むとともに、各事業の効率化も図った。

その結果、第4次経営改善計画における令和元年度の収支見込み715万円には及ばなかったものの、392万円の当期利益となり、経営の黒字化が図られた。

II 事業の概要

令和元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、団地の建替え、用途廃止等による入居者移転業務及び計画修繕業務等を実施した。

なお、令和元年10月から常時募集を開始し、住宅困窮者への速やかな住宅提供を実施した。

(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)入居状況

(令和2年3月31日時点)

管理戸数 (A)	入居戸数 (B)	空 家 戸 数				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	5,499	731	637	80	1,448	79.2%	87.1%

(3)空家定期募集、再募集、常時募集の状況

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)	59	193	3.3	31
	再募集(5月)	21	7	0.3	4
2期	定期募集(7月)	43	223	5.2	25
	再募集(8月)	12	7	0.6	2
3期	定期募集(10月)	57	225	4.0	32
	再募集(11月)	17	4	0.2	1
4期	定期募集(1月)	52	96	1.9	25
	再募集(2月)	22	9	0.4	5
計		283	764	2.7	125
常時募集(10月～)		38	23	—	11
合 計		321	787	—	136

(4)入居者移転業務

種 別	用途廃止	耐震不足	合 計
移転件数	66	5	71

(5)令和元年房総半島台風等罹災者への対応

令和元年房総半島台風(15号)、東日本台風(19号)及び10月25日豪雨により千葉市も多大な被害が発生した。

雨漏り、浸水、土砂災害等により住宅に困窮した被災者へ市営住宅の無償提供を行った。

募集戸数	利用戸数		
	市内被災者	市外被災者	計
60	46	1	47

(6)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、エレベータ設備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、設備の点検及びエレベータ設備保守点検等を実施した。

(単位：件)

内 訳	発注件数		実施団地等
	令和元年度	平成30年度	
修 繕	2,356	2,257	
緊急修繕(小口・住戸内外)	1,914	1,905	R1 補正予算による住戸改善21件を含む
空家修繕(入居募集前)	442	351	
住戸内手摺設置	0	1	
計画工事	11	9	
外壁改修	1	1	高浜第1団地2・7号棟
屋上防水改修	3	0	千城台第7団地1～5号棟 (繰越分)高浜第1団地4～6号棟、7・8号棟
給水設備改修	5	1	古市場第3団地3・4号棟 (繰越分)高浜第1団地1～8号棟 千城台第1団地1～4号棟 千種町団地1～2号棟 古市場第3団地3・4号棟(その2)
階段手摺設置	0	3	
屋外手摺工事	0	3	
エレベーター設備改修	1	1	轟町第1団地2号棟(1・3号機)
給湯設備改修	1	0	白旗団地10～12号棟
法定点検等の業務委託	99	66	
昇降機保守	11	10	
受水槽等清掃業務	4	3	
消防設備等点検業務ほか	3	3	
建築物等点検業務委託ほか	6	6	
夜間対応業務	1	1	
外壁改修工事等設計業務	4	2	
樹木剪定等業務	4	6	
残存物撤去処分	35	7	
その他	31	28	
計	2,466	2,332	

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、30か所2,263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	20	1,642	2	66	22	1,708
目的外使用許可	0	0	1	320	1	320
道路占用許可	7	235	—	—	7	235
計	27	1,877	3	386	30	2,263

(2)管理状況

区 分		令和元年度	平成30年度	前年比	備 考
月極	か 所 数	27	31	△ 4	閉鎖駐車場 ・さつきが丘、通町 公園前(R1.8.31) ・市役所(R1.12.31) ・鶴の森(R2.3.31)
	区 画 数	1,877	2,129	△ 252	
	年平均契約率(%)	91.3	92.8	△ 1.5	
時間貸	か 所 数	3	3	0	
	区 画 数	386	386	0	
	年平均稼働率(%)	14.3	14.4	△ 0.1	

(3)収支状況

収 支 状 況	令和元年度	平成30年度	前年比	備 考
収 入 (A) (千円)	237,171	249,684	△ 12,513	
支 出 (B) (千円)	212,117	221,055	△ 8,938	
市 納 入 額	114,492	132,702	△ 18,210	
そ の 他 経 費	97,625	88,353	9,272	
公社収益(A)-(B)(千円)	25,054	28,629	△ 3,575	

3 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)	令和元年度			平成30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)	222	171	393	333	60
高齢者住宅改修費支援サービス事業 (千葉市)	86	78	164	193	△ 29
重度障害者住宅改造費助成事業 (千葉市)	28	24	52	61	△ 9
計	336	273	609	587	22

4 危険ブロック塀等改善補助事業に係る事務受託事業【新規】 (平成31年4月から)

千葉県総務局から受託し、通学路に面した危険なブロック塀等の撤去及び撤去後の軽量フェンス等の設置に関わる審査業務を実施した。

事前調査処理件数	交付申請件数	実績報告処理件数	計
84件	60件	60件	204件

5 住宅関連情報提供等受託事業 (平成14年4月から)

千葉県都市局から受託し、民間賃貸住宅入居支援制度の運営及び公的政策・制度に基づく住宅関連情報等の提供を「すまいのコンシェルジュ」として実施した。

また、令和元年度より新たに開始したすまいのリユースネット(空き家等情報提供制度)では、「空き家を貸したい・売りたい方(所有者)」と「空き家を借りたい・買いたい方(利用者)」の登録業務とマッチングを実施した。

(1) すまいのコンシェルジュ運営業務

(単位:件)

区分 (相談件数)	令和元年度	平成30年度	前年比	窓口開設時間及び業務内容
住宅関連相談	657	592	65	・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
簡易相談	1,411	1,479	△ 68	
計	2,068	2,071	△ 3	

(2) セミナーの開催

住宅に関するセミナーを4回実施した。

(3) すまいのリユースネット運営業務 【新規】

物件登録数	利用者登録数	マッチング行為数	成約数	受付時間
7	35	72	1	・月曜日～金曜日9時00分～17時30分 ・第1・3日曜日10:00～15:00

6 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受付・審査、及び現地確認を実施した。

(単位:件)

区 分		市補助決定件数		
		令和元年度	平成30年度	前年比
住宅用	太陽光発電システム	129	136	△ 7
	家庭用燃料電池システム(エネファーム)	172	246	△ 74
	定置用リチウムイオン蓄電システム	274	191	83
	太陽熱利用給湯システム(強制循環式)	0	1	△ 1
	ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)	36	8	28
計		611	582	29
住宅用以外	太陽熱利用給湯システム	0	0	0

7 特定優良賃貸住宅管理供給事業

(平成8年7月から)

最後の一括借上団地の管理が4月末で終了し、建物所有者へ円滑な引継ぎを行って当該事業は終了した。

区 分		団地数	管理戸数等	年平均入居率等		
				令和元年度	平成30年度	前年比
住 宅	一括借上	1 団地	30 戸	70.0 %	90.0 %	△ 20.0 %

8 一般賃貸住宅管理受託事業

(平成29年4月から)

公社の独自事業として、建物所有者と5年間の管理委託契約を締結し、一般賃貸住宅の管理受託事業を行った。

(1)一般住宅

特定優良賃貸住宅の制度終了後の物件について、4物件の管理を行った。なお、期中において、1物件の建物所有者から解約の申出があり、令和元年10月31日をもって管理委託契約が合意解約となり、終了した。

団地名	管理開始月	管理戸数等	年平均入居率等		
			令和元年度	平成30年度	前年比
ヴァン新検見川	平成29年4月	31戸	61.8%	62.9%	△1.1%
リバーサイド瑞穂	平成30年2月	21戸	70.6%	49.2%	21.4%
エルサック松波 ※R1.10.31管理終了	平成30年6月	34戸	89.5%	75.0%	14.5%
チェリーロードヒル瑞穂	平成30年9月	22戸	73.9%	57.1%	16.8%
計	4物件	108戸	72.5%	62.7%	9.8%
駐車場	1物件	23区画	60.3%	51.2%	9.1%

(2)セーフティネット住宅 【新規】

(令和元年6月から)

高齢者など住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録した物件を建物所有者と5年間の管理委託契約を締結し、令和元年度は2物件7戸の管理を実施した。

団地名	管理開始月	管理戸数等	入居率の推移		
			令和元年度末	管理当初	当初比
フォレストヴィラ	令和元年6月	4戸	100.0%	0.0%	100.0%
塚原ハイツ	令和元年9月	3戸	66.7%	33.3%	33.4%
計	2物件	7戸	-	-	-
駐車場	1物件	1区画	100.0%	0.0%	100.0%

9 空き家の管理支援・解体促進支援事業

(平成27年8月から)

公社の独自事業として、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	令和元年度	平成30年度	前年比	内 容
事業者紹介	4	12	△8	登録名簿業者の紹介
見積代行	3	2	1	草刈、樹木伐採の見積代行
解体促進支援事業	0	0	0	

10 千葉市居住支援協議会事務局業務

(平成31年3月から)

新たな住宅セーフティネット制度に対応していくため、平成31年3月に「千葉市居住支援協議会」が設立され、当公社が事務局として、会員間の連絡調整、及び協議会の運営を実施した。

また、令和元年度は不動産業者及び保証会社へのアンケート調査の業務委託の事務処理を行い、住宅セーフティネット制度に関する今後の課題や対策などを抽出したほか、当該制度の周知などを実施した。

会 員	事務局業務内容
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)	連絡調整 会議運営 委託発注・管理 事業費管理

Ⅲ 役員の異動

令和元年度における役員の異動は次のとおりである。

就 任

理 事	川 口 真友美	平成31年4月1日
理 事	小 池 浩 和	平成31年4月1日
理 事	山 元 隆 司	平成31年4月1日

退 任

理 事	川 口 真友美	令和2年3月30日
理 事 長	大 麻 精 一	令和2年3月31日
理 事	佐久間 正 敏	令和2年3月31日

参 考

令和元年度 役員名簿 (令和元年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
	(川 口 真友美)	(千葉県総合政策局長 3月30日退任)
	小 池 浩 和	千葉県財政局長
	山 元 隆 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 令和元年度 理事会の開催状況

開催日	議案	審議結果
令和1年5月27日	議案第10号 平成30年度業務報告について	原案可決
	議案第11号 平成30年度一般会計決算について	
	議案第12号 平成30年度市営住宅等管理会計決算について	
	議案第13号 令和元年度 事業計画の変更について	
	議案第14号 個人情報保護規程の一部改正について	
令和元年11月1日 (書面表決)	議案第15号 平成30年度事業計画の変更について	原案可決
	議案第16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17号 平成30年度補正資金計画について	
令和2年3月24日	議案第1号 第5次経営改善計画の承認について	原案可決
	議案第2号 令和2年度事業計画について	
	議案第3号 令和2年度一般会計予算について	
	議案第4号 令和2年度市営住宅等管理会計予算について	
	議案第5号 令和2年度資金計画について	
	報告事項 千葉市住宅供給公社職員給与規程の一部改正について	