

令和4年度

千葉市住宅供給公社業務報告書

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	7
6	空家等情報提供受託事業	7
7	千葉県居住支援協議会事務局業務	8
8	一般賃貸住宅管理受託事業	9
9	空き家の管理支援・解体促進支援事業	10
10	ウクライナ避難民生活必需備品提供受託業務	10
III	役員の異動	11
IV	令和4年度 理事会の開催状況	12

I 経営の概要

千葉市住宅供給公社（以下「公社」という。）は平成8年7月に設立され、約7千戸の市営住宅の管理や居住環境の良好な賃貸住宅の供給を始め、身近な住まいのワンストップ窓口や介護保険制度等の住宅改修審査などを実施し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与してきている。

令和4年度は第5次経営改善計画の3年目となり、これまでの複数年契約や単価契約の導入などによる経営の効率化に加え、退職者の補充についても引き続き嘱託職員の活用などにより柔軟な組織、人員体制に努め、事業継続に向けた各事業の採算性を精査しつつ、更なる経営安定と企業経営を進めてきたところである。

まず、公社の基幹事業である市営住宅等管理受託事業について、経費を縮減し委託料の抑制を図るとともに、公社がより弾力的に事業を展開することが可能となるよう、これまで精算方式であった契約手法を標準単価方式で試行することとし、事業費だけではなく実際の事務量等を勘案した金額を基本とする契約としたところである。

また、その他の受託事業及び自主事業については、新型コロナウイルス感染症対策を継続的に実施しながら、電子申請手続きを推進することなどにより、概ね計画どおりの執行ができたところである。

次に、国が進める住宅確保等要配慮者への対策については、セーフティネット住宅の管理業務や居住支援協議会事務局の業務などを行うとともに、空き家の管理支援や解体促進支援等空き家問題への対策に取り組んだところである。

さらに、戦地ウクライナから日本に逃れてきた避難民の生活を支援するため千葉市と連携し、市営住宅の提供などを行ったところである。

なお、今年度の収支については、標準単価方式の試行による契約となった市営住宅等管理受託事業において、予定事務量相当の業務に対して公社全体での柔軟な人員体制による対応などによって、380万円の利益が生じたことに加え、市有地の普通財産や行政財産などを有効活用した駐車場事業などが順調に推移したことなどにより、公社全体で1,360万円の利益が生じたものである。

II 事業の概要

令和4年度に公社が実施した各事業の主な内容は、次のとおりとなる。

1 市営住宅等管理受託事業

平成8年7月から（平成18年4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く）入居者への対応業務、空家入居者募集業務、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。

また、令和4年3月からはウクライナから千葉市に逃れて来た避難民に市営住宅を提供。

(1)管理団地・戸数等

住 宅		駐 車 場	
団地数	管理戸数	団地数	区画数
42	6,787	37	4,182

(2)入居状況

(各年度3月31日時点)

年 度	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 など	計		
令和4年度	6,787	5,139	985	604	59	1,648	75.7%	83.1%
令和3年度	6,846	5,286	856	638	66	1,560	77.2%	85.1%
前年比	△ 59	△ 147	129	△ 34	△ 7	88	△1.5%	△2.0%

(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)	52	196	3.8	35
	再募集(5月)	12	12	1.0	5
2期	定期募集(7月)	32	198	6.2	19
	再募集(8月)	10	6	0.6	4
3期	定期募集(10月)	25	187	7.5	20
	再募集(11月)	4	7	1.8	2
4期	定期募集(1月)	35	147	4.2	16
	再募集(2月)	13	9	0.7	3
計		183	762	4.2	104
常時募集		20	10	—	3
合 計		203	772	—	107

(4)入居者移転業務

市営住宅の長寿命化・再整備計画により、用途廃止となった住宅の入居者に対し、他の市営住宅への移転業務を実施。

(令和5年3月31日時点)

種 別	移転希望対象世帯数			移転世帯数
	用途廃止	耐震移転	計	
世 帯 数	50	4	54	16

(5)解雇された方への市営住宅の提供

令和2年4月から新型コロナウイルス感染拡大の影響で解雇、雇い止めにより、住居から退去を余儀なくされた方で、千葉市内に住んでいる方または勤務地がある方に対し最長1年間市営住宅を提供。(令和4年度内にすべて退去。)

(令和5年3月31日時点)

提供戸数	延べ入居	退去	入居
15	11	11	0

(6)ウクライナからの避難民への市営住宅の提供

令和4年3月からウクライナからの避難民に、災害被災者用などの市営住宅を最長1年間無償で提供し、令和4年度中に更に1年間延長。

(令和5年3月31日時点)

提供戸数	うち入居	退去
16	16	0

(7)市営住宅の空き駐車場有効活用

令和3年5月から空き区画の多い駐車場を団地内外の住民を対象に時間貸し駐車場として有効活用。

団 地 名	開始年月	区画数
轟町第1団地	令和3年5月	25
千城台第1団地	令和4年4月	4
千城台第4団地	令和4年4月	17
計	3団地	46

令和4年度年間延べ利用回数：4, 131回

(8)市営住宅への飲料水自動販売機設置

令和4年6月から近隣に商業施設が少ない団地住民の利便性向上と災害時に団地住民及び近隣住民向けに飲料水の無料配布ができる自動販売機を設置。

設置団地：千城台第1団地、第4団地、第5団地に各1台。

売上本数：2, 925本(35本/1台、月当たり)

(9)住宅施設管理業務実施状況

緊急修繕及び空家修繕を実施したほか、外壁改修、屋上防水改修、住戸改善、エレベータ設備改修及び給水設備改修等を実施。

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。

(単位：件)

内 訳	発注件数			実施団地等
	令和4年度	令和3年度	前年比	
修 繕	1,749	2,228	△ 479	
緊急修繕(小口・住戸内外)	1,474	1,935	△ 461	
空家修繕(入居募集前)	275	293	△ 18	
計画工事	13	17	△ 4	
(繰越分)	(1)	(0)	1	
外壁改修	1	1	0	貝塚団地1～3号棟
屋上防水改修	3	1	2	高浜第2団地8～10号棟 誉田1丁目4～7号棟 誉田1丁目8～10号棟
給水設備改修	0 (1)	1 (0)	△ 1 (1)	轟町第1団地1・2号棟…※
スロープ設置	0	0	0	
住戸改善	6	11	△ 5	47戸
エレベータ設備改修	2	2	0	西下田団地3・4号棟
給湯設備改修	1	1	0	星久喜町第1団地3・4号棟
法定点検等の業務委託	49	47	2	
エレベータ保守	9	10	△ 1	
受水槽等清掃業務	3	3	0	
消防設備等点検業務ほか	2	3	△ 1	
建築物等点検業務委託ほか	6	6	0	
夜間対応業務	1	1	0	
外壁改修工事等設計業務	2	3	△ 1	
樹木剪定等業務	4	4	0	
残存物撤去処分	13	9	4	
その他	9	8	1	
計	1,811	2,292	△ 481	
(繰越分計)	(1)	(0)	(1)	

※轟町第1団地給水設備改修工事については、世界的な半導体不足により給水ポンプの部品納入が遅延したため年度内の完了が困難となり、工期を令和5年4月28日まで延長することとなった。

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2,217区画の管理を実施。

(1)管理状況

普通財産は、国有財産法に準じ市との「市有財産管理委託契約」により、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。

(各年度3月31日時点)

区 分		令和4年度		令和3年度		前年比	
		か所数	区画数	か所数	区画数	か所数	区画数
月極	市有財産管理受託契約	20	1,642	20	1,642	0	0
	目的外使用許可	0	0	0	0	0	0
	道路占用許可	7	235	7	235	0	0
	計	27	1,877	27	1,877	0	0
	年平均契約率	91.5%		92.3%		△ 0.8%	
時間貸	市有財産管理受託契約	2	66	2	66	0	0
	目的外使用許可	1	274	1	298	0	△ 24
	計	3	340	3	364	0	△ 24
	年平均稼働率	11.9%		10.4%		1.5%	

(2)収支状況

管理区画数の増減がなかったことから、前年度とほぼ同等の駐車場収入となった。一方、費用では令和3年度末に閉鎖となった駐車場の現況復旧工事などで経費が増加したことにより、公社収益が約246万円減、市への納入額は約89万円の減。

(単位:千円)

収 支 状 況	令和4年度	令和3年度	前年比	備 考
収 入 (A)	208,750	208,902	△ 152	
支 出 (B)	190,058	187,744	2,314	
市 納 入 額	93,137	94,030	△ 893	
その他経費	96,921	93,714	3,207	
公社収益(A)-(B)	18,692	21,158	△ 2,466	

3 介護・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業

平成14年1月から介護保険制度等による住宅改修申請の見積内容審査、施工前の現地調査及び施工後の現地検査業務を実施。

(単位:件)

事業別受付状況 (事業主体)	令和4年度			令和3年度	前年比
	施工前 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)	173	147	320	368	△48
高齢者住宅改修費支援サービス事業 (千葉市)	112	104	216	158	58
重度障害者住宅改造費助成事業 (千葉市)	19	17	36	52	△16
計	304	268	572	578	△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

平成31年4月から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。

(単位:件)

処 理 状 況	令和4年度	令和3年度	前年比
事 前 調 査	50	42	8
交 付 申 請	21	24	△3
実 績 報 告	21	23	△2
計	92	89	3

5 住宅関連情報提供等受託事業

平成14年4月からすまいに関する様々な相談に対応しワンストップ窓口として情報提供等を実施。

(1) すまいのコンシェルジュ運営業務

民間賃貸住宅入居支援制度などの住宅関連情報等の提供及び宅地建物取引士資格を有する相談員による様々な住宅に関する専門相談等を実施。

区分 (相談件数)	令和4年度	令和3年度	前年比	窓口開設時間及び業務内容
住宅関連相談	1,522	1,206	316	<ul style="list-style-type: none"> ・月曜日～金曜日 10:00～15:00 ・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 ・UR賃貸住宅及び千葉県結婚新生活支援事業等の公的政策、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	774	899	△ 125	
計	2,296	2,105	191	

(2) セミナーの開催

住宅に関するセミナーを1回開催した。

セミナー名	開催日	開催場所
戸建住宅をリフォームで長く使える良質なものへ～リフォームによる長寿命化・省エネ性能の向上～	令和4年10月22日 (土)	千葉県生涯学習センター 大研修室

6 空家等情報提供受託事業

令和4年4月からリユースネット運営業務として、空き家の所有者と利用希望者登録とマッチングを実施。令和4年度は掲載物件が少なかったが、建築制限付きの売買が難しい案件について継続的に協議を重ね、成約。

(単位:件)

区分	令和4年度	令和3年度	前年比	窓口開設時間及び業務内容
掲載物件	2	6	△ 4	<ul style="list-style-type: none"> ・月曜日～金曜日 9:00～17:30 ・第1・3日曜日 10:00～15:00 ・市内の空家・空室を貸したい・売りたいと考えている所有者の声とそれを活用したいと考えている利用希望者の声を聴き、両者を結びつける橋渡しを市、当公社、不動産団体で協力して行う。
掲載利用者	43	50	△ 7	
紹介	29	42	△ 13	
マッチング(面談)	3	5	△ 2	
成約	1	2	△ 1	

7 千葉市居住支援協議会事務局業務

平成31年3月から千葉市居住支援協議会は、関係法令に基づき、高齢者等の住宅確保要配慮者に対し、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議することを目的として設立。公社では、事務局として会員間の連絡調整及び定期総会等の運営を行い、またセーフティネット住宅のPRとしてセミナーを開催。

会 員	事 業 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	<ul style="list-style-type: none"> ・会員への連絡調整等 ・定期総会等の運営、議事録作成等 ・セーフティネット住宅のPR、セミナーの開催

令和4年度部会・総会

会 議 名	開催日(議決日)	開催場所等
定期総会	令和4年5月17日(火)	書面開催
第1回部会	令和4年6月3日(金)	千葉中央コミュニティセンター8階 千鳥・海鷗
第2回部会	令和4年9月27日(火)	書面開催
第3回部会	令和4年12月16日(金)	千葉中央コミュニティセンター8階 千鳥・海鷗
第4回部会	令和5年3月7日(火)	書面開催

セミナーの開催

セミナー名	開催日	開催場所
(大家さん・不動産店向け) 家賃債務保証会社と居住支援法人の 居住支援サービスを紹介!	令和5年1月28日 (土)	千葉市生涯学習センター 大研修室

8 一般賃貸住宅管理受託事業

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実施。

(1) 一般住宅

平成29年4月から特定優良賃貸住宅の制度終了後の3物件74戸の管理・募集業務を実施。

令和4年度も引き続き高い入居率を維持。

物 件 名	管理開始月	管理戸数等	年平均入居率(%)		
			令和4年度	令和3年度	前年比
ヴァン新検見川	平成29年4月	31	96.2%	97.3%	△ 1.1%
リバーサイド瑞穂	平成30年2月	21	98.4%	98.4%	0.0%
チェリーロードヒル瑞穂	平成30年9月	22	98.9%	96.2%	2.7%
計	3物件	74	97.6%	97.3%	0.3%
駐 車 場	1物件	23	91.3%	94.2%	△ 2.9%

(2) セーフティネット住宅

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、登録したセーフティネット住宅4物件21戸の管理・募集業務と1物件8戸の入退去業務、すまいのコンシェルジュと連携して、住宅困窮者の入居支援を実施。

管理・募集業務受託物件

物 件 名	管理開始月	管理戸数等	年平均入居率(%)		
			令和4年度	令和3年度	前年比
フォレストヴィラ	令和元年6月	4	75.0%	81.3%	△ 6.3%
塚原ハイツ	令和元年9月	3	100.0%	100.0%	0.0%
レジデンス大森Ⅰ	令和3年5月	8	62.5%	51.1%	11.4%
レジデンス大森Ⅱ	令和3年5月	6	79.2%	56.1%	23.1%
計	4物件	21	75.0%	66.0%	9.0%
駐 車 場	3物件	6	16.7%	16.7%	0.0%

入退去業務受託物件

物 件 名	受託開始月	管理戸数等	年平均入居率(%)		
			令和4年度	令和3年度	当初比
マコフハイツ	令和2年8月	8	62.5%	66.7%	△ 4.2%

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登録し、一般市民向けに事業者紹介及び見積代行を実施。

(単位:件)

区 分	令和4年度	令和3年度	前年比	内 容
事業者紹介	6	7	△1	登録名簿業者の紹介
見積代行	1	0	1	草刈、樹木伐採の見積代行
解体促進支援事業	0	1	△1	

10 ウクライナ避難民への生活必需備品提供受託事業

令和4年3月からウクライナから避難され千葉市営住宅に入居された方に対し、生活立ち上げに必要な下表の生活必需備品の提供を実施。

()は提供数

冷蔵庫 (10)	掃除機 (16)	衣装ケース (16)
洗濯機 (11)	カーテン (10)	エアコン (16)
電子レンジ (11)	寝具類 (8)	湯沸かしポット (10)
ダイニング5点セット (15)		

※提供数は各世帯の状況により異なる。

Ⅲ 役員の変動

令和4年度における役員の変動は次のとおりである。

就任

理事 今泉雅子 令和4年4月1日
理事長 出山利明 令和4年7月1日
理事 藤代真史 令和4年7月1日

退任

理事長 鎌田栄 令和4年6月30日
理事 青柳太 令和4年6月30日
理事 神崎広史 令和5年3月31日

参考

令和4年度 役員名簿 (令和5年3月31日現在)

役員名	氏名	備考
理事長	出山利明	
常務理事	大崎賢一	
理事	峯村政道	千葉市総務局長
	神崎広史	千葉市総合政策局長
	山元隆司	千葉市財政局長
	今泉雅子	千葉市保健福祉局長
	藤代真史	千葉市都市局長
監事	田中昌夫	千葉第一監査法人

IV 令和4年度 理事会の開催状況

開 催 日	議 案	審議結果
令和4年5月26日	議案第5号 令和3年度業務報告について 議案第6号 令和3年度一般会計決算について 議案第7号 令和3年度市営住宅等管理会計決算について 議案第8号 千葉市住宅供給公社就業規程の一部改正について	原案可決
令和4年12月21日 (書面表決)	議案第9号 職員給与規程の一部改正について 議案第10号 永年勤続職員の表彰について	原案可決
令和5年3月29日	議案第1号 令和5年度事業計画について 議案第2号 令和5年度一般会計予算について 議案第3号 令和5年度市営住宅等管理会計予算について 議案第4号 令和5年度資金計画について 議案第5号 組織改正に伴う関係諸規程の一部改正について 議案第6号 千葉市住宅供給公社文書取扱規程の一部改正について	原案可決