

令和5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	千葉県居住支援協議会運営業務(すまいサポートちば)受託事業	8
9	一般賃貸住宅管理受託事業	9
10	空き家の管理支援・解体促進支援事業	10
11	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5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5年度は、第5次経営改善計画の4年目となるが、同計画において課題とした欠員や定年退職等による正職員の減少について、総人件費抑制の観点もあり、有期雇用の嘱託職員により対応してきたが、全職員のうち約半数が嘱託職員となった状況を鑑みると、公社が将来に亘って安定した市民サービスを提供していくための体制維持について改めて検討する必要性が生じてきた。

そこで、正職員が定年後に継続雇用へ推移していることなどにより総人件費の縮減が図られている状況を踏まえ、令和5年度において公社として20年ぶりに新規正職員を採用し、人員体制を強化することにより更なる経営安定に努めてきたところである。

また、10月から新たに「千葉市居住支援協議会」から「千葉市居住支援協議会相談窓口（すまいサポートちば）」の業務を受託し、住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅の入居支援を強化し、社会福祉への貢献及び行政の補完的立場を務めた。

なお、令和5年度は事業別収支の精査及び市営住宅管理受託事業の事業量増加への対応などで収支が改善し、公社全体で約35,698千円の経常利益を計上した。

## II 事業の概要

令和5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5年度	6,787	4,967	1,151	624	45	1,820	73.2%	80.6%
令和4年度	6,787	5,139	985	604	59	1,648	75.7%	83.1%
前年比	0	△ 172	166	20	△ 14	172	△2.5%	△2.5%

#### (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)	40	211	5.3	24
	再募集(5月)	11	10	0.9	2
2期	定期募集(7月)	41	228	5.6	28
	再募集(8月)	10	20	2.0	6
3期	定期募集(10月)	49	275	5.6	38
	再募集(11月)	9	8	0.9	3
4期	定期募集(1月)	59	244	4.1	39
	再募集(2月)	18	11	0.6	1
計		237	1,007	4.2	141
常時募集		15	8	—	5
合 計		252	1,015	—	146

#### (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6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	51	1	52	17

#### (5)令和6年能登半島地震被災者への市営住宅の提供

令和6年1月から能登半島地震により居住していた住宅が全壊または半壊等の被害を受け、住宅に困窮している世帯を対象に最長1年間市営住宅を提供。

(令和6年3月31日時点)

提供戸数	延べ入居	退去	入居
5	1	1	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無償で提供。

(令和6年3月31日時点)

提供戸数	うち入居	退去
16	15	1

#### (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
天台団地	令和5年4月	8
桜木町団地	令和5年4月	7
松ヶ丘町団地	令和5年4月	6
計	6団地	67

令和5年度年間延べ利用回数：8, 559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：4, 512本（125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5年度	令和4年度	前年比	
<b>修 繕</b>	<b>1,974</b>	1,749	225	
緊急修繕(小口・住戸内外)	<b>1,629</b>	1,474	155	
空家修繕(入居募集前)	<b>345</b>	275	70	
<b>計画工事</b>	<b>14</b>	13	1	
(繰越分)	(0)	(1)	(△1)	
外壁改修	1	1	0	古市場第3団地1～4号棟
屋上防水改修	2	3	△1	高浜第1団地1～3号棟 高浜第2団地11～13号棟
給水設備改修	0 (0)	0 (1)	0 (△1)	
スロープ設置	0	0	0	
住戸改善	11	6	5	87戸
エレベータ設備改修	0	2	△2	
給湯設備改修	0	1	△1	
<b>法定点検等の業務委託</b>	<b>79</b>	49	30	
エレベータ保守	9	9	0	
受水槽等清掃業務	3	3	0	
消防設備等点検業務ほか	2	2	0	
建築物等点検業務委託ほか	5	6	△1	
夜間対応業務	1	1	0	
外壁改修工事等設計業務	2	2	0	
樹木剪定等業務	4	4	0	
残存物撤去処分	42	13	29	
その他	11	9	2	
計	<b>2,067</b>	1,808	259	
(繰越分計)	(0)	(1)	(△1)	

## 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、29か所2,175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5年度		令和4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	19	1,613	20	1,642	△ 1	△ 29
	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	26	1,848	27	1,877	△ 1	△ 29
	年平均契約率	92.1%		91.5%		0.6%	
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	261	1	274	0	△ 13
	計	3	327	3	340	0	△ 13
	年平均稼働率	13.9%		11.9%		2.0%	

### (2)収支状況

令和5年5月末の新港駐車場閉鎖に伴い管理区画数が減ったことより収入が減った。一方、駐車場閉鎖による現況復旧工事などの大規模修繕は実施せず、また共通経費の見直しにより、公社収益が約1,102万円増、市への納入額は約210万円の増。

(単位:千円)

収 支 状 況	令和5年度	令和4年度	前年比	備 考
収 入 (A)	201,931	208,750	△ 6,819	
支 出 (B)	172,215	190,058	△ 17,843	
市 納 入 額	95,237	93,137	2,100	
その他経費	76,978	96,921	△ 19,943	
公社収益(A)-(B)	29,716	18,692	11,024	

### 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5年度			令和4年度	前年比
	施工前 審査	施工後 確認	計		
介護保険制度住宅改修事業 (国)	156	107	263	320	△ 57
高齢者住宅改修費支援サービス事業 (千葉市)	85	85	170	216	△ 46
重度障害者住宅改造費助成事業 (千葉市)	30	21	51	36	15
計	271	213	484	572	△ 88

### 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5年度	令和4年度	前年比
事 前 調 査	50	50	0
交 付 申 請	27	21	6
実 績 報 告	27	21	6
計	104	92	12

## 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營業務

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5年度	令和4年度	前年比	窓口開設時間及び業務内容
住宅関連相談	1,381	1,522	△ 141	<ul style="list-style-type: none"> <li>・月曜日～金曜日 10:00～15:00</li> <li>・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>・UR賃貸住宅及び千葉市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</li> </ul>
簡易相談	793	774	19	
計	2,174	2,296	△ 122	

### (2) セミナーの開催

住宅に関するセミナーを1回開催。

セミナー名	開催日	開催場所
高齢者向け住まいの選び方	令和6年2月17日 (土)	千葉市生涯学習センター 大研修室

## 6 空家等情報提供制度運營業務受託事業

令和元年5月からリユースネット運營業務として、空き家の所有者と利用希望者を登録し、マッチングを実施。

令和5年度は、物件の紹介が大幅に増えたもののマッチングまでには至らなかったが、令和4年度中にマッチングを行った案件のうち、2件が成約。

(単位:件)

区 分	令和5年度	令和4年度	前年比	窓口開設時間及び業務内容
掲載物件	3	2	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・月曜日～金曜日 9:00～17:00</li> <li>・第1・3日曜日 10:00～15:00</li> <li>・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。</li> </ul>
掲載利用者	19	43	△ 24	
紹介	60	29	31	
マッチング(面談)	0	3	△ 3	
成 約	2	1	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。

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"> <li>・会員への連絡調整等</li> <li>・定期総会等の運営、議事録作成等</li> </ul>

### 令和5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5年4月24日(月)	千葉市役所2階 XL会議室201
第1回部会	令和5年6月29日(木)	千葉市役所2階 XL会議室201、202
臨時定期総会	令和5年8月31日(木)	書面開催
第2回部会	令和5年12月14日(木)	千葉市役所2階 XL会議室203
第3回部会	令和6年3月5日(火)	書面開催

## 8 千葉市居住支援協議会運營業務(すまいサポートちば)受託事業

千葉市居住支援協議会から業務を受託し、令和5年10月から千葉市居住支援協議会相談窓口(すまいサポートちば)の運営及び民間賃貸住宅への入居を希望する住宅確保要配慮者及び入居に不安を持つ家主・不動産業者等に対する支援。

### (1)すまいサポートちば運營業務

(単位:件)

区 分	令和5年度	令和4年度	前年比	窓口開設時間及び業務内容
相談件数	188	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・月曜日～金曜日 9:00～17:00</li> <li>・相談受付後、入居課題を分析・整理し、他の相談期間等と連携</li> <li>・物件内覧や契約の同行支援</li> <li>・居住支援法人、家賃債務保証会社等に関する情報提供</li> <li>・不安を抱える家主等からの相談受付、役立つ講演会(セミナー)の開催</li> <li>・セーフティネット住宅のPR、登録促進</li> </ul>
アセスメント	158	—	—	
同行支援	12	—	—	
入居成約	22	—	—	
家主等の支援	9	—	—	

## (2)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) 孤独死や無断退去等のリスクへの備え 外国人に向けた居住支援サービス	令和5年11月27日 (月)	千葉市役所2階 XL会議室203

## 9 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5年度は物価高騰の影響などにより、退去者が多く、入居率減少。

物件名	管理開始月	管理戸数等	年平均入居率(%)		
			令和5年度	令和4年度	前年比
ヴァン新検見川	平成29年4月	31	94.6%	96.2%	△ 1.6%
リバーサイド瑞穂	平成30年2月	21	96.8%	98.4%	△ 1.6%
チェリーロードヒル瑞穂	平成30年9月	22	97.3%	98.9%	△ 1.6%
計	3物件	74	96.1%	97.6%	△ 1.5%
駐 車 場	1物件	23	89.7%	91.3%	△ 1.6%

### (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5年度	令和4年度	前年比
フォレストヴィラ	令和元年6月	4	85.4%	75.0%	10.4%
塚原ハイツ	令和元年9月	3	94.4%	100.0%	△ 5.6%
レジデンス大森Ⅰ	令和3年5月	8	57.3%	62.5%	△ 5.2%
レジデンス大森Ⅱ	令和3年5月	6	83.3%	79.2%	4.1%
計	4物件	21	75.4%	75.0%	0.4%
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5年度	令和4年度	当初比
マコフハイツ	令和2年8月	8	60.4%	62.5%	△ 2.1%

## 10 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5年度	令和4年度	前年比	内 容
事業者紹介	6	6	0	登録名簿業者の紹介
見積代行	1	1	0	草刈、樹木伐採の見積代行
解体促進支援事業	1	0	1	貝塚駐車場を開設

## 11 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及び退去後のハウスクリーニングを実施。

生活必需備品提供	冷蔵庫、掃除機、エアコン、寝具類など	0件
ハウスクリーニング	高浜第2団地1棟507号	1件

### Ⅲ 役員の変動

令和5年度における役員の変動は次のとおりである。

#### 就任

理事 大野和広 令和5年4月1日

#### 退任

常務理事 大崎賢一 令和6年3月31日

参考
----

#### 令和5年度 役員名簿 (令和6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	大野和広	千葉市総務局長
	峯村政道	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5年度 理事会の開催状況

開催日	議案	審議結果
令和5年5月29日	議案第7号 令和4年度業務報告について 議案第8号 令和4年度一般会計決算について 議案第9号 令和4年度市営住宅等管理会計決算について	原案可決
令和5年12月22日 (書面表決)	議案第10号 職員給与規程の一部改正について 議案第11号 永年勤続職員の表彰について	原案可決
令和6年3月26日	議案第1号 令和6年度事業計画について 議案第2号 令和6年度一般会計予算について 議案第3号 令和6年度市営住宅等管理会計予算について 議案第4号 令和6年度資金計画について 議案第5号 職員定年延長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組織規程の一部改正について	原案可決