

令和2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	7
	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	8
	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
III	役員の変動	11
IV	令和2年度 理事会の開催状況	12

I 経営の概要

令和2年度は、第5次経営改善計画に基づき、管理代行制度による市営住宅の管理受託を前提として、経営の安定化に向けて職員配置の見直しや業務方法の効率化など、事業ごとの収支の精査と改善に取り組んだ。

また、感染対策を実施しての現地調査、インターネットを活用した問い合わせや申請手続きなどを進めることにより、新型コロナウイルス感染症拡大による市民への影響を抑える取り組みも行った。

一方、国が勧める住宅確保要配慮者への対策として、セーフティネット住宅の管理業務、居住支援協議会の事務局業務、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い解雇された方への住宅提供などを実施するとともに、空き家問題への対策として、空き家の管理支援や解体促進支援、空き家の有効活用を図るリユースネット住宅の登録とマッチングを実施した。

なお、経営状況は赤字の要因であった特定優良賃貸住宅供給事業が令和元年度で終了し、令和2年度から僅かずつ黒字となる予定であったが、新型コロナウイルス感染症拡大によるイベント中止などに伴う駐車場事業の減収等により約130万円の赤字となった。

II 事業の概要

令和2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。

また、令和元年房総半島台風等被災者の一時入居への対応、新型コロナウイルスの影響で解雇された方への市営住宅の提供も行った。

(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
千葉市建設	44	6,903	37	4,182
民間借上	1	1	-	-
計	45	6,904	37	4,182

(2)入居状況

(令和3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		
6,904	5,410	755	665	74	1,494	78.4%	86.7%

(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)	42	92	2.2	22
	再募集(5月)	13	12	0.9	5
2期	定期募集(7月)	46	106	2.3	22
	再募集(8月)	19	17	0.9	6
3期	定期募集(10月)	37	150	4.1	28
	再募集(11月)	6	1	0.2	0
4期	定期募集(1月)	41	148	3.6	25
	再募集(2月)	13	6	0.5	3
計		217	532	2.5	111
常時募集		25	19	—	19
合 計		242	551	—	130

(4)入居者移転業務

市営住宅の長寿命化・再整備計画による用途廃止となった住宅に入居している者に対し、他の市営住宅への移転業務を実施した。

令和2年度は、28世帯の移転が完了した。

(5)令和元年房総半島台風等被災者への対応

令和元年度に発生した令和元年房総半島台風をはじめとする災害の被災者のために、60戸の市営住宅を用意した。

令和2年度当初、47世帯が入居していたが、入居期限到来となる被災者に対して、市営住宅への特定入居をはじめ、被災者の事情に合わせた移転先の確保に努め、令和3年3月で全ての被災者が退去した。

入居世帯数	特定入居	退去
47	20	27

(6)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症の影響で解雇、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した。

募集戸数	うち入居	退去
15	5	1

(7)駐車場管理業務

駐車場は、各団地住民で構成する駐車場管理組合への委託により管理を行っていたが、組合員の高齢化や担い手不足により団地独自の管理が困難となったため公社管理へ順次変更し、令和3年度から全ての団地が公社管理となる予定である。

(各年度3月31日時点)

管理方法	令和2年度		令和元年度	
	団地数	区画数	団地数	区画数
公社	36	4,121	27	3,305
駐車場管理組合	2	61	11	877
計	37	4,182	37	4,182

※宮野木町第1団地は、棟によって公社と駐車場管理組合で分割管理しているため、重複している。

(8)住宅施設管理業務実施状況

修繕は緊急修繕及び空家修繕を、計画工事は外壁改修、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2年度	令和元年度	
修 繕	2,201	2,318	
緊急修繕(小口・住戸内外)	1,814	1,876	
空家修繕(入居募集前)	387	442	
計画工事	12	49	
(繰越分)	(18)		
外壁改修	1	1	誉田1丁目団地1～4号棟
屋上防水改修	1	3	高浜第2団地1～3号棟
給水設備改修	0	5	(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)
スロープ設置	1	0	千城台第7団地5号棟 千城台第3団地6号棟 貝塚団地2号棟
住戸改善	7	38	(繰越分)
エレベーター設備改修	1	1	轟町第1団地1号棟(1・2号機)
給湯設備改修	1	1	白旗団地13～15号棟
法定点検等の業務委託	59	71	
昇降機保守	10	11	
受水槽等清掃業務	3	4	
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	2	4	
樹木剪定等業務	5	4	
残存物撤去処分	8	7	
その他	21	31	
計	2,272	2,438	
(繰越分計)	(18)	(0)	

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2,241区画の管理を実施した。

(1)管理状況

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。

(各年度3月31日時点)

区 分		令和2年度		令和元年度		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	93.0%		91.3%		+1.7%	
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	298	1	320	0	△ 22
	計	3	364	3	386	0	△ 22
	年平均稼働率	8.8%		14.3%		-5.5%	

(2)収支状況

月極駐車場の管理区画数の減少、新型コロナウイルス感染症による各種イベントの中止に伴う時間貸駐車場の利用者減少により、前年度より収入が約30百万円減少し、公社収益も約6百万円減少した。

収 支 状 況	令和2年度	令和元年度	前年比	備 考
収 入 (A) (千円)	205,803	237,171	△ 31,368	管理区画数の減及び コロナ禍の影響による
支 出 (B) (千円)	187,114	212,117	△ 25,003	
市 納 入 額	86,262	114,492	△ 28,230	
その他経費	100,852	97,625	3,227	
公社収益(A)-(B)(千円)	18,689	25,054	△ 6,365	

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）

千葉市から受託し、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。

なお、現地訪問する際は感染症対策を行って実施し、緊急事態宣言発令時は、現地調査を中止して書類審査とした。

(単位:件)

事業別受付状況 (事業主体)	令和2年度			令和元年度	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)	158	134	292	393	△ 101
高齢者住宅改修費支援サービス事業 (千葉市)	95	84	179	164	15
重度障害者住宅改修費助成事業 (千葉市)	26	21	47	52	△ 5
計	279	239	518	609	△ 91

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）

千葉市から受託し、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。

(単位:件)

処 理 状 況	令和2年度	令和元年度	前年比
事 前 調 査	36	84	△ 48
交 付 申 請	33	60	△ 27
実 績 報 告	28	60	△ 32
計	97	204	△ 107

5 住宅関連情報提供等受託事業（平成14年4月から）

千葉市から受託し、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行った。

(1) すまいのコンシェルジュ運営業務

すまいに関する相談業務や情報提供を行った。

令和2年度は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による解雇等で住宅に困窮した方からの相談に対応するため、平日の窓口開設時間を従来の「10時から15時」を「8時30分から17時30分」へ拡大した。なお、住宅関連相談のうち、新型コロナウイルス感染症の影響による相談が約160件あった。

区分 (相談件数)	令和2年度	令和元年度	前年比	窓口開設時間及び業務内容
住宅関連相談	1,144	657	487	<ul style="list-style-type: none"> ・月曜日～金曜日 8:30～17:30 (通常は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 ・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	1,382	1,411	△ 29	
計	2,526	2,068	458	

(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。(当初2回開催を予定していたが、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から1回中止)

セミナー名	開催日	開催場所
空家の売却について考えませんか！	令和2年10月24日	千葉中央コミュニティセンター8階

(3) すまいのリユースネット運営業務

空き家の所有者と利用希望者の登録とマッチングを実施した。

令和2年度は成約に至るケースがなかったため、マッチングに至らない原因を所管課へ報告した。

(単位:件)

区分	令和2年度	令和元年度	前年比	窓口開設時間及び業務内容
掲載物件	7	7	0	<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	47	35	12	
紹介	96	72	24	
マッチング(面談)	4	3	1	
成約	0	1	△ 1	

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）

千葉市から受託し、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2年度	令和元年度	前年比
住宅用	太陽光発電システム	82	129	△ 47
	家庭用燃料電池システム(エネファーム)	133	172	△ 39
	定置用リチウムイオン蓄電システム	268	274	△ 6
	太陽熱利用給湯システム(強制循環式)	0	0	0
	窓の断熱改修	6	0	6
	ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)	46	36	10
計		535	611	△ 76
住宅用以外	太陽熱利用給湯システム	0	0	0

7 千葉市居住支援協議会事務局業務（平成31年3月から）

この協議会は、関係法令に基づき、高齢者等の住宅の確保に配慮を要する者に対して、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された。

当公社では、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、令和2年度はサービスの周知のため居住支援法人・居住支援サービス等の一覧表の作成に取り組んだ。

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

令和2年度部会・総会

会 議 名	開催日(議決日)	開催場所等
令和2年度第1回部会	令和2年5月29日(水)	新型コロナウイルス感染拡大防止のため 書面開催
令和2年度定期総会	令和2年6月10日(水)	
令和2年度第2回部会	令和2年11月19日(木)	千葉市総合保健医療センター4階 会議室

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行った。

(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・募集業務を行った。

令和2年度に入居件数が増加したのは、新型コロナウイルス感染拡大等の影響により収入が減り、賃貸志向が増加したことが要因ではないかと考えられる。

(各年度3月31日時点)

団地名	管理開始月	管理戸数等	年平均入居率		
			令和2年度	令和元年度	前年比
ヴァン新検見川	平成29年4月	31	72.8%	61.8%	+11.0%
リバーサイド瑞穂	平成30年2月	21	92.1%	70.6%	+21.5%
チェリーロードヒル瑞穂	平成30年9月	22	88.3%	73.9%	+14.4%
計	3物件	74	82.9%	72.5%	+10.4%
駐車場	1物件	23	78.4%	60.3%	+18.1%

(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物件(セーフティネット住宅)2物件7戸の管理・募集業務と令和2年度新たに受託した1物件8戸の入居者募集業務を実施し、すまいのコンシェルジュと連携したことにより、住宅困窮者への入居促進が図れた。

管理・募集業務受託物件

(各年度3月31日時点)

団地名	管理開始月	管理戸数等	年平均入居率		
			令和2年度	令和元年度	前年比
フォレストヴィラ	令和元年6月	4	100.0%	100.0%	0.0%
塚原ハイツ	令和元年9月	3	100.0%	66.7%	+33.3%
計	2物件	7	-	-	-
駐車場	1物件	1	100.0%	100.0%	0.0%

募集業務受託物件【新規】

(各年度3月31日時点)

団地名	受託開始月	管理戸数等	年平均入居率(%)		
			令和2年度	開始当初	当初比
マコフハイツ	令和2年8月	8	50.0%	37.5%	+12.5%

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空き家管理支援業務として事業者紹介、及び見積代行を行った。

なお、空き家の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空き家解体促進支援事業については、所有者からの相談はあるものの、事業化を検討する中で、相続手続きや採算性の問題等で実施には至らなかった。

(単位:件)

区 分	令和2年度	令和元年度	前年比	内 容
事業者紹介	9	4	5	登録名簿業者の紹介
見積代行	1	3	△ 2	草刈、樹木伐採の見積代行
解体促進支援事業	0	0	0	

Ⅲ 役員の異動

令和2年度における役員の異動は次のとおりである。

就 任

理事長	鎌田 栄	令和2年4月1日
理事	神崎 広史	令和2年4月1日
理事	青柳 太	令和2年4月1日

退 任

常務理事	芦ヶ谷 勝	令和3年3月31日
理事	山田 啓志	令和3年3月31日
理事	小池 浩和	令和3年3月31日

参 考

令和2年度 役員名簿 (令和3年3月31日現在)

役員名	氏 名	備 考
理事長	鎌田 栄	
常務理事	芦ヶ谷 勝	
理事	山田 啓志	千葉市総務局長
	神崎 広史	千葉市総合政策局長
	小池 浩和	千葉市財政局長
	山元 隆司	千葉市保健福祉局長
	青柳 太	千葉市都市局長
監 事	田中 昌夫	千葉第一監査法人

IV 令和2年度 理事会の開催状況

開催日	議案	審議結果
令和2年5月25日 (書面表決)	議案第6号 令和元年度業務報告について 議案第7号 令和元年度一般会計決算について 議案第8号 令和元年度市営住宅等管理会計決算について 議案第9号 令和元年度事業計画の変更について 議案第10号 個人情報保護規程の一部改正について 議案第11号 情報公開規定の一部改正について	原案可決
令和2年11月30日 (書面表決)	議案第12号 職員給与規程の一部改正について 議案第13号 永年勤続表彰について	原案可決
令和3年3月25日	議案第1号 令和3年度事業計画について 議案第2号 令和3年度一般会計予算について 議案第3号 令和3年度市営住宅等管理会計予算について 議案第4号 令和3年度資金計画について 議案第5号 就業規程の一部改正について 報告事項 一般賃貸住宅管理新規モデル事業検証結果の報告について	原案可決