

平成26年度

業 務 報 告 書

京都府住宅供給公社

目 次

| | | |
|-----|---------------------------------|-------|
| I | 平成26年度事業の概要 | |
| 1 | 賃貸事業 | 1頁 |
| 2 | 建設事業（堀川団地再生） | 2頁 |
| 3 | 府営住宅管理受託事業 | 2頁～4頁 |
| 4 | 住宅相談事業 | 5頁 |
| 5 | 中堅勤労者向け公共賃貸住宅事業 （愛称：たいあっぷ住宅） | 5頁 |
| 6 | その他事業 | 5頁 |
| II | 役員の変動 | 6頁 |
| III | 平成26年度理事会開催状況 | 6頁 |

I 平成26年度事業の概要

平成26年度は、次の事業を実施した。

1 賃貸事業

(1) 公社賃貸住宅

堀川団地（榎木町団地、下立売団地、出水団地（1・2・3棟）及び上長者町団地）計6棟152区画の住宅及び店舗の賃貸、管理を行った。

なお、五条団地については、平成23年11月に事業終了の方針を明らかにし、住民との移転交渉を開始した。堀川団地、府営住宅、民間住宅への移転の斡旋しながら移転交渉を行った結果、平成26年9月8日に移転が完了した。その後、公社理事会の承認を得て、土地の所有者である五条センター事業協働組合と賃貸借契約の解約を行った。同時に建物の公社の持ち分については同組合に譲渡して、事業を終了させた。

| 区 分 | | 住 宅 | 店舗・ 店舗付住宅 | 合 計 |
|------|------|------|--------------|-------|
| 堀川団地 | 管理区画 | 94区画 | 58区画 | 152区画 |
| | 入居区画 | 55区画 | 39区画 | 94区画 |

※年度内の堀川団地入居の増減（住宅4区画増、店舗等2区画増）

(2) 公社駐車場

男山駐車場及び桃山東山ノ下駐車場の管理を行った。

| 区 分 | 区 画 数 | 備 考 |
|----------------|-------|----------------|
| 男 山 駐 車 場（八幡市） | 74区画 | 雄徳駐車場管理組合に一括賃貸 |
| 桃山東山ノ下駐車場（伏見区） | 15区画 | 個人に賃貸 |
| 計 | 89区画 | |

2 建設事業（堀川団地再生）

平成25年12月に堀川出水団地第1棟、第2棟の耐震改修、改良工事に着手し平成26年7月末に工事は完成した。本工事では、多様な方々が居住できるように、お風呂をそなえた高齢者向け改良住戸12戸、2戸1で倍の面積を確保した子育て世帯向け住戸2戸、団地で働く人が住める「職住の家」などを整備した。また、コミュニティを支援を目的に、まちカフェや高齢者生活支援施設を整備した。一方、若いアーティストやクリエイターに住んでもらうことを意図したセルフビルド型の住宅整備実験も実施したところ、マスコミが着目するところとなり、フジテレビ、関西テレビなどにも取り上げてもらい、堀川団地の知名度がアップした。

耐震性が確保されたため、両棟の空き室、空き店舗を有効に活用することが当面の大きな課題となっている。子育て世帯向け住戸（2戸）や、空き店舗（4区画）の入居者募集に努めたが、市場家賃に近い価格帯を設定したこともあり、平成26年度中に入居者を確定することはできなかった。そのため、不動産業者の広報力や経営ノウハウを活用する連携制度や店舗出店希望者の細かい要望を予め聞くための事前協議制度などを設けることとした。

3 府営住宅管理受託事業

平成20年度から公営住宅法に基づく管理代行制度及び地方自治法に基づく指定管理者制度等により府営住宅等の管理業務を京都府から受託しており、平成20年度に乙訓土木事務所管内の府営住宅等について「乙訓府営住宅管理センター」を設置して管理開始したのを皮切りに順次管理区域を拡大し、平成22年度から府内全府営住宅等のうち市町が管理代行する8団地292戸を除く128団地14,682戸全てを管理受託している。

〔管理代行等実施状況〕

| 府営住宅管理センター | 区 域 | 団 地 数 | 戸 数 | 現在の受託期間 | 当初受託開始年度 |
|------------|----------------|-------|--------|---------------------------------|----------|
| 京 都 | 京都土木事務所管内 | 23 | 4,251 | 平成24年 4月 1日 ～ 平成29年 3月31日 | 平成21年度 |
| 乙訓・南丹 | 乙訓土木事務所管内 | 6 | 1,618 | 平成26年 4月 1日 ～ 平成31年 3月31日 | 平成20年度 |
| | 南丹土木事務所管内 | 9 | 327 | 平成25年 4月 1日 ～ 平成30年 3月31日 | 平成22年度 |
| 山 城 | 山城北・山城南土木事務所管内 | 24 | 4,845 | 平成24年 4月 1日 ～ 平成29年 3月31日 | 平成21年度 |
| 中丹・丹後 | 中丹東・中丹西土木事務所管内 | 41 | 2,785 | 平成25年 4月 1日 ～ 平成30年 3月31日 | 平成22年度 |
| | 丹後土木事務所管内 | 25 | 856 | 平成25年 4月 1日 ～ 平成30年 3月31日 | 平成22年度 |
| 計 | | 128 | 14,682 | | |

（注）団地数、戸数は27.3.31現在

(1) 府営住宅の管理業務

ア 入居者対応業務

入退去の手続、入居者に係る各種承認・指導、家賃収納及び滞納整理、収入調査、自治会対応等の業務を、主に府営住宅管理センターで実施した。

イ 施設管理業務

住宅及び共同施設の修繕、保守点検業務等の業務を、主に府営住宅管理センターで実施した。

なお、入札・契約、支払等の総務契約事務については、250万円以下の小規模工事の一部の事務を除き、本社で一元的に実施した。

(2) 府営住宅の入居者募集・入居決定業務

入居者募集・受付、資格審査、抽選、入居決定、入居説明会及び鍵渡し等の業務を南部地域（南丹土木事務所管内以南）については本社で、北部地域（中丹東・中丹西土木事務所管内以北）については、入居決定を除いて中丹・丹後府営住宅管理センターで実施した。

[空家入居者募集（南部地域一般募集）実施状況]

| 募集時期 | 募集戸数 | 応募者数 | 応募倍率 |
|-------------|------|--------|-------|
| 平成26年 6月 | 70戸 | 506名 | 7.23倍 |
| 7月 | 74 | 398 | 5.38 |
| 10月 | 73 | 451 | 6.18 |
| 11月 | 78 | 360 | 4.62 |
| 平成27年 2月 | 62 | 304 | 4.90 |
| 3月 | 78 | 393 | 5.04 |
| 平成26年度計（6回） | 435戸 | 2,412名 | 5.54倍 |
| 平成25年度計（6回） | 420戸 | 2,560名 | 6.10倍 |

* この他、優先入居募集（年4回、募集戸数130戸、応募者数536人、応募倍率4.12倍）について入居決定、入居説明会及び鍵渡し等の入居業務を実施した。

[空家入居者募集（北部地域一般募集）実施状況]

| 募集時期 | 募集戸数 | 応募者数 | 応募倍率 |
|-------------|------|------|-------|
| 平成26年 6月 | 44戸 | 171名 | 3.89倍 |
| 12月 | 48 | 160 | 3.33 |
| 平成26年度計（2回） | 92戸 | 331名 | 3.60倍 |
| 平成25年度計（2回） | 76戸 | 430名 | 5.66倍 |

* この他、優先入居募集（年2回、募集戸数29戸、応募者数123人、応募倍率4.24倍）について入居決定、入居説明会及び鍵渡し等の入居業務を実施した。

(3) 府営住宅駐車場の管理業務

京都府が整備した府営住宅駐車場について、使用申込の受付・審査、使用決定、使用料収納、使用者指導及び修繕等の業務を実施した。

[駐車場管理状況]

| 区 分 | 平成25年度末累計 | 平成26年度増分 | 平成26年度末累計 |
|------|-----------|----------|-----------|
| 駐車場数 | 44団地 | 2団地 | 46団地 |
| 区画数 | 4,364区画 | 208区画 | 4,572区画 |

(参考1) 東日本大震災被災者受入状況

(27.6.15 現在)

| センター | 入 居 世 帯 数 | 退 去 世 帯 数 | 現在入居中 | | 入居制限 |
|-------|--------------|--------------|-------|------|--|
| | | | 世 帯 数 | 世帯人数 | |
| 京 都 | 27 | 19 | 8 | 14 | 入居日から5年間 ※福島・宮城県が応急仮設住宅の供与を6年間に延長したことを踏まえ、京都府において延長を検討中 |
| 乙訓・南丹 | 7 | 5 | 2 | 5 | |
| 山 城 | 26 | 18 | 8 | 15 | |
| 中丹・丹後 | 5 | 4 | 1 | 3 | |
| 計 | 65 | 46 | 19 | 37 | |

(参考2) 平成26年8月豪雨被災者受入状況

(27.6.15 現在)

| センター | 入 居 世 帯 数 | 退 去 世 帯 数 | 現在入居中 | | 入居制限 |
|-------|--------------|--------------|-------|------|------------|
| | | | 世 帯 数 | 世帯人数 | |
| 中丹・丹後 | 18 | 16 | 2 | 4 | 平成27年8月31日 |

4 住宅相談事業

京都府の委託を受け、住宅の新築・増改築・修繕工事、住宅の賃貸・売買契約、相隣関係、府営住宅の入居等の相談業務及びテレホンサービス、ホームページを利用した情報提供を行った。

| 区 分 | 内 容 | 件 数 |
|----------|------------------------|---------------------------------------|
| 住宅に関する相談 | 賃貸住宅、法律、不動産取引、建築請負等の相談 | 2,209 件 |
| | うち弁護士による法律相談 | (291 件) |
| | うち建築士による技術相談 | (57 件) |
| 計 | | 2,209 件 (来所 418 件) (電話 1,791 件) |

| | | |
|----------|----------|----------|
| テレホンサービス | 府営住宅募集案内 | 498 件 |
| ホームページ | 住宅情報の提供 | 51,592 件 |

5 中堅勤労者向け公共賃貸住宅事業（愛称：たいあっぷ住宅）

国及び京都府から家賃補助等を受ける中堅勤労者向け公共賃貸「たいあっぷ住宅」について、オーナーからの委託を受け、募集・審査・入居決定、収納、補助金申請補助等の管理業務を行った。

| 区 分 | 平成25年度末 | 平成26年度 | | |
|-------|---------|-----------------|-------|-------------|
| | | 廃 止 (部分用途廃止) | 民間移行 | 年度末 管理戸数 |
| 団 地 数 | 12 団地 | — | 8 団地 | 4 団地 |
| 管理戸数 | 249 戸 | — | 163 戸 | 86 戸 |

6 その他事業

木津かぶと台団地の分譲事業に係る24件の後払金収納事業（長期割賦事業）を行った。

II 役員の変動

| | H26. 4. 1 | H26. 5. 1 | H27. 4. 1 | H27. 6.25 現在 |
|------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 理事長 | 小石原 範和 | -----> | -----> | 小石原 範和 |
| 常務理事 | 小嶋 祥洋 | -----> | -----> | 小嶋 祥洋 |
| 理事 | 阿部 祥子 | -----> | -----> | 阿部 祥子 |
| 理事 | 澤井 安子 | -----> | -----> | 澤井 安子 |
| 理事 | 上仲 秀明 | -----> | -----> | 上仲 秀明 |
| 理事 | 岡本 哲夫 | 井本 真弘 | -----> | 井本 真弘 |
| 監事 | 岡田 寛子 | -----> | -----> | 岡田 寛子 |
| 監事 | 山田 陽子 | -----> | -----> | 山田 陽子 |

III 平成26年度理事会の開催状況

| | 開催日 | 議 決 事 項 |
|---------------|-----------|--|
| 第1回 | H26. 6.23 | <ul style="list-style-type: none"> 平成25年度業務報告書について承認を求める件 平成25年度決算報告書について承認を求める件 |
| 第2回 (書面表決) | H26.12.19 | <ul style="list-style-type: none"> 平成26年度事業計画の変更(第1号)について承認を求める件 平成26年度資金計画の変更(第1号)について承認を求める件 五条問屋町団地敷地に係る賃貸借契約の解約合意について承認を求める件 財産譲渡の件 |
| 第3回 | H27. 3.16 | <ul style="list-style-type: none"> 平成26年度事業計画の変更(第2号)について承認を求める件 平成26年度資金計画の変更(第2号)について承認を求める件 平成27年度事業計画について承認を求める件 平成27年度資金計画について承認を求める件 京都府住宅供給公社就業規則の一部改正の件 京都府住宅供給公社組織規程の一部改正の件 |