

平成27年度

業 務 報 告 書

京都府住宅供給公社

# 目 次

I	平成27年度事業の概要	頁
1	賃貸事業	6
2	建設事業（堀川団地再生）	6
3	府営住宅管理受託事業	8
4	住宅相談事業	10
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）	11
6	その他事業	11
II	平成27年度理事会開催状況	12

## I 平成27年度事業の概要

平成27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。

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	58区画	35区画	93区画
	家賃等収入	18,648千円	35,794千円	54,442千円

※年度内の堀川団地入居の増減（住宅4区画増、店舗等3区画減）

#### (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	駐車場収入	備 考
男山駐車場 (八幡市)	74区画	4,795千円	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	1,822千円	個人に賃貸
計	89区画	6,617千円	

### 2 建設事業（堀川団地再生）

#### (1) 出水団地第1棟、第2棟への入居者募集について

<住 宅>

両棟改修後、空き家となっていた住戸に対し、入居促進・調整事業による不動産業者連携制度を活用する等入居者募集に努めた結果、子育て世帯向け住戸2区画、リノベーション住戸4区画すべての入居者が決定し入居済みである。

なお、リノベーション住戸には、眼鏡作家、インテリアコーディネーター、フリーライター等アーティストが入居している。

<店 舗>

両棟改修後、空き店舗となっていた4区画にはすべて入居者が決定した。

(参考) 日本酒バル(1)、漬け物ダイニング(1)、郵便局(2)

(2) 出水団地第3棟、下立売団地の後期改修(平成29年度以降)について

両団地の耐震改修、改良工事に向け、堀川団地に入居するものづくり職人等で構成する「堀川団地提案者会議」の提案を踏まえ、後期改修基本構想の策定に取り組んだ。

なお、当構想は本年9月策定見込みであり、27年度執行を28年度執行に繰り延べている。

(3) 上長者町団地、榎木団地建て替えに伴う移転について

両団地は今後建て替える団地であり移転交渉を実施しており、27年度で上長者町団地で1件、榎木団地で2件の計3件の移転交渉を終了し、8件継続交渉中。

(4) 事業費

	内 容	事業費(千円)	備 考
まちづくり協議会等推進事業	堀川団地まちづくり協議会等地域連携推進に要する経費	1,000	堀川会議室、堀川専用HP等広報
後期改修棟工事、調査設計費	後期改修棟に係る基本構想策定業務に要する経費	0	28年度執行に変更(14.688千円)
上長者町団地解体費	同団地解体に要する公社負担経費(府負担26,600千円)	0	28年度執行に変更(13.600千円)
移転補償費	上長者町団地1件、榎木団地2件の移転補償に要する経費	16,723	28年度交渉継続8件
入居促進、調整事業費	空店舗、空住戸入居促進のため不動産業者連携等実施経費	23,000	

### 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団地を除く全ての団地を管理受託している。

平成28年3月31日現在、128団地14,727戸を「京都」、「乙訓・南丹」、「山城」及び「中丹・丹後」の4府営住宅管理センターで管理している。

#### (1) 府営住宅の管理業務

##### ア 入居者対応業務

入退去の手續、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実施した。

##### イ 施設管理業務

住宅及び共同施設の維持修繕、保守点検等の業務及び新規入居者募集に伴う空家整備工事を実施した。

また、計画的な修繕として、屋上防水改修工事や浴槽・釜取替工事のほか、屋内給水管改修工事等を実施した。

#### (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（多子・新婚・子育て優先を含む））実施状況]

募集時期	募集戸数	応募者数	応募倍率
平成27年 6月	78 戸	471 名	6.04 倍
7月	78	232	2.97
10月	76	400	5.26
11月	76	351	4.62
平成28年 2月	75	494	6.59
3月	78	387	4.96
平成27年度計（6回）	461 戸	2,335 名	5.07 倍
平成26年度計（6回）	457 戸	2,478 名	5.42 倍

\* この他、優先入居募集（年3回、募集戸数83戸、応募者数332人、応募倍率4.00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（多子・新婚・子育て優先を含む））実施状況]

募集時期	募集戸数	応募者数	応募倍率
平成27年 6月 12月	51戸 38	269名 139	5.27倍 3.66
平成27年度計（2回）	89戸	408名	4.58倍
平成26年度計（2回）	92戸	331名	3.60倍

\* この他、優先入居募集（年2回、募集戸数30戸、応募者数85人、応募倍率2.83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、利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26年度末累計	平成27年度増減	平成27年度末累計
駐車場数	46団地	0団地	46団地
区画数	4,572区画	0区画	4,572区画

(4) 事業費

業務区分等	事業費（千円）
府営住宅の管理業務	1,481,942
入居者対応業務	55,613
施設管理業務	1,426,329
入居者募集・入居決定業務	2,377
府営住宅駐車場の管理業務	36,467
人件費・事務費	250,101
合 計	1,770,887

(参考)東日本大震災被災者受入状況

(28. 5. 31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	25	2	4	入居日から6年間
乙訓・南丹	7	5	2	5	
山 城	26	18	8	15	
中丹・丹後	5	4	1	2	
計	65	52	13	26	

\* この他、平成28年4月14日以降に発生した熊本地震による被災者受入のため府営住宅30戸を確保しているが、被災者から相談・問合せはあるものの、現在のところ入居には至っていない。

#### 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。

\* ( ) : 26年度

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	2,242件 (2209件)
	うち弁護士による法律相談	283件 (291件)
	うち建築士による技術相談	54件 (57件)
計		2,242件 (2209件) (来所 401件 (418件)) (電話 1,841件 (1791件))

テレホンサービス	府営住宅募集案内	468件(498件)
ホームページ	住宅情報の提供	59,333件(51,592件)

<事業費>

	事業費	備考
住宅相談事業	11,276千円	弁護士、建築士の相談含む

## 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26度末	平成27年度		
		廃 止 (部分用途廃止)	民間移行	年度末管 理 戸 数
団 地 数	4 団地	—	3 団地	1 団地
管理戸数	8 6 戸	—	7 5 戸	1 1 戸

### <事業費>

	事 業 費	備 考
たいあっぷ住宅事業	6, 8 4 3 千円	—

## 6 その他事業

木津かぶと台団地の分譲事業に係る21件の後払金収納事業（長期割賦事業）を行った。

### <事業費>

	収 納 額	備 考
平成27年度後払金収納額	2 8, 4 8 5 千円	27年度末債務者21人



## II 平成27年度理事会の開催状況

	開催日	議 決 事 項
第1回	H27. 6.25	<ul style="list-style-type: none"><li>・平成26年度業務報告書について承認を求める件</li><li>・平成26年度決算報告書について承認を求める件</li></ul>
第2回	H28. 3.15	<ul style="list-style-type: none"><li>・平成27年度事業計画の変更について承認を求める件</li><li>・平成27年度資金計画の変更について承認を求める件</li><li>・平成28年度事業計画について承認を求める件</li><li>・平成28年度資金計画について承認を求める件</li><li>・京都府住宅供給公社就業規則の一部改正の件</li><li>・京都府住宅供給公社組織規程の一部改正の件 (報告事項)</li><li>・京都府住宅供給公社特定個人情報の保護に関する基本方針及び 京都府住宅供給公社特定個人情報等取扱規程の策定について</li><li>・京都府住宅供給公社経営計画の策定について</li></ul>