

平成28年度

業 務 報 告 書

京都府住宅供給公社

# 目 次

## 平成28年度業務報告書

	頁
1 賃貸事業 -----	1
2 建設事業（堀川団地再生） -----	2
3 府営住宅管理受託事業 -----	3
4 住宅相談事業 -----	5
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）	6
6 その他事業 -----	6

平成28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	28区画	86区画
	家賃等収入	20,491千円	37,037千円	57,528千円

※年度内の堀川団地入居区画の増減

（住宅入居区画0：2増、2減、店舗等入居区画：6減：2増、8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	1,853千円	個人に賃貸
計	89区画	6,648千円	

### (3) 主な事業費

事業名	事業内容	事業費	備考
入居促進、調整事業	空店舗、空住戸入居促進、調整のために必要な事業費（空室等整備費、広報仲介費用）	17,513千円	支出内訳 （空店舗整備16,449千円、 空住戸1,064千円）
その他（まちづくり協議会等推進事業、職人工房整備事業等）	堀川会議室、堀川専用ホームページなど広報費用及び職人工房整備費用等	5,989千円	職人工房4,989千円 （府1/2、公社1/2） 堀川会議室等1,000千円

## 2 建設事業（堀川団地再生）

（1）出水団地第3棟、下立売団地（後期改修：平成29年度以降）について

- ・出水団地第3棟（平成29年度改修工事実施）

基本構想策定及び耐震改修、改良工事に向けた実施設計作成

- ・下立売団地（平成30年度改修工事予定）

基本構想策定

（2）上長者町団地

- ・残り4店舗と移転交渉を行い、平成28年11月までに全店舗の移転が終了。
- ・平成29年3月から解体工事に着手、同年9月に終了予定。

（3）樫木団地

- ・残り4件店舗と移転交渉を行い、1店舗の移転が終了。
- ・建替え予定団地であるが、時期は未定

（4）主な事業費

事業名	事業内容	事業費	備考
基本構想策定費	出水3棟、下立売団地基本構想策定	14,688千円	27年度事業の繰越
後期改修工事設計費	出水3棟改修工事に係る実施設計費	22,022千円	分担率 国・府各1/3(計14,680千円) 公社 1/3 (7,342千円)
移転補償費	建替対象団地入居者への移転補償費 支払い	20,676千円	移転交渉終了5件 (上長者町4, 樫木1)
上長者町団地解体費	上長者町団地解体費(設計業務委託、 家屋調査委託、解体除去工事)	28,579千円	解体経費全額59,273千円 (@28,579千円+@30,694千円) 分担率:府69.6%、公社30.4% (@公社負担 28,579千円 × 0.304 = 8,688千円)

## 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29年3月31日現在、128団地14,684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。

その中で、2月募集においては、子育て世帯向け入居期限付き優先入居の募集を行ったほか、12月には、京都府・京都市連携の一環として、洛西ニュータウンの府営住宅・市営住宅の子育て世帯向け入居者募集について試行的に公募連携を行った。

(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28年 6月	77 戸	521 名	6.77 倍
7月	77	249	3.23
10月	78	380	4.87
11月	73	204	2.79
12月	10	7	0.70
平成29年 2月	71	336	4.73
3月	75	291	3.88
平成28年度計（7回）	461 戸	1,988 名	4.31 倍
平成27年度計（6回）	461 戸	2,335 名	5.07 倍

\* この他、優先入居募集（年3回、募集戸数115戸、応募者数289人、応募倍率2.51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28年 6月	46戸	160名	3.48倍
12月	44	147	3.34
平成28年度計（2回）	90戸	307名	3.41倍
平成27年度計（2回）	89戸	408名	4.58倍

\* この他、優先入居募集（年2回、募集戸数30戸、応募者数83人、応募倍率2.77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27年度末累計	平成28年度増減	平成28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	30区画	4,602区画

（4）事業費

業務区分等	事業費
（1）府営住宅の管理業務	1,427,005千円
ア 入居者対応業務	54,125千円
イ 施設管理業務	1,372,880千円
（2）入居者募集・入居決定業務	2,476千円
（3）府営住宅駐車場の管理業務	35,293千円
（4）人件費・事務費	252,044千円
合 計	1,716,818千円

(参考) 東日本大震災被災者受入状況 (29. 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 (使用料)
			世帯数	世帯人数	
京 都	27	25	2	4	○被災県から応援要請がある場合(無償) 〔宮城県:入居から7年間 3世帯4人 福島県:平成29年度末 3世帯4人〕 ○自主避難の場合(有償) 〔3世帯5人 平成30年度末 入居7年目から有償 1年目半額〕
乙訓・南丹	7	6	1	1	
山 城	26	21	5	6	
中丹・丹後	5	4	1	2	
計	65	56	9	13	

\*平成28年4月14日以降に発生した熊本地震に係る被災者受入については、府営住宅30戸を確保し、2戸入居した。うち1戸は平成29年3月11日に退去し、1戸は入居中。新規受入は同年3月30日で終了している。

#### 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。

事業費：11,143千円

\* ( ): 27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	2,362件(2242件)
	うち弁護士による法律相談	413件(283件)
	うち建築士による技術相談	67件(54件)
計		2,362件(2242件) (来所 562件(401件)) (電話 1,800件(1841件))

\*弁護士による法律相談回数の増

27年度：週1回(水曜日午後) → 28年度：週2回(水、木曜日午後)

テレホンサービス	府営住宅募集案内	460件(468件)
ホームページ	住宅情報の提供	72,393件(59,333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、1団地の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。

事業費：743千円

## 6 その他事業

木津かぶと台団地の分譲事業に係る18件の後払金収納事業（長期割賦事業）を行った。

事業費：1,098千円